

# GEWERBEGEBIET Äckerbrunnen

in Creglingen



Festsetzungen

## Inhaltsverzeichnis

### **1 Planrechtliche Festsetzungen**

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2 Stellung der baulichen Anlagen
- 1.3 Bauweise
- 1.4 Höhe baulicher Anlagen
- 1.5 Nebenanlagen
- 1.6 Verkehrsflächen
- 1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 1.9 Pflanzgebot
- 1.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
- 1.11 Sichtdreiecke

### **2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- 2.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung
- 2.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
- 2.3 Einfriedungen
- 2.4 Werbeanlagen
- 2.5 Gestaltung der Stellplätze
- 2.6 Ordnungswidrigkeiten

### **3 Hinweise**

- 3.1 Bodenfunde
- 3.2 Erdaushub
- 3.3 Regenwasserrückgewinnung
- 3.4 Gebäudeentwässerung
- 3.5 Elektrische Leitungen
- 3.6 Kartengrundlage

## **RECHTSGRUNDLAGEN**

# 1 Planrechtliche Festsetzungen

gem. § 9 (1) BauGB und BauNVO

## 1.1 Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und die §§ 1-15 BauNVO

### Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Allgemein zulässig sind die Nutzungen nach § 8 (2) BauNVO. Die nach § 8 (2) Nr.1 BauNVO allgemein zulässige Nutzung als Lagerplatz ist nur für einen untergeordneten Teil und nur im betrieblichen Zusammenhang mit der eigentlichen Hauptnutzung des Baugrundstücks zulässig. Betriebsstätten, bei denen die offene Lagerung (Lagerplatz) von Werkstoffen, Materialien, (Sekundär-) Rohstoffen, Maschinen, Fahrzeugen, Recyclingmaterialien u.s.w. der Hauptbetriebszweck ist, sind nicht zulässig.

Wohnungen gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden. Vergnügungsstätten sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO

Allgemein zulässig sind die Nutzungen nach § 8 (2) BauNVO. Die nach § 8 (2) Nr.1 BauNVO allgemein zulässige Nutzung als Lagerplatz ist nur für einen untergeordneten Teil und nur im betrieblichen Zusammenhang mit der eigentlichen Hauptnutzung des Baugrundstücks zulässig. Betriebsstätten, bei denen die offene Lagerung (Lagerplatz) von Werkstoffen, Materialien, (Sekundär-) Rohstoffen, Maschinen, Fahrzeugen, Recyclingmaterialien u.s.w. der Hauptbetriebszweck ist, sind nicht zulässig.

Wohnungen gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden. Vergnügungsstätten sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In Einschränkung von § 8 (1) BauNVO sind im GEe nur solche Betriebe oder Betriebsteile zulässig, die nachts (22.00 Uhr - 06.00 Uhr) einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von maximal 40 dB(A)/m<sup>2</sup> nicht überschreiten (Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 1 (5) BauNVO).

## **1.2 Stellung der baulichen Anlagen**

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Von der in der Planzeichnung angegebenen Strukturrichtung der Gebäude kann maximal bis zu 10° abgewichen werden.

Dem Hauptbaukörper untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen i.S.d. § 2 (2) LBO sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

## **1.3 Bauweise**

gem. § 22 (2) und (4) BauNVO

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

## **1.4 Höhe baulicher Anlagen**

gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB

Es gelten die jeweiligen Höhen über NN gem. Planeinschrieb ([Einsicht bei Stadt Creglingen](#)).

Bei geneigten Dächern darf die Firsthöhe max. 4,0 m über der Traufhöhe liegen. Ausnahmsweise kann mit Silos auf max. 10 % der überbaubaren Grundstücksflächen - höchstens aber auf 300 m<sup>2</sup> Grundfläche - die festgesetzte Firsthöhe um bis zu 4,0 m überschritten werden.

