



GEMEINDE : SCHECHINGEN
GEMARKUNG : SCHECHINGEN
FLUR : 0 (SCHECHINGEN)
KREIS : OSTALBKREIS



TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„GEWERBEGEBIET KAPPELFELD, 1. ÄNDERUNG“

Verfahren gemäß § 13 a BauGB

LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT
DIPL.-ING (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG
STADTEBAU UND
LANDSCHAFTSPANUNG
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLARTECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND
BRUCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE
BETREUUNG UND
BERATUNG DER
KOMMUNEN IST EIN
SPEZIELLES KONZEPT
VON UNS

ANERKANNT : GEMEINDE SCHECHINGEN, DEN

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 20.10.2016 / 18.05.2017 /
19.10.2017 / 31.01.2018

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
FON 07171 10447 - 0
FAX 07171 10447 - 70
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de

Proj. Nr. SC16050
Kennung: 251i

GEMEINDE : SCHECHINGEN
GEMARKUNG : SCHECHINGEN
FLUR : 0 (SCHECHINGEN)
KREIS : OSTALBKREIS

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Dies gilt besonders für Teile der Bebauungspläne

- „Schafwiesen“, genehmigt am 02.02.1984,
- „Schafwiesen II“, rechtsverbindlich seit 26.08.1992,
- „Gewerbegebiet Kappelfeld“, rechtsverbindlich seit 29.04.2016.

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

- BauGB** Das Baugesetzbuch in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414),
- BauNVO** die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132),
- PlanzV90** die Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Seite 58),
- BNatSchG** das Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2542),
- UVPG** das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I Seite 94),
- LBO** die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Seite 357),
- jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind :

- **Der Lageplan vom 20.10.2016 / 18.05.2017 / 19.10.2017 / 31.01.2018.**
- **Der Textteil vom 20.10.2016 / 18.05.2017 / 19.10.2017 / 31.01.2018.**

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan im Plangebiet „Gewerbegebiet Kappelfeld, 1. Änderung“

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 BauGB + BauNVO)
- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- 1.1.1 MI – Mischgebiet** (§ 6 BauNVO) Das festgesetzte Mischgebiet ist aus städtebaulichen Gründen gemäß § 6 i.V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert in Mischgebiet 1 - 3 (MI 1 – 3):
- 1.1.1.1 MI 1 / MI 2 – Mischgebiet 1 und 2** *Zulässig sind im MI 1 und MI 2:*
- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Unzulässig sind im MI 1 und MI 2 gem. § 1 Abs.5+9 BauNVO:*
- Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO.
- Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind im Zusammenhang mit § 1 Abs.6 + 9 BauNVO Vergnügungsstätten nach § 6 Abs.3 BauNVO.
- 1.1.1.2 MI 3 – Mischgebiet 3** *Zulässig sind im MI 3:*
- Wohngebäude bzw. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet sind,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe.
- Unzulässig sind im MI 3 gem. § 1 Abs.5 + 9 BauNVO:*
- sonstige Wohngebäude,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO.
- Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind im Zusammenhang mit § 1 Abs.6 + 9 BauNVO Vergnügungsstätten nach § 6 Abs.3 BauNVO.
- 1.1.2 GE – Gewerbegebiet und eGE – eingeschränktes Gewerbegebiet** (§ 8 BauNVO) Im *eingeschränkten Gewerbegebiet (eGE)* sind nur Gewerbebetriebe mit baulichen und sonstigen Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Zulässig sind im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (eGE):*
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 3. Tankstellen,
 4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gem. § 8 Abs 3 BauNVO zugelassen werden:

- 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.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO:

- Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.

Unterschiedliche Art der baulichen Nutzung, siehe Eintrag im Lageplan.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + § 16 BauNVO)

1.2.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE Die Zahl der Vollgeschosse ist als Obergrenze festgesetzt. (§ 20 BauNVO)

1.2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL Es gelten die im Lageplan eingetragenen Werte, soweit sich (§ 19 BauNVO) nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Zusammenhang mit den sich ergebenden Grundstücksflächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.

Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung, siehe Eintrag im Lageplan.

1.3 BAUWEISE *Abweichende Bauweise (a),* (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig, und § 22 BauNVO) *Offene Bauweise (o),* *Offene Bauweise (ED),* jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Unterschiedliche Bauweise, siehe Eintrag im Lageplan.

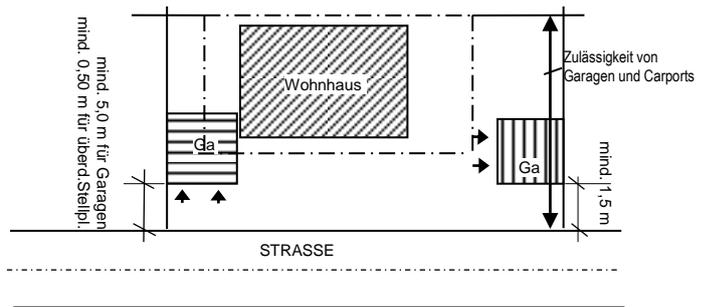
1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO) Im Mischgebiet 1 und 2 (MI 1/MI 2) können die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise überschritten werden mit

- untergeordneten Bauteilen im Sinne von § 5 Abs.6 LBO, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie sonstige Vorbauten bis 10 m² Fläche wie Treppenhäuser usw.,
- Wintergärten und Glasvorbauten zur passiven Solarenergieerzeugung bis 6 m Breite um bis zu 2,5 m,

sofern sich die Anlagen in das Ortsbild und die Straßenansicht einfügen. Dabei sind gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB i. V. mit § 74 Abs. 1 Nr.7 LBO geringere Abstandsflächen zulässig:

- von Nachbargrenzen jedoch mindestens 2 m,
- von öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 1 m.

1.5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE *Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)* sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Bei einer Stellung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 1,50 m ansonsten von mind. 5,00 m für Garagen bzw. 0,50 m für überdachte Stellplätze einzuhalten (siehe Systemskizze S.5). *Stellplätze* sind nur zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig, jedoch nicht innerhalb der flächenhaft festgesetzten Pflanzgebote.



- 1.6 ZAHL DER WOHNUNGEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB) Die Zahl der Wohnungen ist im Mischgebiet 1 (MI 1) auf max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte beschränkt.
- 1.7 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB) Fahrbahn, Gehweg, Feldweg, Fuß- und Radweg, Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB.
- 1.8 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB) *Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge* sind entlang der im Lageplan entsprechend bezeichneten Stellen nicht zulässig. Im Bereich des entlang der Straße „Im Spagen“ festgesetzten Ein- und Ausfahrtsverbots sind nur *Ein- und Ausfahrten für PKW* an 2 beliebigen Stellen auf 6 m Breite zulässig.
- 1.9 FÜHRUNG VON VERSORGENGSLEITUNGEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB) Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
- 1.10 GRÜNFLÄCHEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB) *Öffentliche Grünfläche 1 - Grünanlage*
Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan mit mittel- bis großkronigen Laubbäumen der Pflanzliste 1 oder 2 sowie durch Zwischenpflanzung von Sträuchern der Pflanzliste 2 locker zu bepflanzen und als Grünanlage zu gestalten. Zulässig sind Ruhebänke usw. Notwendige Flächenbefestigungen sind in wasserdurchlässiger Art vorzunehmen.
Öffentlich Grünfläche 2 - Ortsrandeingrünung
Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist zur landschaftlichen Einbindung des Ortsrandes gemäß Pflanzgebot 1 zu gestalten. Siehe Festsetzung Ziff. 1.13.2.
- 1.11 LEITUNGSRECHTE**
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB) *LR 1 – Leitungsrecht 1:*
Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zur Haltung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.
LR 2 - Leitungsrecht 2:
Leitungsrecht zugunsten der Deutsche Telekom Technik GmbH, Stuttgart bzw. deren Rechtsnachfolger zur Haltung und Unterhaltung von Telekommunikationsleitungen mit Schutzstreifen.
Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.
- 1.12 LÄRMSCHUTZ**
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB) Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsflächen (eGE und GE) ist durch geeignete Maßnahmen (Möglichkeiten siehe unter Hinweise 6.10) zu gewährleisten, dass in Schlafräumen ein

Innenschallpegel von 30 dB(A) und in anderen ruhebedürftigen Räumen von 35 dB(A) nicht überschritten wird.

