



KIRCHARDT

*Wir leben Europa!*

KIRCHARDT - BERWANGEN

LANDKREIS HEILBRONN

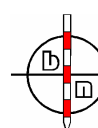
# BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN INDUSTRIE BERWANGEN 2. ÄNDERUNG

## TEXTTEIL

Für den Entwurf und die Bearbeitung

Eberstadt, den 22.03.2021

Dipl. Ing. Andreas Braun  
Beratender Ingenieur BDB



**VERMESSUNGSBÜRO  
BRAUN + NAGEL GmbH**

Im Weidengrund 22/2 74246 Eberstadt  
Tel. 07134 / 5103-225 Fax 5103-226

# TEXTTEIL BEBAUUNGSPLAN

## A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

## B. AUFHEBUNG

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan „Industrie Berwangen, 1. Änderung“, Satzungsbeschluss vom 16.03.2015.

## C. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1)1 BauGB)

#### **GEWERBEGEBIET EINGESCHRÄNKT GEe (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1(5) und § 1(6)1 BauNVO)**

Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Die Anlagen nach § 8(2)3 BauNVO (Tankstellen) und die Anlagen nach § 8(2)4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) sind nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

Die Ausnahmen nach § 8(3)2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und die Ausnahmen nach § 8(3)3 (Vergnügungstätten) sind nicht zulässig.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1)1 BauGB i.V.m. § 9(3) BauGB)

#### **2.1 MAXIMALE GELÄNDEAUFFÜLLHÖHE (§ 18 BauNVO)**

Geländeauffüllungen im Plangebiet sind innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig und dürfen nur bis zur jeweils festgesetzten maximalen Geländeauffüllhöhe (OK Bodenbelag der baulichen Anlage bzw. Verkehrsfläche) vorgenommen werden.

Die durch die Geländeauffüllungen (innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche) entstehenden Höhenunterschiede zum bestehenden Gelände sind innerhalb der Flächen zur flächigen Anpflanzung so flach abzuböschern, dass die Böschungswinkel in den Bereichen FA1 nicht größer als 40° und im Bereich FA2 nicht größer als 20° werden.

#### **2.2 GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 und § 18 BauNVO)**

Für den obersten Punkt von Gebäuden ist die maximale Gebäudehöhe von 223,00 m ü. NN festgesetzt.

### 3. OFFENE BAUWEISE (§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 22(4) BauNVO)

Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene Bauweise festgesetzt.

- 4. NEBENANLAGEN (§ 14 BauNVO)**

Als Gebäude beabsichtigte Nebenanlagen i.S. § 14 (1) BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon ausgenommen sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen.
- 5. ANSCHLUSS VON GRUNDSTÜCKEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9(1)11BauGB)**

Für die Planbereiche Gewerbegebiet GE und eingeschränktes Gewerbegebiet GEE sind nur zwei Anschlüsse an die Furfelder Straße mit einer Breite von jeweils maximal 10 m zulässig.
- 6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1) 20 BauGB)**
  - 6.1 Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien**

Bei der Verwendung von metallischen Dacheindeckungen oder Fassadenverkleidungen (Blei, Kupfer, Zink) ist zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser eine verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.
  - 6.2 Insektenschonende Beleuchtung des Plangebietes**

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
  - 6.3 Getrennte Erfassung und Ableitung von Niederschlagswasser**

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist getrennt zu erfassen und dem Regenrückhaltebecken zuzuführen.
  - 6.4 Extensive Dachbegrünung**

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht mit Solaranlagen versehen sind.
- 7. BAULICHE MASSNAHMEN FÜR DEN EINSATZ ERNEUERBARER ENERGIEN INSBESONDERE SOLARENERGIE (§ 9(1) 23b BauGB)**

Im gesamten Plangebiet sind bei Hauptgebäuden die Flachdächer bzw. flach geneigten Dächer (Dachneigung kleiner 15 °) zu mind. 50 % und die stärker geneigten Dächer (Dachneigung 15 ° und größer) zu mind. 40% mit Solaranlagen zu versehen und zu nutzen. Auf Dachflächen kleiner als 50 m<sup>2</sup> müssen keine Solaranlagen aufgebracht werden.
- 8. ANPFLANZUNGEN ( § 9(1)25a BauGB)**
  - 8.1 Flächige Anpflanzung FA1**

Die flächige Anpflanzung FA1 darf am Furfelder Weg auf einer Länge von 10 m für eine Grundstückszufahrt unterbrochen werden.  
*wird im Entwurf ergänzt*
  - 8.2 Flächige Anpflanzung FA2**

*wird im Entwurf ergänzt*
  - 8.3 Artenlisten**

*wird im Entwurf ergänzt*
- 9. MASSNAHMEN ODER FLÄCHEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1a) BauGB)**

*wird im Entwurf ergänzt*

## 10. ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICHE STÜTZBAUWERKE ( § 9(1)26 BauGB)

Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) sind bis max. 0,3 m Breite und max. 0,5 m Tiefe entlang den Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig.

## D. HINWEISE

### 1. Denkmalschutz

Auf die Meldepflicht von möglichen Funden nach § 20 DSchG wird hingewiesen.

### 2. Grundwasser

Auf die Anzeigepflicht einer unvorhergesehenen Grundwassererschließung wird hingewiesen (§ 43(6) Wassergesetz Baden-Württemberg).

### 3. Bodenschutz

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (s. auch § 202 BauGB).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen gewährleisten (z. B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 1,5 m, Schutz vor Vernässung, Staunässe, etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

### 4. Oberirdische Leitungen

Zwischen den spannungsführenden Leiterseilen aller über das Industriegebiet führenden Leitungen und den zu errichtenden Gebäuden ist entsprechend VDE-Bestimmungen bei größtem Durchhang und ausgeschwungenen Leiterseilen, jeweils ein Mindestabstand von 3 m bei einer Dachneigung  $> 15^\circ$ , bei solchen mit flachem oder flach geneigtem Dach  $\leq 15^\circ$  von 5 m einzuhalten. Der Mindestabstand vom unteren Leiterseil bis zur Straße muss min. 7 m und zu sonstigem Gelände min. 6 m betragen.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## **E. RECHTSGRUNDLAGE**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

## **F. AUFHEBUNG**

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan „Industrie Berwangen, 1. Änderung“, Satzungsbeschluss vom 16.03.2015.

## **G. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 LBO)**

**In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:**

### **1. DÄCHER und FASSADEN (§ 74(1)1 LBO)**

Grelle Farbtöne, glänzende und lichtreflektierende Materialien sind außer für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie nicht zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht mit Solaranlagen versehen sind.

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen gem. § 2(1) BauGB am .....

Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen gem. § 2(1) BauGB am .....

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses  
von Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gem. § 2(1) BauGB am .....

Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB am .....

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB am .....

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften  
als Entwurf aufgestellt gem. § 2(1) BauGB  
und Auslegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB am .....

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung von  
Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften gem. § 3(2) BauGB am .....

Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB vom ..... bis .....

Bebauungsplan als Satzung beschossen gem. § 10(1) BauGB am .....

Örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen gem. § 10(1) BauGB am .....

Ausfertigung: Kirchartd, den .....

.....  
Bürgermeister Kreiter

Ortsübliche Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse  
und in Kraft getreten gem. § 10(3) BauGB am .....

Zur Urkunde: Kirchartd, den .....

.....  
Bürgermeister Kreiter