

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

PLANBEREICH 16 / 40

SEEBACH - GEWERBEGEBIET ZWISCHEN DER HEIDENHEIMER STRASSE UND DEM TÄLESBAHNRADWEG

GEISLINGEN / STEIGE,

07.07.2022

STADTBAUAMT
SACHGEBIET STADTENTWICKLUNG

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS		AM	19.05.2021
AUSLEGUNGSBESCHLUSS		AM	19.05.2021
FRÜHZEITIG ÖFFENTLICH AUSGELEGT	VOM	10.06.2021	BIS 12.07.2021
ÖFFENTLICH AUSGELEGT	VOM		BIS
SATZUNGSBESCHLUSS			
DIE ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS WIRD BESTÄTIGT			

GEISLINGEN / STEIGE, DEN

OBERBÜRGERMEISTER

ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT UND DAMIT RECHTSVERBINDLICH

AM

RECHTSGRUNDLAGE

- ❑ **Baugesetzbuch (BauGB)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- ❑ **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- ❑ **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- ❑ **Verordnung über die Ausarbeitung der Bebauungspläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)**, vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 8 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

- Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO

Für den Geltungsbereich **GE1 und GE2** wird nach § 8 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6 und § 1 Abs. 9 BauNVO ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Folgende Festsetzungen gelten für **GE 1 und GE 2**:

Nicht zulässig sind:

1. Lagerplätze
2. Werbeanlagen für Fremdwerbung
3. Einzelhandelsbetriebe aller Art und Branchen
4. Tankstellen
5. Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind ferner die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- und Vergnügungsstätten.

Ausnahmsweise zulässig ist gemäß § 8 (3) 1 BauNVO **maximal eine Wohnung** (kein Wohnhaus) **je Gewerbebetrieb** für Betriebsinhaber, Betriebsleiter oder für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Für GE 2 wird des Weiteren festgesetzt:

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird für die im Geltungsbereich vorhandenen Wohnungen in den Gebäuden Heidenheimer Straße 92 („A“ → **3 Wohnungen**) und Heidenheimer Straße 94 („B“ → **2 Wohnungen**) festgesetzt, dass Änderungen und Erneuerungen des bisherigen Bestandes allgemein zulässig sind. Erweiterungen der Wohnnutzungen sind nicht zulässig.

Nutzungsänderungen von der bestehenden Wohnnutzung in eine gewerbliche Nutzung, die den Festsetzungen dieses Bebauungsplans entspricht, sind ebenfalls allgemein zulässig. Andere Nutzungsänderungen sind unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird für das im Geltungsbereich im Gebäude Heidenheimer Straße 92 **vorhandene** und derzeit leerstehende **Ladengeschäft** („C“ → **Einzelhandelsnutzung mit einer Verkaufsfläche von 75 m²**) festgesetzt, dass Änderungen und Erneuerungen allgemein zulässig sind. Zulässig ist ausschließlich der Verkauf von nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind alle Sortimente, die nicht in der unten aufgeführten Liste enthalten sind.

Die (nicht zulässigen) zentrenrelevanten Sortimente sind:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren
- Apothekenwaren
- Blumen
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilwaren, Wolle, Kurzwaren
- Schuhe, Lederwaren
- Haushaltswaren, Elektrowaren, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Musikalien, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien
- Sportwaren

Eine Erweiterung der vorhandenen Einzelhandelsnutzung ist nicht zulässig.

Nutzungsänderungen von der vorhandenen Einzelhandelsnutzung in eine gewerbliche Nutzung, die den Festsetzungen dieses Bebauungsplans entspricht, sind allgemein zulässig. Andere Nutzungsänderungen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16, 17, 18 und 19 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan für **GE 1 und GE 2**.