Entsprechend dem Eintrag im Lageplan ist ein Lärmschutzwall mit 3 m Höhe über dem vorhandenen Gelände zu schütten. Der Wall ist gemäß der Festsetzung 1.13.3 (Pflanzgebot 2) zu bepflanzen.

1.13 PFLANZGEBOTE (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

1.13.1 FÜR LAUBBÄUME

Entsprechend dem Eintrag im Lageplan sind

- entlang der Straße mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 14 cm betragen.
- auf den restlichen Grundstücksflächen Laubbäume der Pflanzliste 2 oder Obstbaum-Hochstämme der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Laubbäume muss in 1 m Höhe mindestens 12 cm, der Obstbäume mindestens 10 cm betragen.

Eine Abweichung vom eingetragenen Standort ist möglich, soweit die der Ausweisung zugrunde liegende Gestaltungsidee erhalten bleibt.

1.13.2 PFLANZGEBOT 1 (PFG 1) -ORTSRANDEINGRÜNUNG-

Das Pflanzgebot 1 ist zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes locker mit Gehölzgruppen zu bepflanzen.

Auf 30% der Fläche sind heimische standortgerechten Sträucher und Bäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Baumanteil beträgt höchstens 10% der Gesamtpflanzung.

Die nicht bepflanzten Flächen sind als Wiese zu gestalten.

1.13.3 PFLANZGEBOT 2 (PFG 2) -LÄRMSCHUTZWALL / DURCHGRÜNUNG-

Das Pflanzgebot 2 ist zur Einbindung und zur Durchgrünung des Baugebiets locker mit Bäumen und Gehölzgruppen der Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Gemäß dem schematischen Eintrag im Lageplan sind mindestens mittelkronige Laubbäume mit einem Stammumfang in 1 m Höhe von mind. 12 cm sowie mind. 8 Sträucher pro 100 m² Pflanzgebotsfläche anzupflanzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind als Wiese zu gestalten.

1.13.4 PFLANZGEBOT (PFG) -DURCHGRÜNUNG-

Zur Durchgrünung der Bauflächen sind pro 100 m² versiegelter Grundstücksfläche

- im Mischgebiet MI 1 und MI 2 - 0,4 Bäume,
- im Mischgebiet MI 3 – 0,25 Bäume,
- im Gewerbegebiet GE – 0,2 Bäume,

gemäß Festsetzung Ziffer 1.13.1 anzupflanzen. Der sich ergebende Wert ist aufzurunden.

Festgesetzte Einzelbäume außerhalb der flächenhaften Pflanzgebote können auf die erforderliche Anzahl zu pflanzender Bäume angerechnet werden.

1.13.5 SONSTIGES

Nicht heimische Nadelgehölze und Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.

1.14 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (BEI STRASSEN) (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind gemäß den Einzeichnungen im Lageplan festgesetzt (in der Regel Neigung 1 : 2). Grundsätzlich sind auch ohne Einzeichnung im Lageplan Angleichungen des Geländes bis zu 1,50 m Tiefe entlang der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