## **1.5 Nebenanlagen**

gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO sind, soweit sie Nebenanlagen i.S.d. § 2 (2) LBO sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **1.6 Verkehrsflächen**

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsflächen (z.B.: Querschnitt und Gestaltung von Straße, Grünstreifen, Parkstreifen und Gehweg) ist unverbindlich. Die im zeichnerischen Teil dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist lediglich eine Ausbauempfehlung.

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

gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

### Fläche A

In der Fläche A wird durch geeignete Maßnahmen der Biotoptyp "Wechselfeuchte Gras- und Kräutersäume " entwickelt:

1. In einer Übergangsphase ist für 2-3 Jahre nur noch eine zweischürige, maschinelle Mahd zur Ausmagerung der Fläche zulässig.
2. Nach der Ausmagerungsphase ist lediglich eine einschürige Mahd (maschinell) zulässig. Feldgehölze und Sträucher sind regelmäßig auszulichten. Mäh- und Schnittgut sind von den Flächen zu entfernen

### Fläche B

Die gekennzeichnete Fläche B besteht aus vorhandenen und schützenswerten Hecken- und Gehölzstrukturen im Randbereich und Wiesenflächen im Innenbereich. Die Fläche B ist wie folgt zu entwickeln bzw. zu schützen:

1. Die bestehenden linienhaften, schmalen Gehölz- und Heckenbestände mit vereinzelt Obstbaumbeständen sind durch geeignete Pflege- und Schnittmaßnahmen zu erhalten und zu schützen.
2. Auf der bestehenden intensiven Grünlandfläche ist eine extensive Wiesenfläche zu entwickeln. Sie ist als einschürig, ungedüngte hochwüchsige Wiese auszubilden.

### Fläche C

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche C ist durch geeignete Maßnahmen der Biotoptyp einer extensiven Wiesenfläche mit flächenhaften Feldgehölzstrukturen zu entwickeln:

Die in den Grundzügen vorhandenen Gehölzstrukturen mit Weißdorn, Schwarzdorn und Hartriegel sollen durch die natürlich einsetzende Sukzession und Verbuschung unterstützt und ausgebaut werden. Die Fläche ist als Ornis-Fläche auszubilden. Die Fläche ist vor einer vollständigen Verbuschung durch entsprechende Schnitt und Pflegemaßnahmen zu schützen.

## **1.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Die Anlagen zur Straßen- und Außenbeleuchtung sind ausschließlich mit zielgerichteten Lampen mit einem ultraviolettarmen, insektenfreundlichen und energiesparenden Spektrum herzustellen.

## 1.9 Pflanzgebot

gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Sämtliche Pflanzgebotsflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu bestücken. Koniferen sind unzulässig.

Hinweis:

Bei der Wahl der Baumarten ist die Gehölzliste für Pflanzungen in der freien Landschaft heranzuziehen. Für das Plangebiet gelten die in der Gehölzliste unter Standort 4 (mittlere Muschelkalkstandorte, geneigte bis schwach geneigte Hänge, mäßig frisch) aufgeführte Pflanzen. (Erstellt 1993 von der Untersten Naturschutzbehörde in Zusammenarbeit mit der Bezirksstelle für Naturschutz und Landschaftspflege in Stuttgart.)

Pflanzgebotsfläche 1 (Pfg 1) ([Einsicht bei Stadt Creglingen](#))

- Randeingrünung zu den Erschließungsstraßen -

Auf diesen Flächen sind lückig und versetzt Sträucher und Bäume entsprechend der aufgeführten Gehölzliste anzupflanzen. Pflanzdichte: 4-6 Sträucher und 2 Laubbäume je 100 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche. Die Pflanzgebotsfläche kann für notwendige Zufahrten um 10,0 m pro Grundstück unterbrochen werden.

