



Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften
Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, und 10 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, Br. S. 698), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422). Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (GBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Das Gebiet des Bebauungsplans „Gewerbegebiet B 293“ wurde in 9 Teilflächen (FE) unterteilt (siehe nachfolgende Abbildung) und für diese der immisssionsabhängige flächenbezogene Schallleistungspegel ermittelt (Emissionskontingente Lx). Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt in Bau- und Genehmigungsverfahren nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte i im Richtungssektor k Lxik durch Lxik + Lxik,max,i zu ersetzen ist. Einem Vorhaben können auch mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen sein. Die Summation erfolgt über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen (Summation).

1. Bebauungsplan „Gewerbegebiet B 293“
Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 2 1-15 BauNVO)
Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GEE) gem. § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) i. V. BauNVO
a) Lärmkontingenzierung
Vorkermierung: Die Kontingenzierung bezieht sich ausschließlich auf die außerhalb des Bebauungsplangebietes liegenden schutzbedürftigen Nutzungen. Zum Schutz der schutzbedürftigen Nutzungen im Bebauungsplangebiet werden keine Festsetzungen getroffen. Hier gelten die einschlägigen Anforderungen, wie sie in der TR Lärm formuliert sind.

Table with 3 columns: Teilflächen, Emissionskontingente Lx, dB(A)/m², and a sub-table with columns: tags, nachts, and values ranging from 45 to 58.



Die ermittelten Emissionskontingente (Lx) werden durch die Planwerte für einige Immissionsorte in den verschiedenen Richtungssektoren und die Vergabe von Zusatzkontingenzen im folgenden dargestellt. Referenzpunkt (Angabe in Gauß-Krüger-Koordinaten): Rechtswert 3504600; Hochwert 5445600.
Die Einführung von winkelabhängigen Richtungssektoren und die Vergabe von Zusatzkontingenzen sind im folgenden dargestellt. Referenzpunkt (Angabe in Gauß-Krüger-Koordinaten): Rechtswert 3504600; Hochwert 5445600.

Abbildung: Emissionskontingente Lx für die Bebauungsplangebiet (Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Heine+Jost, Ingenieurbüro für Umweltschutz)

1.5 Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße von Baugrundstücken beträgt 1000 m².

1.6 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
Nebenanlagen sind, soweit als Gebäude beabsichtigt, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

1.7 Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Die Böschungflächen sind maximal zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzufahren.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Die Böschungflächen sind maximal zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzufahren.

1.9 Mith-Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Die im Lagenplan mit „LR1“ bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zur Führung von Entwässerungslinien zugunsten des jeweiligen hinterliegenden Grundstücks zu belasten.

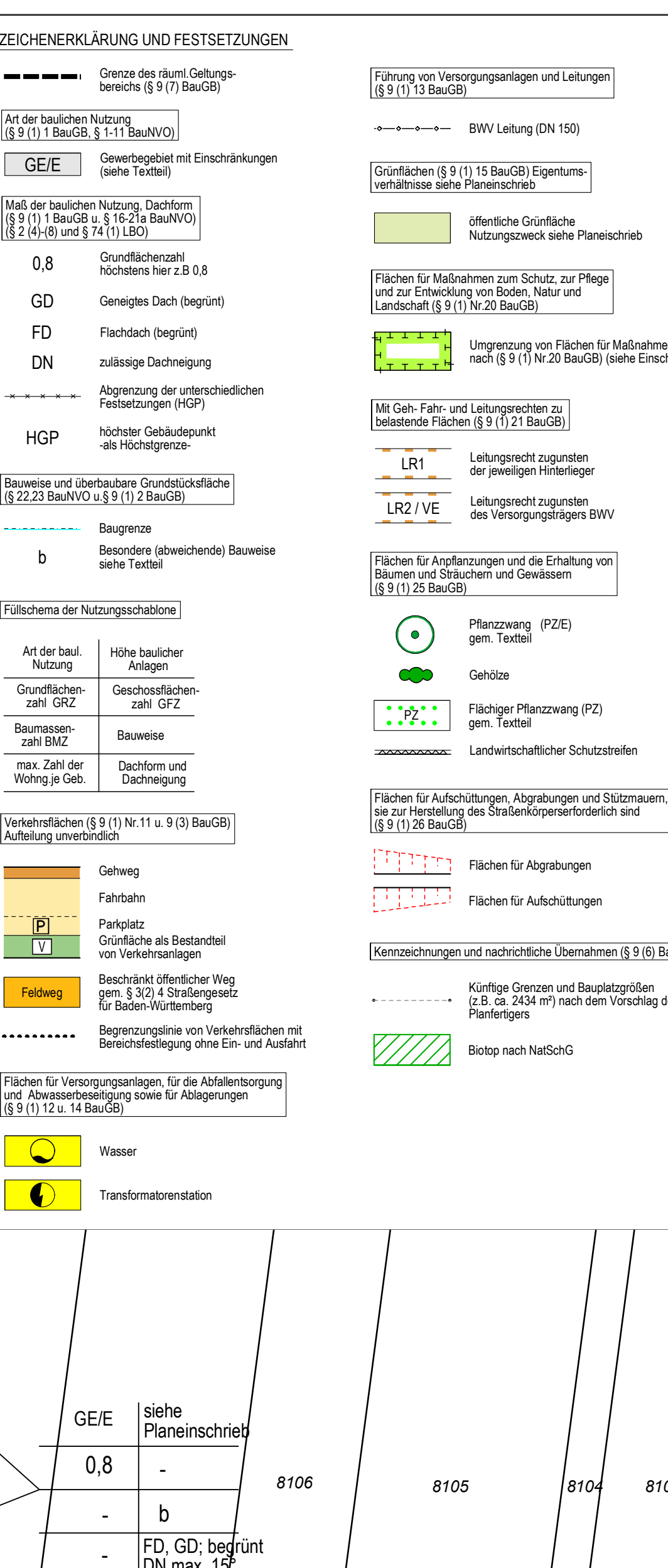
1.10 Pflanzung = Einzelbaue (PZE): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte Laubbäume als Hochstämme einzeln einzupflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lagenplan ist nicht bindend.