- 1.15 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN**
(§ 9 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.3 BauNVO)
- Die maximal zulässige *Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)* der geplanten Gebäude bezieht sich auf die geplante bzw. bestehende Höhe, der zur Erschließung des Grundstücks angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen rechtwinklig vom Straßenrand auf die Mitte der gesamten straßenseitigen Fassade.
- Im Mischgebiet 1 maximal 0,40 m,
 - im Mischgebiet 2 maximal 0,70 m,
- über der jeweilig zu ermittelnden Bezugshöhe.
- Die Bezugshöhe ist durch Interpolation aus den im Lageplan eingetragenen Straßenhöhen bzw. durch eine Bestandsaufnahme zu ermitteln.
- Im Mischgebiet 3 (MI 3) ist für die Orientierung der Höhenlage der baulichen Anlagen ein unterer Maßbezugspunkt (UMBSP) festgesetzt.
- 1.16 NEBENANLAGEN**
(§ 14 Abs.1 BauNVO)
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude i. S. d. § 2 Abs.2 LBO Bad.-Württbg. handelt, auf Grundstücksflächen der im Lageplan entsprechend festgesetzten Misch- und Gewerbegebietsflächen
- zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig,
 - in den übrigen, nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nur zulässig, soweit der umbaute Raum 40 m³ nicht überschreitet.
- 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO)
- 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
- 2.1.1 FASSADEN**
- Reflektierende und glänzende Materialien* sind mit Ausnahme von flächigen Verglasungen zur passiven Energienutzung nicht zulässig.
- Im MI 3, eGE und GE sind die *Außenwände von Gebäuden oder Gebäudeteilen über 25 m Länge* im Abstand von mind. 15 m vertikal zu gliedern, z.B. durch Vorbauten, Vorsprünge, Versätze, Öffnungen, Glasbauten oder Wandbegrünungen mit Hilfe von Rankgerüsten.
- Im MI 2 sind mögliche zurückgesetzte Staffeldachgeschosse mit Flach- und flachgeneigten Dächern vom darunterliegenden Baukörper entsprechend farblich und / oder im Material abzusetzen.
- Fassadenflächen von Garagen und Nebengebäuden sowie Stützmauern* sind bei einer Stellung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche einzugrünen durch
- Begrünung mit standortgerechten Kletterpflanzen der Pflanzliste 4,
 - durch Vorpflanzung einer standortgerechten einheimischen Hecke (z.B. Hainbuche) mit mind. 80 cm Höhe oder
 - durch Pflanzung eines mindestens *mittelkronigen Laubbaumes* der Pflanzliste 1 oder 2.
- 2.1.2 DÄCHER**
- Dachform und Dachneigung (DN)*
Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 45° DN. Flachgeneigte Pultdächer dürfen im MI 1 nur nach Norden geneigt werden.
- Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die Dachneigung, -form und -deckung einheitlich zu gestalten.

Dachdeckung:

Bei der Farbgebung der Dachdeckung sind bei geneigten Dächern, die nicht begrünt sind, nur gedeckte Farbtöne der RAL-Gruppen 30, 70 und 80 (rote, graue und braune Farbtöne) zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von flächigen Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung sowie von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik, nicht zulässig.

Im Mischgebiet sind Flach- und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10°, sofern nicht als Terrassen ausgebildet, mindestens extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen.

Dachaufbauten:

Bezüglich der Dachaufbauten wird auf Nr. 3.1 dieses Textteiles verwiesen.

Solaranlagen:

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind wie folgt zu gestalten:

- bei geneigten Dächern ab 15° Dachneigung nur innerhalb der Dachflächen in der Neigung des Daches (nicht aufgeständerte Anlagen),
- bei Flach- und flachgeneigten Dächern bis 15° Dachneigung mit einem Abstand vom Hausgrund (Attika) von mindestens 1,50 m und einer Höhe von maximal 1,00 m über der Dachfläche (aufgeständerte Anlagen).

Ausnahmsweise können für solarthermische Anlagen Abweichungen von den o.g. Vorschriften zugelassen werden, sofern die Anlagen sich in die Gesamtgestaltung der Dachfläche einfügen, maximal 15 % der jeweiligen Dachfläche und eine Höhe von maximal 1,00 m über der Dachfläche nicht überschreiten.