Pflanzgebotsfläche 2 (Pfg 2) ([Einsicht bei Stadt Creglingen](#))

-strukturierter Heckensaum-

Es ist ein strukturierter Heckensaum mit solitären und in Gruppen angepflanzten klein- und großkronigen Bäumen entsprechend oben aufgeführter Liste anzulegen. Dabei sind Pflanzinseln mit einem Abstand von nicht mehr als 5,0 m anzupflanzen. In den Pflanzinseln ist je 200 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche mindestens ein großkroniger und zwei kleinkronige Laubbäume sowie 20 Sträucher anzupflanzen.

An die Grundstücksgrenze (zum Nachbarn) ist auf jeder Grenzseite ein mindestens 2,0 m breiter Streifen flächig mit Sträuchern zu bepflanzen.

Auf den im Lageplan gekennzeichneten Einzelpflanzorten ist je ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Baumstandorte sind zusätzlich mit niedrig wachsenden Arten zu unterpflanzen.

Pflanzgebotsfläche 3 (Pfg 3) ([Einsicht bei Stadt Creglingen](#))

- Hecken- und Gehölzfläche als Biotopverbundstruktur -

Es ist ein mindestens 15 m breiter Hecken- und Gehölzsaum mit einem Obstbaum je laufenden 10m anzupflanzen. Das Pflanzgebot 3 stellt mit Fläche B eine Biotopverbundstruktur dar. Die Pflanzen sind aus oben aufgeführter Liste zu wählen und in gleicher Struktur wie die bestehenden Hecken und Gehölzpflanzungen anzulegen.

## **1.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**

gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, werden regelmäßig Bestandteil des Baugrundstücks.

## **1.11 Sichtdreiecke**

Die an der Streichentaler Straße in der Planzeichnung ([Einsicht bei Stadt Creglingen](#)) eingetragenen Sichtdreiecke sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art (z.B. Bepflanzung/Bebauung/Lagerung) zwischen 0,60 m und 3,00 m Höhe freizuhalten.

## **2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

gem § 74 LBO

### **2.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung**

gem. § 74 (1) Nr. 1 LBO

Für sämtliche Gebäude sind Flachdächer und geneigte Dächer (= Sattel-, Shed- und Pultdächer, keine Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdächer) mit einer Dachneigung bis 25° zulässig. Für Sheddächer und Dächer von Wohngebäuden sowie Nebenanlagen i.S.d. § 2 (2) LBO sind auch Dachneigungen von mehr als 25° zulässig.

Die Dacheindeckung hat ohne reflektierende, unbeschichtete metallische und spiegelnde Oberflächen zu erfolgen. Schwarze und reflektierende Materialien sind nur bei der Verwendung von Anlagen zur solaren Energiegewinnung zulässig. Die farbliche Gestaltung der Dachflächen hat mit einem Helligkeitswert (nach NCS Natural Color System) von 10% - 20%, bei Wohngebäuden von 10% - 30% zu erfolgen. Für die Dächer sind nur erdgebundene Farbtöne oder anthrazit zulässig.

## **2.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

gem. § 74 (1) Nr. 1 LBO

Bei der farblichen Gestaltung der Fassaden hat der Helligkeitswert zwischen 20% und 70% (nach NCS) zu liegen. Reflektierende Materialien und leuchtende Farben dürfen nur auf deutlich untergeordneten Fassadenteilen, wie z.B. Treppenhäuser und Eingängen verwendet werden.

Fassaden aus unbeschichtetem Zinkblech oder unbeschichtetem Glas sind zulässig.

## **2.3 Einfriedungen**

gem. § 74 (1) Nr. 3 LBO

Zulässig sind nur Hecken und Strauchgruppen sowie bis max. 3,0 m hohe, transparente Metallzäune oder Maschendrahtzäune. Zäune sind an der Straßenseite um mind. 2,0 m von der jeweiligen Grundstücksgrenze zurückzusetzen und in die festgesetzte Pflanzgebotsfläche einzubinden bzw. zu hinterpflanzen; dies gilt nicht für Zäune zwischen zwei Baugrundstücken. Die Hinterpflanzung der Zäune darf nicht ausschließlich mit immergrünen Gehölzen erfolgen.

