



ZWECKVERBAND INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET OBERKOCHEN - KÖNIGSBRONN

Bebauungsplan "Interkommunales Gewerbegebiet Oberkochen - Königsbronn", 2. Änderung

TEIL 2 – PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

GEFERTIGT:

Ellwangen, 03.12.2013 / 12.06.2014

Haag, Büro stadtländingenieure

Joachim Zorn
Bauingenieur
Ulrich Haag
Landschaftsarchitekt

73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtländingenieure.de
www.stadtländingenieure.de

stadtländingenieure

ANERKANNT:

Oberkochen, 03.12.2014

Traub, Verbandsvorsitzender

Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet
Oberkochen-Königsbronn

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS §§ 2 ABS. 1 i. V. m. 13 BAUGB

GEFASST AM 03.12.2013,

UND IM KÖNIGSBRONNER WOCHENBLATT „RUND UM DEN HERWARTSTEIN“

NR. 50/2013 AM 12.12.2013

SOWIE IM OBERKOCHENER AMTSBLATT „BÜRGER UND GEMEINDE“ NR. 50/2013 AM 13.12.2013

ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS

GEFASST AM 03.12.2013,

LAUT BEKANNTMACHUNG IM KÖNIGSBRONNER WOCHENBLATT NR. 50/2013 VOM 12.12.2013

UND IM OBERKOCHENER AMTSBLATT „BÜRGER UND GEMEINDE“ NR. 50/2013 VOM 13.12.2013

ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS § 3 Abs. 2 BAUGB VOM 23.12.2013 BIS 03.02.2014

SATZUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 10 BAUGB UND § 74 LBO

VON DER VERBANDSVERSAMMLUNG GEFASST AM 02.12.2014

AUSFERTIGUNG

DIESER BEBAUUNGSPLAN – LAGEPLAN MIT PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB) – UND DIE DAZU ERLASSENE SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN, EINSCHLIESSLICH DER BEGRÜNDUNG WERDEN DURCH UNTERSCHRIFT BESTÄTIGT UND HIERMIT AUSGEFERTIGT.

OBERKOCHEN, DEN 03.12.2014



TRAUB, VERBANDSVORSITZENDER

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 10 BAUGB DURCH DIE LETZTE BEKANNTMACHUNG

IM KÖNIGSBRONNER WOCHENBLATT NR. 50/2014 VOM 11.12.2014 SOWIE

IM OBERKOCHENER AMTSBLATT NR. 50/2014 VOM 12.12.2014

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

„INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET OBERKOCHEN-KÖNIGSBRONN“,

2. Änderung

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 11.06.2013 I 1548 (Nr. 29), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.10.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.06.2013 I 1551 (Nr. 29) sowie die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der am Tag des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

In Ersatz der textlichen Festsetzungen vom 02.09.2010 wird Folgendes festgesetzt:

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	(§ 9 Abs. 1 BauGB)
----------	---	---------------------------

1. BAULICHE NUTZUNG

1.1 ART DER NUTZUNG

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

Gewerbegebiet (GE)

(§ 8 BauNVO)

Selbstständige Einzelhandelseinrichtung sind für folgende Branchen nicht zulässig (§ 1 (5) und (9) BauNVO):

- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
- Kunst / Antiquitäten
- Baby / Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto / Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus-textilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren / Schmuck
- Spielwaren / Sportartikel
- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
- Freianlagen für sportliche Zwecke
- Teppiche (ohne Teppichböden)
- Blumen und Tiere
- Tiernahrung und Zooartikel

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentl. Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind allgemein zugelassen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ausnahmsweise zugelassen.

Unzulässig sind Vergnügungsstätten.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,
§§ 16-21a BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) und zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gemäss Planschrieb.