1.11 Pflanzung = Einzelbaue (PZE): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte Laubbäume als Hochstämme einzeln einzupflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lagenplan ist nicht bindend.

1.12 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen.

1.3 Auschluss von im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 (6) BauNVO)
Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungststätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)
a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.



1.11 Flächen für Aufschütten und Abgraben (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
a) Zur Herstellung des Straßenkorps sind die öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauelemente entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und zu dulden.

1.12 Flächen für Aufschütten und Abgraben (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
a) Zur Herstellung des Straßenkorps sind die öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauelemente entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und zu dulden.

1.13 Flächen für Aufschütten und Abgraben (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
a) Zur Herstellung des Straßenkorps sind die öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauelemente entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und zu dulden.

1.14 Flächen für Aufschütten und Abgraben (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
a) Zur Herstellung des Straßenkorps sind die öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauelemente entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und zu dulden.

1.15 Flächen für Aufschütten und Abgraben (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
a) Zur Herstellung des Straßenkorps sind die öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauelemente entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und zu dulden.

1.16 Flächen für Aufschütten und Abgraben (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
a) Zur Herstellung des Straßenkorps sind die öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauelemente entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und zu dulden.

1.17 Flächen für Aufschütten und Abgraben (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
a) Zur Herstellung des Straßenkorps sind die öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauelemente entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und zu dulden.

1.18 Flächen für Aufschütten und Abgraben (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
a) Zur Herstellung des Straßenkorps sind die öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauelemente entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und zu dulden.

1.19 Flächen für Aufschütten und Abgraben (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
a) Zur Herstellung des Straßenkorps sind die öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauelemente entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und zu dulden.

1.20 Flächen für Aufschütten und Abgraben (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
a) Zur Herstellung des Straßenkorps sind die öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauelemente entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und zu dulden.

1.21 Flächen für Aufschütten und Abgraben (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
a) Zur Herstellung des Straßenkorps sind die öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauelemente entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und zu dulden.

g) Bei der Verwendung von metallischen Dachdeckungen oder Fassadenverkleidungen ist zur Vermeidung von Schermetalleinträgen in das Grundwasser eine verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.
h) Das anfallende unvernutzte Niederschlagswasser von Dachflächen ist getrennt zu erfassen und an den Regenwasserkanal oder falls möglich eine offene Regenwasserläufe anzuschließen. Die Anlage von Zisternen etc. auf den Baugrundstücken zur Regenwasserbewirtschaftung wird empfohlen.
i) Vermeidung von Verbotstatbeständen bezüglich der Vogel und Zaunedeckens: Regelmäßige Mäh: Im Vorfeld der Bau- und Erschließungsarbeiten ist die krautige Vegetation in den künftigen Bauländern vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen, um zu verhindern, dass Bodenbrüter Nester anlegen. Um ein Einwandern von Zaunedeckens zu verhindern ist das Mähgut abzufahren.
Gehölzrodung und Baulandräumung: Obstbäume und Hecken die der Bebauung weichen müssen, werden im Vorfeld der Baumaßnahmen im Zeitraum von Oktober bis Februar gerodet.
Vermeidung von Vogelkollisionen: An zum Außenbereich ausgerichteten Fassaden sind zur Vermeidung von Vogelkollisionen transparente Glasflächen mit Sicht auf dahinterliegende Bäume und Büsche oder den freien Himmel zu verwenden, ebenso spiegelnde Glas- und/oder Metallflächen in denen sich Gehölze oder der Himmel spiegeln. Größere Glas- und Fensterflächen (> 2 m²) sind mit Vogelschutzgittern der Kategorie A auszustatten. Alternativ sind wirksame Markierungen gegen Kollisionen einzuplanzen, z.B. vertikale Linien (min. 5 mm breit bei max. 10 cm Abstand), horizontale Linien (min. 3 mm breit bei max. 3 cm Abstand oder min. 5 mm breit bei max. 5 cm Abstand), Punktraster (min. 25 % Deckungsgrad bei min. 5 mm Durchmesser oder min. 15 % Deckungsgrad ab 30 mm Durchmesser).