2.2 GEBÄUDEHÖHEN (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Für die Höhe der Gebäude sind bei den unterschiedlich zulässigen Dachformen folgende Werte zulässig:

Dachform	Gebäude-/ Firsthöhe max. (GH/FH)	Traufhöhe max. (TH)
<i>Mischgebiet 1 (MI 1)</i>		
Flachdächer	6,75 m	-
Flachgeneigte Dächer bis DN 25° (bei Sattel- und Walmdächern)	7,75 m	6,00 m
Flachgeneigte Dächer bis DN 15° (bei Pultdächern)	7,75 m (Südseite)	6,00 m (Nordseite)
Geneigte Dächer mit DN 25 – 45°	8,50 m	5,25 m
<i>Mischgebiet 2 (MI 2)</i> Für Wohn- und Bürogebäude:		
Flachdächer	9,50 m	-
Flachgeneigte Dächer bis DN 25° (bei Sattel- und Walmdächern)	10,00 m	7,25 m
Flachgeneigte Dächer bis DN 15° (bei Pultdächern)	10,00 m (Südseite)	7,75 m (Nordseite)
Geneigte Dächer mit DN 25 – 45°	10,50 m	7,00 m
Für gewerbliche Gebäude:	8,00 m	-
<i>Mischgebiet 3 (MI 3)</i>		
<i>Gewerbegebiet (eGE/GE)</i>	GH max., siehe Planeintrag	-

Die *Traufhöhe* wird gemessen ab der Erdgeschoss - Rohfußbodenhöhe (EFH) bzw. ab dem festgesetzten Unteren Maßbezugspunkt (UMBP) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Sie darf auf maximal 1/3 der Hauslänge für Rücksprünge usw. um höchstens 1,0 m Mehrhöhe überschritten werden.

Im Mischgebiet (MI 1 bis MI 3) wird die *Gebäude-/Firsthöhe* gemessen ab der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bzw. ab dem festgesetzten Unteren Maßbezugspunkt (UMBP) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes bei geneigten Dächern bzw. bis zur Oberkante Attika bei Flachdächern.

Im Gewerbegebiet (eGE/GE) ist die *Gebäudehöhe (GH)* über Normal-Null unterschiedlich als Höchstgrenze festgesetzt. Sie ist der höchste Punkt des Gebäudes.

Eine *Überschreitung* der zulässigen Gebäudehöhe ist für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. ausnahmsweise zulässig.

2.3 WERBEANLAGEN (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.

Im MI 1 sind Werbeanlagen an Gebäuden nur bis auf eine Höhe von 4,5 m über Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe zulässig.

Im MI 2 und MI 3 sowie im GE und eGE ist pro Grundstück eine *freistehende Werbeanlage* mit einer Werbefläche von je 5 m² auf maximal 3 Seiten oder max. 3 Fahnen, jeweils bis zu einer Höhe von 8 m zulässig.

Sie dürfen die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht behindern und die Wirkung amtlicher Verkehrszeichen nicht beeinträchtigen.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf Dächern und innerhalb geneigter Dachflächen,
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
- Werbeanlagen, welche in den Außenbereich wirken.

2.4 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN UND ZUFAHRTEN (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen

- im Mischgebiet 1 (MI 1) private Verkehrs-, Park- und Hofflächen
- im Mischgebiet 2 und 3 (MI 2/MI 3) und Gewerbegebiet (eGE/GE) private PKW-Parkplätze sowie nicht für den LKW-Verkehr bestimmte bzw. untergeordnete Hofflächen wasserdurchlässig (z.B. Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind zu durchgrünen. Dabei ist pro 5 Stellplätze mindestens ein mittelkroniger standortgerechter Laubbaum entsprechend Festsetzung Ziffer 1.13.1 anzupflanzen.

2.5 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Geländeänderungen sind in den Bauvorlagen grundsätzlich darzustellen.

2.5.1 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

sind nur bis zu 1,00 m zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen.

Ausnahmsweise können für Terrassen bis 30 m² Größe sowie für notwendige Zufahrten und Zugänge höhere Aufschüttungen zugelassen werden.

