



**Stadt Haiterbach
Gemeinde Waldachtal**

**Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Haiterbach –
Waldachtal 1. Erweiterung“**

Textliche Festsetzungen

Stand: 03.05.2021

GAUSS
Ingenieurtechnik



GAUSS Ingenieurtechnik GmbH
Tübinger Straße 30, 72108 Rottenburg a.N.
Telefon 07472 / 96 71-0
gauss-ingenieurtechnik.de

SCHRIFTLICHER TEIL (TEIL B)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

B-PLAN „INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET HAITERBACH – WALDACHTAL 1. ERWEITERUNG“

STADT HAITERBACH / GEMEINDE WALDACHTAL

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem räumlichen Geltungsbereich außer Kraft.

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch den Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet“ in Haiterbach / Waldachtal

1. Geltungsbereich § 9 Abs. 7 BauGB

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan schwarz gestrichelt dargestellt.

2. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Industriegebiet (GI) § 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4, 5, 6 BauNVO

Zulässig sind die in § 9 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungen mit folgenden Einschränkungen:

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für Einzelhandelsbetriebe der Wirtschaftszweige

- Papier, Druckerzeugnisse, Büromaschinen,
- Pharmazeutisch, kosmetische u. medizinische Erzeugnisse
- Fahrzeuge, Fahrzeugteile und -reifen, Zweiräder usw.
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse (ausgenommen Foto- u. Kinogeräte)

Anlagen, die hinsichtlich ihrer Luftbelastung durch Geruch, Staub oder Rauch als erheblich belästigend einzustufen sind wie z.B. Zementwerke, Teerverarbeitungswerke, Mineralwerke, Kompostierungswerke, Ölmühlen mit Raffination sind nicht zulässig.

Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht zulässig.

Wohnnutzungen sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die einzelnen festgesetzten Werte sind jeweils Höchstwerte.

3.1 Grundflächenzahl (GRZ), §§ 17 und 19 BauNVO

PKW-Stellplätze werden, wenn sie wasserdurchlässig angelegt werden, nur zu 50% angerechnet.

3.2 Höhe der baulichen Anlagen §§ 16 und 18 BauNVO

Die Berechnung der Gebäudehöhe ist nach der Eckpunktmethode zu berechnen. Technisch oder funktional bedingte höhere Bauteile dürfen ausnahmsweise die festgesetzte Höhe um max. 5m überschreiten, wenn sie nicht mehr als 10% der Dachfläche einnehmen.

4. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO

Als Bauweise ist festgesetzt:

Abweichende Bauweise („a“), Gebäudelängen bis zu 200 m zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Sie haben auch unterirdische Wirkung.

6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. Verb. m. §§ 12 und 14 BauNVO

Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stützmauern sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze ohne Überdachung sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

7. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen sind entsprechend Planeintrag differenziert (Straßenfläche, Gehweg) festgesetzt.

8. Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Als Grünflächen werden festgesetzt (siehe Planeintrag!):
Öffentliches Grün zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes und als Ausgleichsfläche.
Bauliche Anlagen jeglicher Art sind in den Grünflächen unzulässig.

9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs.1a BauGB

9.1 Nicht überdachte Stellplätze für Pkw sind mit versickerungsfähigem Belag (Schotterrasen, wassergebundene Splittdecken, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Pflaster mit Fugenbreiten von mind. 2,0 cm) auszuführen und durch eine Aufkantung gegenüber Lagerflächen, Arbeitsflächen und LKW-Plätzen zu schützen. Der Unterbau ist ebenfalls