## **2.4 Werbeanlagen**

gem. § 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an der Straßenseite der Gebäude zulässig. Die Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nicht höher als 3,0 m unterhalb der Traufe angebracht werden. Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Die Gesamtlänge der Werbeanlage darf 25% der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Die Höhe der Schriftzeichen ist auf max. 1,0 m begrenzt; ausnahmsweise können Firmensymbole bzw. Firmenlogos bis zu einer Höhe von 2,0 m zugelassen werden.

## **2.5 Gestaltung der Stellplätze**

gem. § 74 (1) Nr. 3 LBO

Stellplatzflächen sind mit Bäumen zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein mittelkroniger, standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Um den Bereich der Baumstandorte ist eine Fläche von min. 2 m<sup>2</sup> mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche herzustellen.

Sämtliche PKW-Stellplatzflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche wie z.B. Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Schotter herzustellen.

LKW-Stellplatzflächen und Flächen, auf denen regelmäßig Wartungs- und Umladearbeiten stattfinden, sind wasserundurchlässig herzustellen. Das dort anfallende

Oberflächenwasser ist nach einer geeigneten Behandlung (Ölabscheider) in den Schmutzwasserkanal zu entsorgen.

## **2.6 Ordnungswidrigkeiten**

gem. § 75 (3) Nr. 2 LBO

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

## **3 Hinweise**

### **3.1 Bodenfunde**

Archäologische Funde (d.h. auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein/Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art) sind gem. § 20 DSchG dem Landesdenkmalamt zu melden. Die Baustelle ist bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung der Frist zustimmt. Die Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz, deshalb muss auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DSchG) hingewiesen werden.

### **3.2 Erdaushub**

Aus Bodenschutzgründen und zur Vermeidung einer unerwünschten Deponierung des Erdaushubs soll auf den Baugrundstücken jeweils ein umfassender Massenausgleich stattfinden.

Der Erdaushub ist auf dem Grundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Der Erdaushub ist dabei so in das Gelände einzubringen, dass der zu deponierende Anteil so gering wie möglich gehalten wird.



Der Mutterboden und die humusbildenden Schichten sind vor den Bauarbeiten geordnet abzutragen, vor Verunreinigungen zu schützen und nach Abschluss der Arbeiten wieder ins Gelände einzubringen.

### **3.3 Regenwasserrückgewinnung**

Unbelastetes Dachflächenwasser sollte aufgefangen und wiederverwendet, bzw. in den natürlichen Wasserkreislauf (Verdunstung, Versickerung) eingebracht werden. Um die Abflussmenge des Regenwassers von Dachflächen zu verringern, sollte das Niederschlagswasser in Tonnen, Zisternen oder Regensammelteichen gesammelt und als Brauchwasser für gärtnerische Zwecke wiederverwendet werden.

### **3.4 Gebäudeentwässerung**

Aufgrund der topografischen Lage und der Wahl der EFH besteht die Möglichkeit, dass das Gebäude nicht mehr im freien Gefälle entwässert werden kann. Die Entwässerung muss dann durch hauseigene Hebeanlagen erfolgen.

### **3.5 Elektrische Leitungen**

Beim Pflanzen von Bäumen im Bereich der Kabeltrassen des Überlandwerkes Schäfersheim (ÜWS) sind die Mindestabstände gem. DIN 1998 einzuhalten.

### **3.6 Kartengrundlage**

Das Plangebiet liegt im Bereich der Flurbereinigung Creglingen - Münster. Die neuen Grundstücksflächen sind evtl. noch nicht grundbuchmäßig erfasst. Die Darstellung entspricht deshalb noch nicht dem Liegenschaftskataster.

## **RECHTSGRUNDLAGEN**

Diesem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997
  - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990
  - die Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990
  - die Landesbauordnung für Baden - Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995
- in der jeweils gültigen Fassung.