- 2.5.2 STÜTZMAUERN** sind an den Grenzen zum Außenbereich unzulässig.
Zu den Nachbargrundstücken sind Stützmauern bis max. 0,80 m Höhe zulässig.
- 2.5.3 EINFRIEDUNGEN** sind entlang der öffentlichen Straßen und dem daran anschließenden Vorgartenbereich bis 3 m Tiefe grundsätzlich nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
Ansonsten sind Einfriedungen zulässig als
- Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m,
 - Laubgehölzhecken bis 2,00 m Höhe aus einheimischen, standortgerechten Arten,
 - im Mischgebiet 2 und 3 sowie im Gewerbegebiet auch als Stabgitterzäune o.ä. bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m. Diese sind mit heimischen Kletterpflanzen der Pflanzliste 4 bzw. Sträuchern der Pflanzliste 2 zu begrünen.
- Zum Außenbereich und zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze einzuhalten.
- Für alle Einfriedungen gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.
- 2.6 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER (REGENRÜCKHALTUNG)** (§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)
Zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern ist ein Pufferbehälter mit 2 m³ Volumen je 100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m² Dachfläche haben.
Es wird empfohlen, einen Behälter herzustellen, der zusätzlich zu dem erforderlichen Pufferraum noch ein gleich großes Speichervolumen aufweist. Das gespeicherte Wasser kann zu Gießzwecken bzw. für Reinigungsarbeiten verwendet werden. Die Verwendung dieses Wassers im Haushalt und zur WC-Spülung etc. bedarf einer besonderen Genehmigung.
Bei der Speicherung und Verwendung als Brauchwasser sind die Vorschriften der Trinkwasserverordnung sowie der DIN 1988 (Teil IV), DIN 1989 (Teil 1) und DIN 2001 zu beachten.
Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von > 15 cm (mind. extensive Dachbegrünung) braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.
- 2.7 STELLPLATZVERPFLICHTUNG** (§ 74 Abs.2 LBO)
Im Mischgebiet sind pro Wohnung 1,5 Stellplätze zu erstellen. Bei der Berechnung sich ergebende halbe Stellplätze sind stets aufzurunden.
- 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs.6 BauGB)
- 3.1 DACHAUFBAUTENSATZUNG** Die Festsetzungen der jeweils gültigen Satzung der Gemeinde Schechingen über die Zulassung von Dachaufbauten sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 4. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- 4.1 HAUSENTWÄSSERUNG** Hausentwässerungen im freien Gefälle sind in den mit UG / PE bezeichneten Grundstücken nur bis zum EG-Niveau möglich. Das Abwasser des Untergeschosses muss ggf. zum Kanal gepumpt werden.

5. PFLANZLISTEN	Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 40 (4) NatSchG bei Anpflanzungen und Ansaaten möglichst nur Pflanz- und Saatgut zu verwenden ist, das von Mutterpflanzen aus dem regionalen Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammt.	
5.1 Pflanzliste 1 (Laubbäume entlang von Straßen)	Säulenahorn Feldahorn Hainbuche Vogelkirsche Spitzahorn Säuleneiche Winterlinde	Acer platanoides „Columnare“ Acer campestre Carpinus betulus Prunus avium Acer platanoides Quercus robur „Fastigiata“ Tilia cordata
5.2 Pflanzliste 2 (Laubgehölze)	Bäume: Feldahorn Hänge-Birke Hainbuche Vogelkirsche Traubeneiche Stieleiche Spitzahorn Winterlinde Sommerlinde Bergahorn Obstbäume mit Hochstamm	Acer campestre Betula pendula Carpinus betulus Prunus avium Quercus petraea Quercus robur Acer platanoides Tilia cordata Tilia platyphyllos Acer pseudoplatanus
	Sträucher: Roter Hartriegel Gewöhnliche Hasel Gewöhl. Pfaffenhütchen Schlehe Echte Hundsrose Wolliger Schneeball Zweigriffeliger Weißdorn Salweide Schwarzer Holunder Rote Heckenkirsche	Cornus sanguinea Corylus avellana Euonymus europaeus Prunus spinosa Rosa canina Viburnum lantana Crataegus laevigata Salix caprea Sambucus nigra Lonicera xylosteum
5.3 Pflanzliste 3 (Obstbäume)	<p><i>Apfelbäume:</i> Bittenfelder, Boiken, Brettacher, Gewürzluicken, Haux-Apfel, Josef Musch, Mauken, Rewena, Roter Eisenapfel, Rote Sternrenette, Thüringer Rambour.</p> <p><i>Birnenbäume:</i> Bayrische Weinbirne, Gelbmöstler, Gute Graue, Schweizer Wasserbirne, Kirchensaller Mostbirne, Champagner Bratbirne.</p> <p><i>Zwetschgenbäume:</i> The Czar, Wangenheimer.</p> <p><i>Kirschbäume:</i> Hedelfinger Riesen, Schwarze Knorpel, Prinzesskirschen.</p> <p>Alternativ können auch andere einheimische Obstbäume verwendet werden.</p>	
5.4 Pflanzliste 4 (Kletterpflanzen)	Efeu Gewöhnliche Waldrebe Waldgeißblatt Schlingenknocherich Hopfen Echte Zaunwinde Ackerwinde Kletterrose	Hedera helix Clematis vitalba Lonicera periclymenum Fallopia Convolvulus Humulus lupulus Calystegia sepium Convolvulus arvensis Rosa