- wasserdurchlässig auszuführen. Den Boden vollständig versiegelnde Beläge sind nicht zulässig. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, um den Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge zu sichern.
- 9.2 Der überschüssige Oberboden, der bei der Erschließung und Bebauung der gewerblichen Flächen anfällt, ist zur Bodenverbesserung auf landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs einzusetzen. Die Mächtigkeit der obersten Bodenschicht hat mind. 20 cm zu betragen.
- 9.3 Das unbelastete Dachflächenwasser der Baugrundstücke ist vor der Einleitung in den Regenwasserkanal in Regen-Rückhaltebecken bzw. -becken zu sammeln und rückzuhalten. In diesem Zusammenhang dürfen zur Dacheindeckung, für Regenrinnen und -fallrohre nur beschichtete Materialien (z. B. beschichtetes Kupfer, Edelstahl, Aluminium) verwendet werden.
- 9.4 Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern dauerhaft zu bepflanzen. Ausnahmen sind in den örtlichen Bauvorschriften aufgeführt.
- 9.5 Für Beleuchtungen (einschließlich Werbeanlagen) und Straßenbeleuchtungen sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden. Werbeanlagen sind ausschließlich entlang der Straßen, mit Sichtbarkeit ausschließlich von der Straße aus zu positionieren. Weitere Vorschriften sind in den örtlichen Bauvorschriften aufgeführt.
- 9.6 Die Rodung von Bäumen und Sträuchern sowie die Baufeldfreimachung (Abschieben von Oberboden) darf nur außerhalb der Brutzeit der Vögel, d. h. nicht zwischen dem 01. März und dem 30. Oktober stattfinden. Bis zum Beginn der Baumaßnahmen sind die beräumten Grundstücke frei von Vegetation zu halten; ggf. sind Planen auszulegen, um eine erneute Brut der Feldlerchen zu vermeiden.
- 9.7 Verglasungen der Gewerbegebäude müssen zum Schutz vor Vogelschlag so ausgeführt werden, dass die Glasscheiben für Vögel als Hindernis erkennbar sind.
- 9.8 Für die entfallenden Bruthöhlen des Feldsperlings sind 2 Nisthöhlen mit einer Einflugöffnung von 32 mm, an Bäumen in der Umgebung oder am Rand des Plangebiets anzubringen. Die Nisthöhlen müssen vor Beginn der auf die Rodung des Brutbaums folgenden Brutperiode verfügbar sein.
- 9.9 Für die in Hecken brütenden Vogelarten Goldammer und Klappergrasmücke sind mehrreihige Hecken (z. B. drei Hecken) von insgesamt 165 m Länge aus einheimischen Sträuchern und Bäumen im Umfeld oder am Rand des Plangebiets neu angelegt werden. Die Hecken müssen vor Beginn der auf die Rodung der Bruthecken folgenden Brutperiode verfügbar sein.
- 9.10 Für die beiden entfallenden Reviere der Feldlerche sind 2 x 0,5 ha = insgesamt 1 ha Blühstreifen/Buntbrachen im Umfeld des Plangebiets, ohne Kulissenwirkung, anzulegen. Die Flächen müssen vor Beginn der auf die Baufeldfreimachung folgenden Brutperiode verfügbar sein.

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

10.1 Die im Planteil dargestellten Bäume und Gehölzbestände sind zu erhalten und bei Abgang durch einheimische Bäume und Sträucher zu ersetzen (s. Pflanzlisten 1 und 2).

10.2 Öffentliche Grünfläche „Heckenpflanzung“ pfg1

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen am südlichen und östlichen Gebietsrand, sowie an den innergebietlichen Grünflächen sind mehrreihige gestufte Hecken aus einheimischen Laubbäumen und Sträuchern anzulegen, mit einer Breite von mind. 5 m und einer Länge zwischen 30 und 50 m (s. Pflanzliste 1; Laubbaum: verpflanzter Heister, 125 - 150 cm, Sträucher: verpflanzter Strauch, 60 - 100 cm; Pflanz- und Reihenabstand 1 - 1,5 m). Die Bäume sind in Abständen von ca. 10 m einzubringen. Zwischen den Hecken ist ausreichend Platz zu lassen; dort sind je 1 bis 3 solitäre einheimische Laubbäume zu pflanzen, im Abstand von ca. 10 m (s. Pflanzliste 2; Stammumfang mind. 16-18 cm). Die Hecken und Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Leitungstrassen und Mulden zur Ableitung von Regenwasser sind von der Bepflanzung auszunehmen.

Der verbleibende Unterwuchs um die Hecken und Bäume ist als Grünland mit einer geeigneten Gras-/Kräutermischung aus einheimischen Pflanzen anzulegen und extensiv zu pflegen (2 Schnitte/Jahr, Abräumen des Schnittguts).