- | | | |
|----|---|---|
| 2. | BAUWEISE
(§ 22 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) | a abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung bis max. 250 m |
| 3. | NEBENANLAGEN UND GARAGEN
(§ 14 Abs. 1 i.Verb. mit § 23 Abs.5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) | Nebenanlagen als Gebäude sind in den nicht überbaubaren Grundstückflächen nicht zugelassen.
Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. |
| 4. | HÖHENFESTLEGUNG
(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i.V.m. den §§ 16, Abs.3, 18 BauNVO) | Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) wird gemäss den Planeinschriften als Höhenlage über NN (Normal-Null) festgesetzt. Von der festgesetzten EFH kann ausnahmsweise um +/- 1,00 m abgewichen werden.

Die max. Gebäudehöhe wird im GE 2 auf 15 m begrenzt. Die Gebäudehöhe wird gemessen von der tatsächlich in dem Baugesuch / Baugenehmigung festgelegten EFH bis zum First- oder Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Attika. Für Hochregallager und technische Bauteile (wie beispielsweise Kamine, Silos usw.) und Werbeanlagen können ausnahmsweise auch größere Höhen zugelassen werden. |
| 5. | FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN;
ABGRABUNGEN UND STÜTZBAUWERKE
ZUR HERSTELLUNG DES STRASSEN-
KÖRPERS
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17+26 und Abs. 2 BauGB) | Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen (Dämme und Einschnitte - wie im Plan dargestellt), sowie erforderliche Stützbauwerke (z.B. Randsteinunterbauung) entlang den Grundstücksgrenzen, sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 50 cm auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. |
| 6. | FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND
STELLPLÄTZE UND IHREN EINFahrTEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) | Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Anlage von Stellplätzen ist in den nicht überbaubaren Flächen zulässig; die Zufahrt zu den Garagen und Stellplätzen muss ausschließlich über das Betriebsgrundstück erfolgen. |
| 7. | PFLANZGEBOT UND PFLANZBINDUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB) | PFLANZGEBOT FÜR LAUBBÄUME AUF
STELLPLATZFLÄCHEN

Ausweisung als Pflanzgebot in Verbindung mit Gestaltung der Grundstücksfläche (im Plan nicht dargestellt)
(gem. § 9 (1) 25a BauGB)
Durchgrünung der Stellplatzflächen mit groß- und mittelkronigen Laubbaum-Hochstämmen. Pro 5 Stellplätze ist innerhalb der Stellplatzfläche ein Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen. Pro Baum sind mindestens 10 qm unversiegelte Fläche im Wurzelbereich vorzusehen. |

Geeignete Baumarten:

Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Gemeine Esche, Trauben-Eiche, Winter-Linde, Vogel-Kirsche, Sorbus aria, Sorbus torminalis

8. GEH-/ FAHR- UND LEITUNGSRECHT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Leitungsrecht (LR 5) gekennzeichnete Fläche umfasst einen 3,0 m breiten Streifen zur Ableitung von Oberflächenwasser.

Die mit Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht (GFLR) gekennzeichnete Fläche zwischen den Baugrundstücken, umfasst einen 9,10 m bzw. 12,40 m bzw. 11,45 m breiten Streifen zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen und für die Erschließung einzelner Grundstücke.

Diese Flächen werden zugunsten des Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Oberkochen-Königsbronn, der einzelnen Leitungsträger und der Baugrundstücke belastet.

Innerhalb der Schutzstreifen dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsanlagen beeinträchtigt oder gefährdet wird.

SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan

„INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET OBERKOCHEN - KÖNIGSBRONN“,

2. Änderung

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Oberkochen - Königsbronn“, 2. Änderung liegen zugrunde:

Die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73) sowie die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der am Tag des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