6. HINWEISE

6.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.13 und 1.16 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.1, 2.4 und 2.5 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 53 Abs.1 LBO beizufügen.

6.2 Funde

Beim Vollzug der Planung können bisher *unbekannte Funde* entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart –Referat Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§ 20 DschG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DschG wird verwiesen.

6.3 Altlasten / Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführungen von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer von dort genannten Stelle zu entsorgen.

6.4 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg: „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

6.5 Baugrund / Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit durch geologische Einzelgutachten gemäß DIN 4020 klären zu lassen. Die Ausführungen im als Anlage 2 beigefügten Bodengutachten des BFI – Büro für Ingenieurgeologie Zeiser, Ellwangen sind zu beachten.

Ebenso sollte wegen einer möglichen *geogenen Schadstoffbelastung* des Bodens eine Untersuchung auf geogene Belastungen hin erfolgen.

6.6 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen; sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf immer der behördlichen Zustimmung.

6.7 Oberflächenwasser / Zisternen

Das Baugebiet liegt in nur leicht geneigtem Gelände. Bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden kann Hochwasser bzw. Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und von den Außenflächen in Unterliegergrundstücke bzw. in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen der UG-Räume weitestgehend zu verhindern, sollten Lichtschächte, Hofflächen und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher angelegt werden.

Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser) im häuslichen Bereich wird auf das DVGW Arbeitsblatt W 555, den § 13 Abs. 3 und den § 17 Trinkwasserverordnung besonders hingewiesen. Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen

6.8 Entwässerungen

Bei den Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke sind die Bestimmungen der DIN 1986 einzuhalten.

6.9 Drainagen

Sollten bei der Baumaßnahme Drainhauptsammler freigelegt und unterbrochen werden, sind diese wieder zu schließen oder über andere Oberflächenentwässerungseinrichtungen abzuführen.

6.10 Lärmschutz

Mögliche Maßnahmen zum erforderlichen Lärmschutz für die Anforderungen gemäß Ziff. 1.12:

- Lärmabgewandte Orientierung der Schlafräume, d.h. Orientierung nach Süden.
- Schlafräume, die nicht zur lärmabgewandten Seite lüften können, sollten zusätzlich mit Schall-dämmlüftern ausgerüstet werden.
- Entsprechende Ausführung der Außenbauteile der Gebäude.

Beim Einsatz von Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen u. ä. wird auf Folgendes hingewiesen: Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z. B. Luft-Wärme-Pumpen) oder deren nach außen gerichteten Komponenten ausgehen, empfehlen wir, Bauherren auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hinzuweisen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten (Z.B. Wohngebäude oder Wohnungen) müssen eingehalten und die zulässigen Schalleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

6.11 Naturschutz

Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind entsprechend § 39 Abs.5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01.03. – 30.09. nicht zulässig.

Bei allen Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18920, die ZTV-Baum und den § 29 (1) BNatSchG sowie § 31 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.

Bei Herstellung von flächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Orniflux-Scheiben oder vergleichbares Material zu verwenden.

