

**Stadt Forchtenberg**

**Bebauungsplan  
und Örtliche Bauvorschriften**

# **„ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET RAUHBUSCH“**

**Vorentwurf vom 29.01.2019**

## **TEXTTEIL**

### **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang zum Bebauungsplan
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- 5 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke
- E Anhang

## 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

## 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) geändert worden ist.

## 3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste *folgt*

## 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- Umweltbericht einschließlich integriertem Grünordnungsplan *folgt*
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung *folgt*
- Sachgutachten zu den Geruchsmissionen „Gewerbegebiet Rauhbusch – Erweiterung der Gewerbeflächen“, Stadt Forchtenberg, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, vom 16. August 2016
- Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen/Luftbildauswertung „Forchtenberg, Gewinn Alte Wiesen, Öhringer Straße, Hohenlohestraße, Erschließung Gewerbegebiet, Erweiterung Rauhbusch“, Stadt Forchtenberg, Regierungspräsidium Stuttgart Kampfmittelbeseitigungsdienst, Stuttgart, vom 25. September 2017

## 5 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone ist festgesetzt:

### A1.1 Gewerbegebiet – GE

(§ 8 BauNVO)

**Zulässig sind** (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

**Ausnahme** können zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

**Nicht zulässig** im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sind:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

## A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlagen.

### A2.1 Obergrenze der Grundflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Grundflächenzahl als maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt.

### A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der maximalen Gebäudehöhe (GH max.) in Verbindung mit der Bezugshöhe (BZH) *folgt zum Entwurf* entsprechend den Planeinschrieben.

Die maximale Gebäudehöhe wird zwischen der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante Attika gemessen.

### **Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe**

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe kann auf max. 20 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche für technisch bedingte Aufbauten (wie z.B. Zu- und Ablufteinrichtungen, Aufzugsanlagen, Außeneinheiten von Luft-Wasser-Wärmepumpen, Haustechnische Anlagen und Brüstungen) um max. 3,50 m überschritten werden. Die technischen Aufbauten sind von der Gebäudekante (Attika) mindestens 3,50 m zurück zu versetzen.

## **A3 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

a: abweichende Bauweise: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

## **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

In Ergänzung hierzu wird auf die Festsetzungen Ziffer A5 verwiesen.

### **A4.1 Stellplätze und Garagen**

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

### **A4.2 Nebenanlagen**

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Mülleinhausungen und überdachte Fahrradabstellplätze.

## **A5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **A5.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

### **A5.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: „Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg“**

Öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg“ sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

### **A5.3 Zu- und Abfahrtsverbote**

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht auf die angrenzenden privaten Grundstücksflächen zu-, bzw. abgefahren werden darf, sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

## **A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **A6.1 Dezentrale Rückhaltung des Niederschlagswassers**

Im Plangebiet ist eine in Schmutz- und Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten. Zum Zwischenspeichern und zur gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers sind Retentionszisternen/-mulden anzulegen.

Das von Privatgrundstücken abfließende Oberflächenwasser von Dachflächen ist grundsätzlich nur über Retentionszisternen/-mulden gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten.

Hiervon ausgenommen ist abzuleitendes Wasser von begrünten Dachflächen und der Überlauf von Retentionsteichen, welches ohne weitere Drosselung in den öffentlichen Regenwasserkanal geleitet werden kann.

### **A6.2 Oberflächenbelag private Verkehrsflächen**

Offene Pkw-Stellplätze und Hofflächen die nicht als Lagerflächen genutzt werden und nicht dem LKW-Verkehr dienen, sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Sickerpflaster, in Sand verlegtes Pflaster etc.) zu erstellen.

### **A6.3 Außenbeleuchtung**

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel, wie z.B. LED-Lampen zulässig.

## **A7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Fläche für ein Leitungsrecht LR (Schutzstreifen 20-KV Freileitung) ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

## **A8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **A8.1 Pflanzbindung**

#### **Pflanzbindung (pb 1) – Erhalt von Feldhecken**

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan sind die gekennzeichneten Feldhecken dauerhaft zu erhalten. Im Nahbereich der zu erhaltenden Baumbestände ist eine Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche nicht zulässig. Der Wurzelraum ist auf Dauer von Überbauung, Versiegelung und Verdichtung freizuhalten. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes gemäß DIN 18920 "Maßnahmen zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" zu sichern. Abgängige Sträucher sind durch Neupflanzungen gem. Pflanzliste (*folgt*) zu ersetzen. Innerhalb der pb1 Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig.

### **A8.2 Pflanzzwang (wird zum Entwurf konkretisiert)**

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

#### **Pflanzzwang 1 (pz 1) – Randeingrünung**

Die festgesetzten Bereiche sind zu 80 % als Rasen- oder Staudenflächen und zu 20 % als Gehölzflächen anzulegen.

#### **Pflanzzwang 2 (pz 2) – Vorzone**

In den mit pz 2 gekennzeichneten Flächen sind die nicht der Stellplatzversorgung dienenden Flächen als Wiesenfläche anzulegen und extensiv zu pflegen.

