

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-15 BauNVO)
Die Art der baulichen Nutzung ist gemäß Planeintrag als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Im Gewerbegebiet (GE) sind nur die folgenden Nutzungen und Gebäude zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ), § 19 BauNVO
Die Grundflächenzahl ist gem. Planeintrag (0.4) als Höchstmaß festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen, Gebäudehöhe GH max., § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO
Die Höhe baulicher Anlagen ist über die Gebäudehöhe GH max. als Höchstmaß in Meter über Normalnull festgesetzt. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe gilt auch für Garagen und sonstige allseitig umschlossene, raumwirksame Nebenanlagen.

Oberer Bezugspunkt ist der obere Gebäudeabschluss (Oberkante Attika bzw. höchster oberer Abschluss der Außenwand).

Die Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile wie technische Aufbauten oder Ähnliches um ein Maß von max. 0,5 m überschritten werden. Untergeordnete Bauteile müssen mind. um 0,5 m von der nächstgelegenen Außenkante zurücktreten. Zu Solaranlagen s. Örtliche Bauvorschrift Nr. B 1.3.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag als Baugrenzen festgesetzt. Sie gelten nur oberirdisch.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Carports sind nicht zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, wassergebundene Decke) herzustellen. Ausgenommen hiervon sind betriebliche Umgebungsflächen, Fahrgassen sowie Flächen, die aus funktionalen Gründen eine andere Befestigung erfordern (z.B. für Lieferverkehr, Abstellflächen für LKW, Kfz-Wartungsflächen oder Flächen, auf denen die Lagerung oder der Umgang mit wassergefährdeten Stoffen erfolgt).

6. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB): Grünanlage

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Grünanlage" ist als extensive Wiesenfläche mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern anzulegen.

7. Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

7.1 Erhalt von Bäumen
Bestandsbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artengleich oder durch heimische, standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.

7.2 Anpflanzen von Einzelbäumen
An den gem. Planeintrag festgesetzten Standorten sind Einzelbäume anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden. Die festgesetzten Baumstandorte können bis zu einem Maß von max. 1,5 m verschoben werden.

7.3 Flächenhaftes Pflanzgebot für nicht überbaute Flächen
Die unbebauten Flächen bzw. nicht befestigten Flächen der bebauten Grundstücke innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets (GE) sind als extensive Wiesenflächen zu bepflanzen und zu unterhalten. Davon ausgenommen sind Erschließungs- und Stellplatzflächen. Lose Material- oder Steinschüttungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sind unzulässig.

8. Höhenlage, Eingangsfußbodenhöhe EFH (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage ist gemäß Planeintrag als Eingangsfußbodenhöhe EFH in Metern über Normalnull festgesetzt. Abweichungen von der festgesetzten EFH sind bis max. ± 25 cm zulässig.

B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO BW

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Die Dachform- und neigung
Die Dachform ist als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einer Neigung bis max. 5° festgelegt.

1.2 Fassadengestaltung
Die Südfassaden von Gebäuden oder Garagen sind zu mind. 2/3 der Fassadenfläche zu begrünen (z.B. mit Rank- und Kletterpflanzen). Leuchtende und grelle Farben sowie lichtreflektierende Materialien (Ausnahme: Glas) sind bei der Fassadengestaltung nicht zulässig.

1.3 Solaranlagen
Solaranlagen sind auf Dächern von Gebäude und Garagen zulässig und dürfen in ihrer Höhe die Oberkante Attika um ein Maß von max. 1,0 m überschreiten.

2. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Diese dürfen nicht über der Attika der jeweiligen Fassadenseite angebracht werden. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