Zum Schutz von Kleintieren sind Entwässerungs-Einrichtungen, Retentionsmulden, Schachtabdeckungen, Lichtschächte, Kellertreppen usw. so zu gestalten, dass Tierarten wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. So sind z.B. die Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Maschendraht zu versehen.

Bei der Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich von Telekommunikationsleitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Deutschen Telekom AG bzw. allgemein das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3 zu beachten.

Grundsätzlich ist bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf zu achten, dass mit Bäumen mindestens ein Abstand von 1 m von Anlagen der Versorgungsträger eingehalten wird.

Bei der Bepflanzung von Kinderspielplätzen u.ä. sollten keine Giftpflanzen verwendet werden. Auf die Broschüre „Vorsicht Giftpflanzen“ wird hingewiesen.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ist bei Anpflanzungen grundsätzlich ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

Im Baugebiet sind zum Schutz von Insekten für die Straßenbeleuchtung sowie auch für die private Beleuchtung (Hofflächen, Werbeanlagen usw.) insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden, die bezüglich der Lichtart (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen), der Bauart (geschlossener Lampenkörper), dem Standort (Aufstellhöhe, Anzahl), des Spektralbereichs (gering z.B. 570-630 nm), der Beleuchtungsgeometrie (Abstrahlung möglichst nur nach unten) sowie der Beleuchtungszeiten die Belange des Naturschutzes berücksichtigen.

6.12 Umspannstation

Hinsichtlich der elektrischen Versorgung des Baugebiets wird darauf hingewiesen, dass je nach Anzahl der anzusiedelnden Betriebe und deren elektrischen Leistungsbedarfs noch eine oder mehrere 20/0,4 kV Umspannstationen erstellt werden müssen.

6.13 Barrierefreiheit

Soweit nach den örtlichen Erfordernissen geboten, sind im öffentlichen und privaten Bereich bauliche Anlagen barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040 und die Vorschriften der LBO wird hingewiesen.

6.14 Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB gilt als Richtlinie.

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Sie sind vorher zu benachrichtigen. Weiter ist auch der Hinterbeton der Grenzbauteile, Funda-

mente von Stützmauern usw. zu dulden.

7. ANLAGEN

- | | | |
|----------|--|--|
| Anlage 1 | Begründung zum Bebauungsplan
gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR,
Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen | vom 20.10.2016 / 18.05.2017 /
19.10.2017 / 31.01.2018 |
| Anlage 2 | Baugrunduntersuchung
gefertigt: BFI – Büro für Ingenieurgeologie,
Dipl.Ing. Gregor Zeiser, 73479 Ellwangen | vom 07.06.2002 |

8. VERFAHRENSVERMERKE

- | | | | |
|-----|---|----------------|----------------------------|
| 1. | Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | vom | 20.10.2016 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§§ 2 und 3 BauGB) | am | 04.11.2016 |
| 3. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) | vom 14.11.2016 | bis 14.12.2016 |
| 4. | 1. erneuter Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB) | vom | 18.05.2017 |
| 5. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB) | vom | 26.05.2017 |
| 6. | 1.erneute Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) | vom 06.06.2017 | bis 06.07.2017 |
| 7. | 2. erneuter Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB) | vom | 19.10.2017 |
| 8. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 7 (§ 3 BauGB) | vom | 27.10.2017 /
17.11.2017 |
| 9. | 2. erneute Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) | vom 27.11.2017 | bis 29.12.2017 |
| 10. | Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) | vom | 31.01.2018 |
| 11. | Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung | vom | 23.02.2018 |

Für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften:

Gemeindeverwaltung
Schechingen, den

Planbearbeiter
Mutlangen, den 20.10.2016 / 18.05.2017 /
19.10.2017 / 31.01.2018

LK&P. INGENIEURE GBR,
UHLANDSTRASSE 39 73557 MUTLANGEN
TELEFON 07171/10447-0 TELEFAX 07171/10447-70
post@lkp-ingenieure.de



Bürgermeister Jekel

Unterschrift

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates vom 31.01.2018 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung Schechingen, den

Bürgermeister Jekel