Die in der Vorzone angelegten Stellplatzanlagen sind so zu begrünen, indem für jeweils 8 PKW-Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem

Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen ist (Pflanzenarten entsprechend Pflanzliste im Anhang).

Die pz 2-Flächen dürfen für Zugänge und Zufahrten bis zu einer Breite von 8,00 m unterbrochen werden.

#### **Pflanzzwang – Einzelbäume**

Im Bereich der Straßen und der öffentlichen Grünflächen sind auf den im Bebauungsplan dargestellten Standorten hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mind. 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die anzupflanzenden Bäume sind der Pflanzliste zu entnehmen.

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 3,00 m parallel zur Straße verschoben werden.

#### **Pflanzzwang – Extensive Dachbegrünung**

Flachdächer und bis zu 10° geneigte Dachflächen, die keine Aufenthaltsfunktion erfüllen, sind auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens **10 cm** dauerhaft zu begrünen.

#### **Pflanzzwang – Begrünung von Stellplätzen**

Oberirdische Stellplatzanlagen sind so zu begrünen, indem für jeweils 8 PKW-Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen ist. Pflanzenarten entsprechend Pflanzliste im Anhang.

Die Größe der Baumscheibe darf 4,00 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

Die Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sollen aus Platzmangel befahrbare Baumscheiben und einen mechanischen Schutz des Stammes erhalten. Ein geschützter Wurzelbereich von 4 m<sup>2</sup> Fläche muss gewährleistet sein.

Die eingetragenen Pflanzenstandorte können, falls erforderlich, um bis zu 3,00 m verschoben werden.

## **A9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten bis maximal 2,00 m Tiefe festgesetzt. *(Konkretisierung folgt zum Entwurf)*

# B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

## B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### B1.1 Dachform/-neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

### B1.2 Dachdeckung

Flachdächer von **0°-10°** sind zu begrünen.

## B2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an Gebäudefassaden oder als selbständige bauliche Anlagen zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Attika der jeweiligen Gebäude nicht überschreiten. Schriftzüge mit einer Höhe von mehr als 2,0m sind unzulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

Zur L 1046 und L 1048 hin orientierte beleuchtete Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn durch die Beleuchtung keine Blendwirkung auf die Verkehrsteilnehmer ausgeht.

## B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### B3.1 Einfriedigungen

Einfriedigungen dürfen eine Höhe von **2,20 m** nicht überschreiten. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin gelegene Einfriedigungen sind blickoffen auszuführen.

### B3.2 Stützmauern

Stützmauern sind zulässig. Sind die Stützmauer höher als **1,50 m**, ist diese in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte um mindestens 0,50 m zurück zu setzen. Die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen. *(Konkretisierung folgt zum Entwurf)*



### **B3.3      Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 2,0 m des natürlichen Geländeverlaufs sind nicht zulässig. Gem. § 74 Abs. 1 Nr. 6 ist für die Aufschüttungen und Abgrabungen eine Kenntnisaufgabe erforderlich. *(Konkretisierung folgt zum Entwurf)*

### **B3.4      Oberflächenbelag Wege, Zufahrten und Stellplätze**

Offene Pkw-Stellplätze und Hofflächen die nicht als Lagerflächen genutzt werden und nicht dem LKW-Verkehr dienen, sind generell mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Sickerpflaster, in Sand verlegtes Pflaster etc.) zu erstellen.

## **C            HINWEISE**

### **C1           Bodendenkmale**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

### **C2           Bodenschutz**

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

### **C3           Nutzung solarer Strahlungsenergie**

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

## **C4 Versorgungseleitungen, Verteileranlagen**

(§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Stadt Forchtenberg ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

## **C5 Anbauverbotszone**

Innerhalb der im Plan nachrichtlich übernommenen Anbauverbotszone nach § 22 Abs. 1 StrG sind Nebenanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO, in Form von Gebäuden sowie überdachte Stellplätze und Garagen unzulässig, bzw. bedürfen im Einzelfall einer Ausnahme vom Anbauverbot.

## **C6 20 KV Leitung**

Eine Unterbauung der Freileitung ist grundsätzlich möglich, sofern die nach EN 50423-1 (DIN-VED-0210-10) vorgeschriebenen Mindestabstände zu den Freileitungsseilen nicht unterschritten werden. Der Schutzbereich beträgt beidseitig der Leitungsachse 15 m (entspricht Bereich der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche für ein Leitungsrecht).

Bei einer Dachneigung von 0°-15° beträgt der vertikale Sicherheitsabstand zur Leitung 5,0 m. Bei einer Dachneigung von über 15° beträgt er 3,0 m.

# D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	.....
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	.....
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	.....
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	.....
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung..... § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	.....
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	.....
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	.....
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Forchtenberg, den	.....
 Michael Foss, Bürgermeister	
 Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....
 Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....

# **E ANHANG**

**Pflanzliste *folgt***