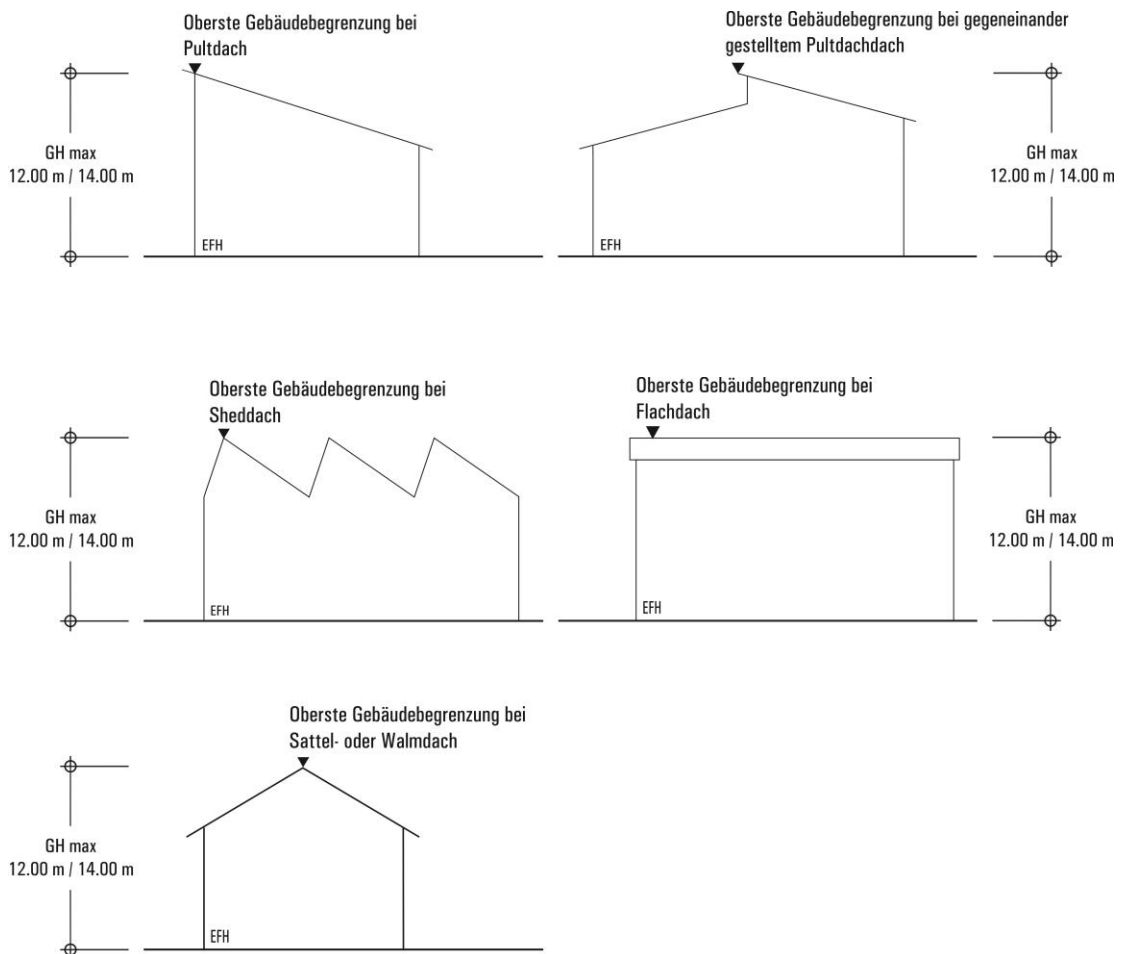
3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und § 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan und Schemaschnitte für **GE 1** und **GE 2**.

Im Gewerbegebiet **GE 1** werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH max.) mit 14 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe bemisst sich zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und der obersten Gebäudebegrenzung (Oberkante Attika, First, etc.). Für singuläre Dachaufbauten wie Kamine, Aufzüge, etc. sind Ausnahmen möglich.

Im Gewerbegebiet **GE 2** werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH max.) mit 12 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe bemisst sich zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und der obersten Gebäudebegrenzung (Oberkante Attika, First, etc.). Für singuläre Dachaufbauten wie Kamine, Aufzüge, etc. sind Ausnahmen möglich.

SCHEMASCHNITTE



4. Grundflächenzahl

(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan für **GE 1 und GE 2**.

5. Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan für **GE 1 und GE 2**.

Im gesamten Geltungsbereich sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

6. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit § 22 (3) und § 22 (4) BauNVO)

Im Gewerbegebiet **GE 1** wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise (a) wird im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelängen.

Im Gewerbegebiet **GE 2** wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Abweichend davon sind im **GE 1 und GE 2** innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen bis zu einer Wandhöhe von maximal 4,5 m ohne Längenbeschränkung als Grenzbebauung zulässig.

7. Garagen und überdachte Stellplätze

(§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Im **GE 1 und GE 2** sind innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) Stellplätze, Garagen, Carports bis zu einer Wandhöhe von maximal 4,5 m ohne Längenbeschränkung als Grenzbebauung zulässig.

8. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

Siehe Einschriebe im Plan.

9. Private Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

Siehe Einschriebe im Plan.

10. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BauGB)

10.1 Einzelbäume und flächenhaftes Pflanzgebot

Die mit flächenhaftem Pflanzgebot belegten Flächen sind mit heimischen Gehölzarten zu bepflanzen. Das flächenhafte Pflanzgebot kann je Baugrundstück für Zufahrten bis zu einer Länge von insgesamt 8 m unterbrochen werden.