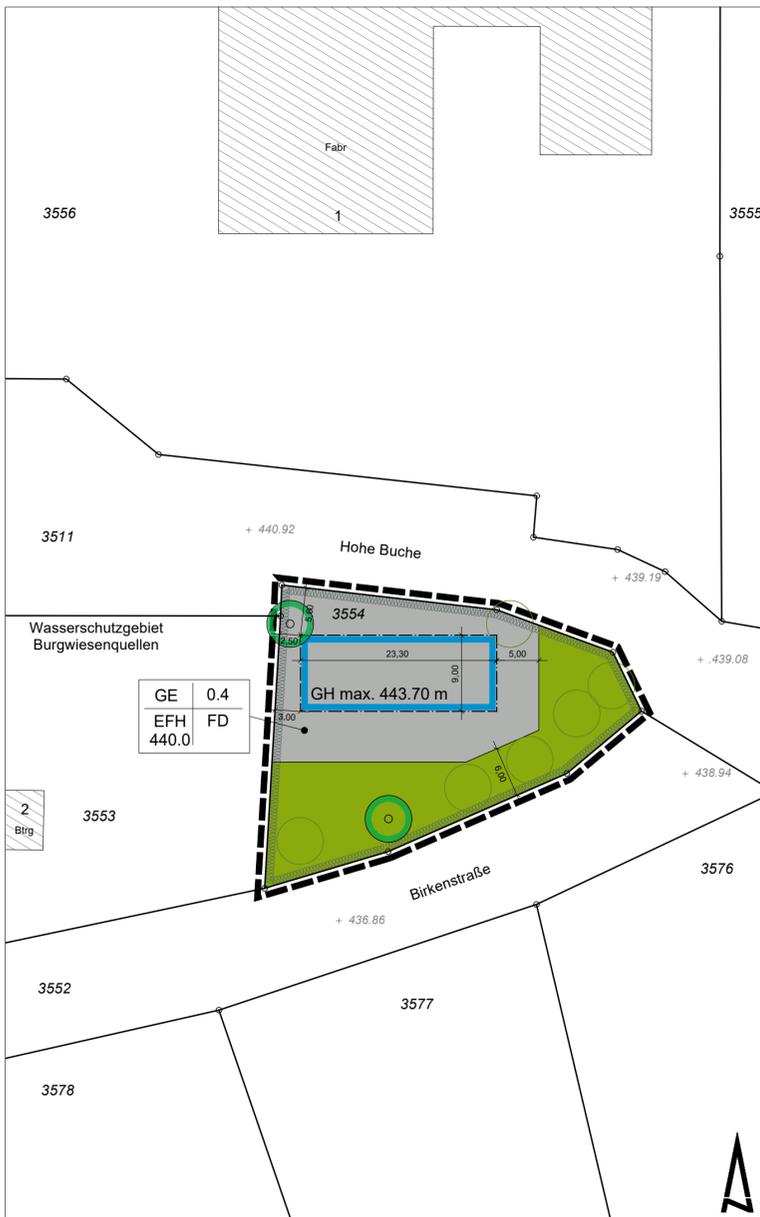
3. Zulässigkeit von Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern und Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 17 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

3.1 Zum Ausgleich der Höhenlage sind Aufschüttungen und Abgrabungen in Form von Böschungen im maximalen Verhältnis von 1:1 zulässig. Zur Höhenüberwindung sind Mauern nur als Natursteinmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Größere Höhenunterschiede sind durch Böschungen zu terrassieren.

3.2 Einfriedungen
Einfriedungen sind nur innerhalb des Gewerbegebiets zulässig. Sie dürfen nur als Zäune in offener Ausführung (z.B. Maschendraht, Knüpfgitter, Drahtgeflecht, Stabgitterzaun) bis zu einer Höhe von max. 1,8 m errichtet werden.

C. Hinweise

1. Artenschutz
Bei Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
0.4	Grundflächenzahl (GRZ) gem. Nutzungsschablone	§ 19 BauNVO
EFH	Eingangsfußbodenhöhe in Metern üNN	
GH max	Maximale Gebäudehöhe GH in Metern über Normalnull gem. Planeintrag	
FD	Dachform: Flachdach (FD)	

Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Grünanlage

Pflanzgebot § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Anpflanzen von Einzelbäumen
s. Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 7.2

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB

Informationen ohne Festsetzungscharakter

6.00	Vermaßung in Meter
+ 345.40	Lage Kanaldeckel, Bestand (zur Information)
○	Einzelbäume, Bestand (zur Information)
▨	Wasserschutzgebiet "Burgwiesenquellen" Schutzzone IIIA

Nutzungsschablone
(Festsetzungen gem. Planeintrag)

Art der baulichen Nutzung	GRZ
EFH	Dachform

Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen sowie zur Minderung von negativen Auswirkungen auf streng geschützte Arten zu ergreifen:

1.: Zum Schutz angrenzender Lebensraumstrukturen erfolgt eine Begrenzung des Baufeldes, so dass kein Baumaterial und keine Baufahrzeuge im Bereich der Baum-Hecke (entlang der Straße) gelagert werden. Der Mindestabstand zum Kronenbereich beträgt 2m.