10.3 Grünfläche „Einzelbäume“ pfg2

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche am westlichen Gebietsrand sind solitäre einheimische Laubbäume, im Abstand von ca. 10 m zu pflanzen (s. Pflanzliste 2; Stammumfang mind. 16-18 cm). Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Leitungstrassen und Mulden zur Ableitung von Regenwasser sind von der Bepflanzung auszunehmen.

Der verbleibende Unterwuchs um Bäume ist als Grünland mit einer geeigneten Gras-/Kräutermischung aus einheimischen Pflanzen anzulegen und extensiv zu pflegen (2 Schnitte/Jahr, Abräumen des Schnittguts).

10.4 Grünfläche „Gehölzpflanzung“ pfg3

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche am nördlichen Gebietsrand sind 2-reihige Gehölzpflanzungen aus einheimischen Sträuchern anzulegen. Im östlichen Abschnitt, östlich der Heinrich-Schickhardt-Straße, sind insgesamt sind 5 Bäume in Abständen von 6 bis 12 m einzubringen. (s. Pflanzliste 1, Laubbaum: verpflanzter Heister, 125 - 150 cm, Sträucher: verpflanzter Strauch, 60 - 100 cm; Pflanz- und Reihenabstand 1 - 1,5 m). Die Pflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Leitungstrassen und Mulden zur Ableitung von Regenwasser sind von der Bepflanzung auszunehmen.

Der verbleibende Unterwuchs ist als Grünland mit einer geeigneten Gras-/Kräutermischung aus einheimischen Pflanzen anzulegen und extensiv zu pflegen (2 Schnitte/Jahr, Abräumen des Schnittguts).

10.5 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Gewerbegrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und fachgerecht zu pflegen. Die Lagerung von Materialien jedwelcher Art ist nicht zulässig.

Pro 6 Stellplätze soll ein mittelkroniger einheimischer und standortgerechter Laubbaum gepflanzt werden (s. Pflanzliste; Stammumfang mind. 16-18 cm). Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Bäume ist ein angemessener offener Bodenstandraum von mindestens 2,50 x 2,50 m zu sichern.

10.6 Verkehrsgrünflächen

Verkehrsgrünflächen sind als Wiesenfläche anzulegen oder mit niedrigem bzw. Bodenbedeckendem und dauerhaft zu unterhalten.

11. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1. Nr. 26 BauGB

Die Eigentümer von Grundstücken, die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, haben bis zu einer Tiefe von 5,00 Meter für die Herstellung des Straßenkörpers notwendige Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern zu dulden.

HINWEISE

1.0 Altlasten

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt. Kleinräumige Verunreinigungen können jedoch nie völlig ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen (insbesondere Tiefbau) organoleptische Auffälligkeiten (z.B. Geruch, Verfärbungen) festgestellt werden, so ist hiervon unverzüglich das jeweils zuständige Landratsamt, Abt. Umwelt- und Arbeitsschutz zu informieren.

1.1 Emissionen

Wenn im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren Hinweise auf möglicherweise entstehende Emissionen vorliegen, sind die entsprechenden Gutachten bzgl. Lärm, Staub und Geruch vorzulegen.

2.0 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Mittleren Muschelkalks sowie der Trochitenkalk-Formation (Oberer Muschelkalk). Diese werden von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Nach Auswertung des digitalen Geländemodells befinden sich Verkarstungsstrukturen in der näheren Umgebung (ca. 250 m nördlich). Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte vor der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1 Standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher für Heckenpflanzungen		
Bäume	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Sträucher	Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
	Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
	Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
	Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
	Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
	Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Pflanzliste 2 Einheimische großkronige Laubbäume	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Espe	<i>Populus tremula</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Roteiche	<i>Quercus robur</i>

Pflanzliste 3 Großkronige Laubbäume (Auswahl von Sorten für straßenraumbegleitende Einzelbäume)	
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland'
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> 'Emerald Queen'
Rotblühende Kastanie	<i>Aesculus carnea</i> 'Briotii'
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i> 'Erecta'
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Haiterbach, 10. OKT. 2022

Andreas Hölzlberger
 Verbandsvorsitzender

Rottenburg, 10. OKT. 2022

Fabian Gauss M.Eng.
 Stadtplaner