Die im Lageplan eingetragenen Standorte für Einzelbäume sind bindend. Sollten die Standorte der Einzelbäume aus gewichtigen Gründen verschoben werden müssen, so ist dies bis zu einem Maß von 10 m vom festgesetzten Standort zulässig.

10.2 Pflanzgebot auf Stellplätzen

Bei der Anlegung von Stellplätzen ist je 10 Stellplätze mindestens 1 großkroniger Laubbaum unmittelbar im Bereich der Stellplätze zu pflanzen. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens die Größe eines Stellplatzes (2,5 m x 5,0 m) aufweisen.

10.3 Pflanzgebot auf Flachdächern

Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Gebäuden, Garagen oder Carports bis 5° Dachneigung sind flächendeckend mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§§ 9 (1) 20 und 25a BauGB)

Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind energiesparende insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV- und Blaulichtanteil zu verwenden (z. B. Natrium-Hochdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten).

Die Lichtquellen sind mit einer weitgehenden bis vollständigen Abschirmung zu den Seiten (außerhalb des benötigten Lichtkegels) sowie einer vollständigen Abschirmung nach oben zu versehen. Blendende, horizontale oder diffuse- und ungerichtete Lichtquellen dürfen nicht verwendet werden. Generell müssen geschlossene Leuchten mit einer Oberflächentemperatur unter 40°C verwendet werden.

Der Beleuchtungsumfang, die Beleuchtungsintensität und die Länge der nächtlichen Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Eine Beleuchtung über die Nutzflächen hinaus ist zu vermeiden.

Glasflächen an Gebäuden

Bei zusammenhängenden Glasflächen mit einer Fläche von mehr als 2 m² (das gilt auch für Glasbrüstungen, Verbindungsgänge, Glasdächer, Windschutzwände, etc.) oder bei Über-Eck-Verglasungen an Gebäuden muss reflexionsarmes Glas verwendet werden (Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %), das entweder transluzent ist oder flächige Markierungen auf den Scheiben aufweist. Alternativ können andere geeignete und wirksame Maßnahmen ergriffen werden.

Eine Alternative sind z. B. außen vor den Scheiben montierte, feste Konstruktionen (z.B. Sonnenschutzlamellen – „Brise Soleil“). UV-Methoden und Greifvogelsilhouetten gelten als nicht ausreichend wirksam. Hingewiesen wird u. a. auf die Empfehlungen der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ – Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012.

Auf das Tötungs- bzw. Verletzungsverbot von wildlebenden Vögeln gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird verwiesen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 (1) LBO)

1. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

Es sind sämtliche im Industriebau gängigen Dachformen zulässig.

2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen für Fremdwerbung sind nicht zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind in die Fassaden zu integrieren. Die Oberkante der Werbeanlage darf die Oberkante des Gebäudes nicht überschreiten.

Nicht zulässig sind

- Blinkende und pulsierende und bewegte Werbeanlagen (Laufbänder und Videowände, etc.) und
- Werbeanlagen auf Dächern.

Freistehende Werbeanlagen, Schilder, Pylone, Fahnenmasten, müssen einen Abstand von mindestens 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Die Höhe darf 10 m nicht übersteigen.

3. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans Nr. 16/40 „Seebach - Gewerbeflächen zwischen der Heidenheimer Straße und dem Tälesbahnradweg“ zuwiderhandelt.

III. AUFZUHEBENDE FESTSETZUNGEN

Alle früher im Plangebiet getroffenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Vorschriften werden mit diesem Satzungsbeschluss aufgehoben.

IV. HINWEISE

1. Geotechnische Hinweise

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberjuras, welche von quartärem Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht komplett auszuschließen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von 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. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2. Auf § 126 BauGB „Pflichten des Eigentümers“ wird verwiesen

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

3. Altlastenverdachtsfläche

Im Plangebiet sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) bisher keine Eintragungen vorhanden. Große Teile des Plangebiets gehören zum Werksgelände der Firma Odello und werden seit vielen Jahrzehnten gewerblich genutzt. Aktive Betriebe werden im Regelfall nicht im BAK erfasst. Mit der Stilllegung der Firma Odello entsteht ein Altstandort im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes, der auf eine mögliche Altlastenrelevanz zu prüfen ist.

Der erste Schritt dazu ist eine historische Untersuchung, in der durch Aktenauswertung und Zeitzeugenbefragung ermittelt wird, ob Anhaltspunkte für eine Verunreinigung des Untergrundes vorliegen. Ist dies der Fall, so schließt sich eine orientierende technische Untersuchung an, mit der ermittelt wird, ob eine Gefahrenlage gegeben ist.

Bei Nutzungsänderungen oder Eingriffen im Geltungsbereich ist eine gutachterliche Begleitung erforderlich.