2.: Gehölze werden außerhalb der Brutzeit von gehölzbrütenden Vogelarten im Zeitraum von 1.10.bis 28.2 auf den Stock gesetzt (Hecke am Fußweg). Die Rodung der Wurzelstöcke erfolgt im Zuge der Erdarbeiten.

3.: Eine Erhebung zur Betroffenheit von Reptilien erfolgt ab April. Gegebenenfalls sind CEF-Maßnahmen notwendig. Bereits vor Beginn der Baumaßnahme werden im Baufeld Totholz, Steine und Gehölze beseitigt (1.Oktober bis 28. Februar), um den Lebensraum unattraktiv zu gestalten. Um ein erhöhtes Tötungsrisiko für Reptilien zu minimieren, beginnen die Erdarbeiten im Zeitraum April bis Mitte/Ende Mai bzw. August bis Mitte/Ende September.

4.: Um eine Betroffenheit der Spanischen Fahne durch überwinterte Raupen auszuschließen, ist das Planungsgebiet im Frühjahr auf ein Vorkommen von Raupenfutterpflanzen zu kontrollieren.

5: Auf eine Außen- und Straßenbeleuchtung soll möglichst verzichtet werden. Falls dies nicht umsetzbar ist, sind im Plangebiet nur auf den Boden gerichtete Außen- und Straßenleuchten zulässig. Diese sind mit UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten.

2. Altlasten
Im Plangebiet selbst sind keine Altlasten zu erwarten. Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis, Umweltschutzamt abzustimmen.

3. Archäologische Funde und Befunde
Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gem. § 20 DSchG Denkmalschutzbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

4. Festgesetztes Wasserschutzgebiet "Burgwiesenquellen, Niederstetten"
Das Plangebiet liegt im festgesetzten Wasserschutzgebiet "Burgwiesenquellen, Niederstetten" in der Schutzzone IIIA. Die entsprechenden Bestimmungen und Beschränkungen der Rechtsverordnung sind zu beachten. Bei Einschnitten in das Gelände ist die Schutzwirkung der anstehenden Grundwasserüberdeckung in ihrer Funktion zu erhalten. Sollen erhebliche Eingriffe in das Gelände vorgenommen werden, ist vorher ein Baugrundgutachten inkl. Deckschichtenuntersuchung zu erstellen. Für die Wärmegegewinnung mittels Geothermie ist eine separate Genehmigung beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis einzuholen.

5. Flachdächer
Flachdächer sollen möglichst als Gründächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ausgeführt werden. Kupfer-, zink- und bleibedeckte Dächer sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise gegen eine Verwitterung - und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen - zu behandeln.

D. Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

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

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

N Stadt Niederstetten
Landkreis Main-Tauber-Kreis

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften "Gewerbegebiet Hohe Buche, 1. Änderung"

15.01.2021

schreiberplan
Stadtentwicklung
Landschaftsarchitektur
Wettbewerbsbetreuung

Planmaßstab: 1:500 (im Original)

Prof. Schreiber | Sperl-Schreiber
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Ostendstr. 106 | 70188 Stuttgart
Telefon 0711 / 997 130 - 0
E-Mail sp@schreiberplan.de
internet www.schreiberplan.de

Verfahrensvermerke, Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1) BauGB	am	09.12.2020
Auslegungsbeschluss	§ 3 (2) BauGB	am	27.01.2021
Bekanntmachung	§ 2 (1) und § 3 (2) BauGB	am	03.02.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung)	§ 3 (2) BauGB	vom	11.02.2021 bis 15.03.2021
Beteiligung der Behörden und TöB mit Schreiben/ E-Mail vom 02.02.2021	§ 4 (2) BauGB	vom	02.02.2021 bis 15.03.2021
Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB	am	21.04.2021
In Kraft getreten mit Bekanntmachung	§ 10 (3) BauGB	am

Es wird hiermit bestätigt, dass der Inhalt dieses Plans, des Textteils und der Begründung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Stadt Niederstetten,
Heike Naber, Bürgermeisterin



Stempel