- | | |
|---|---|
| 1. DACHFORM UND DACHNEIGUNG /
ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN
ANLAGEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) | <p>Gemäss den Eintragungen im Plan sind Dachneigungen von 1° bis 31° festgesetzt. Zulässig sind alle Dachformen wie Satteldächer, Sheddächer, Pultdächer und Tonnendächer: Ausgenommen sind Sheddächer bei denen eine geneigte Dachfläche über 31° zulässig ist.</p> <p>Dachflächen bis 15° Neigung sind auf mindestens 70 % der Dachfläche extensiv zu begrünen oder alternativ auf mindestens 50 % der Dachfläche mit Anlagen zur Solarnutzung zu versehen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 7 cm betragen.</p> <p>Die Farbgestaltung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig; dies gilt auch für grell gestaltete Neonwerbeanlagen.</p> <p>Wegen der weit einsehbaren Lage des Gewerbegebietes sind die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben nicht zulässig; dies gilt auch für grell gestaltete Neonwerbeanlagen.</p> |
| 2. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) | <p>Im Zuge von Einzelbauvorhaben sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis höchstens 3,00 m zugelassen.</p> <p>Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses sind unzulässig.</p> |
| 3. EINFRIEDUNGEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) | <p>Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Die Zäune dürfen nur aus Drahtgeflecht und Drahtgitter bestehen und eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist mit der Einfriedung ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.</p> |
| 4. STELLPLÄTZE
(§ 74 Abs. 1, Nr. 3 LBO) | <p>Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie Rasengittersteinen oder Ähnlichem auszuführen.</p> |

5. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

6. REGENWASSERRÜCKHALTUNG

Das Dachflächenwasser muss auf den Betriebsgrundstücken gepuffert werden. Bemessungsgrundlage sind 2 m^3 Speichervolumen je 100 m^2 Dachfläche mit einer Drosselabflusspende von max. $0,15 \text{ l/s} \times 100 \text{ m}^2$.

C NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

1. BODENFUNDE

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart -Referat Denkmalpflege- mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§20 DSchG).
Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.
2. BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

Vom Büro für Ingenieurgeologie (BFI) Dipl.-Ing. Gregor Zeiser, 73479 Ellwangen wurde eine geologische Baugrunduntersuchung vorgenommen. Dieses Gutachten ist zu beachten.
3. LANDRATSAMT - VERMESSUNG

Wer Maßnahmen ergreifen will, durch die Vermessungs- oder Grenzzeichen gefährdet werden können, ist verpflichtet deren Sicherung zu beantragen.
4. ENBW ODR AG

Arbeiten in der Nähe vorhandener elektrischer Anlagen dürfen nur nach vorheriger Rücksprache mit der Abteilung „Netzbetrieb“ ausgeführt werden.
5. GRUNDWASSERSCHUTZ

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor Ausführung der Unteren Wasserbehörde (Landratsamt – Geschäftsbereich Wasserwirtschaft) anzuzeigen.
Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzgebietes „Gemeinsame Zone III der Wasserfassungen im Brenztal“ (Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977). Eine Bebauung der Zone III ist unter Beachtung der Vergaben der Wasserschutzgebietsverordnung grundsätzlich zulässig.
6. ATTLASTEN

Innerhalb des Planungsbereiches sind dem Landratsamt, keine ehemaligen Auffüllplätze und keine Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Sollten solche bei der weiteren Planung bekannt oder bei der späteren Ausführung aufgefunden werden, ist das Landratsamt (Geschäftsbereich Wasserwirtschaft) umgehend zu informieren. Der belastete Boden ist auf eine von ihm genannten Stelle zu entsorgen.

7. GRÜNDORDNUNG Die Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung ist anzustreben.
8. HINWEIS ZU MASS DER BAULICHEN NUTZUNG Die Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf die Fläche des Baugrundstücks, die im Bauland und hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt (§ 19 BauNVO). Bauland ist die gesamte im festgesetzten GE-Gebiet liegende Fläche, also die im Plan farblich grau gekennzeichnete Fläche.
11. AUFHEBUNG DER BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLÄNE Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Interkommunales Gewerbegebiet Oberkochen-Königsbronn“, 2. Änderung ersetzt innerhalb der Grenzen seines Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Oberkochen-Königsbronn“, 1. Änderung vom 02.09.2010.