1.11 Flächen für Aufschütten und Abgraben (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
a) Zur Herstellung des Straßenkorps sind die öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauelemente entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und zu dulden.
b) Aufschütten und Abgraben sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkorps oder der Oberflächenentwässerung erforderlich sind, auf den Baugrundstücken zu dulden.
c) Grundwasseranhebungen - auch über das öffentliche Abwasserzweig - sind unzulässig. Grundwasseranhebungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.
d) Flächen für Aufschütten und Abgraben (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
a) Zur Herstellung des Straßenkorps sind die öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauelemente entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und zu dulden.

1.12 Flächen für Aufschütten und Abgraben (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
a) Zur Herstellung des Straßenkorps sind die öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauelemente entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und zu dulden.
b) Aufschütten und Abgraben sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkorps oder der Oberflächenentwässerung erforderlich sind, auf den Baugrundstücken zu dulden.
c) Grundwasseranhebungen - auch über das öffentliche Abwasserzweig - sind unzulässig. Grundwasseranhebungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

1.13 Flächen für Aufschütten und Abgraben (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
a) Zur Herstellung des Straßenkorps sind die öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauelemente entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und zu dulden.
b) Aufschütten und Abgraben sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkorps oder der Oberflächenentwässerung erforderlich sind, auf den Baugrundstücken zu dulden.
c) Grundwasseranhebungen - auch über das öffentliche Abwasserzweig - sind unzulässig. Grundwasseranhebungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

1.14 Flächen für Aufschütten und Abgraben (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
a) Zur Herstellung des Straßenkorps sind die öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauelemente entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und zu dulden.
b) Aufschütten und Abgraben sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkorps oder der Oberflächenentwässerung erforderlich sind, auf den Baugrundstücken zu dulden.
c) Grundwasseranhebungen - auch über das öffentliche Abwasserzweig - sind unzulässig. Grundwasseranhebungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

1.15 Flächen für Aufschütten und Abgraben (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
a) Zur Herstellung des Straßenkorps sind die öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauelemente entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und zu dulden.
b) Aufschütten und Abgraben sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkorps oder der Oberflächenentwässerung erforderlich sind, auf den Baugrundstücken zu dulden.
c) Grundwasseranhebungen - auch über das öffentliche Abwasserzweig - sind unzulässig. Grundwasseranhebungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

1.16 Flächen für Aufschütten und Abgraben (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
a) Zur Herstellung des Straßenkorps sind die öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauelemente entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und zu dulden.
b) Aufschütten und Abgraben sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkorps oder der Oberflächenentwässerung erforderlich sind, auf den Baugrundstücken zu dulden.
c) Grundwasseranhebungen - auch über das öffentliche Abwasserzweig - sind unzulässig. Grundwasseranhebungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

f) Verkehrsgrün - Verkehrsgrünflächen im Gewerbegebiet: Die Verkehrsgrünflächen an den Stellplätzen und an der Ringstraße im Gewerbegebiet sind mit Wildstauden oder Kleinstrauchern zu bepflanzen oder einzusäen. Für die Einsatzart ist sowohl eine Landschaftsraumenrichtung als auch eine Verkehrseinschmückung (Reinseth- oder vergleichbar) zulässig. Die Anlage von Zisternen etc. auf den Baugrundstücken zur Regenwasserbewirtschaftung wird empfohlen.
g) Öffentliche Grünfläche - Mulden zur Regenwasserableitung: In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Mulden zur Regenwasserableitung sind in Richtung bzw. Graben zur Ableitung des anfallenden, nicht verschmutzten Regenwassers im Muldenbereich des Rückhaltebeckens gebaut. Die bepflanzung ist spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Erschließungsstraße vorzunehmen. Die Artenliste und Saatgutangaben im Anhang sind zu beachten.
h) Öffentliche Grünfläche - Retentionsbecken: In der Grünfläche im Südosten wird ein Retentionsbecken (RRB) als Erdbecken gebaut. Sohle und Böschungen sind mit einer Ufermischung für wechsellagernde Standorte (Saatgut gesicherter Herkunft) einzusäen. Das Erdbecken ist einmal jährlich zu mähen und das Schnittgut abzuführen. Gibt es offene Graben zur Zu- und Ableitung sind diese ebenfalls mit der Ufermischung einzusäen und bis zu Becken zu mähen.
i) Artenempfehlung für Pflanzzüge a) - h): Siehe Anhang des Grundordnerischen Beitrags (vgl. Teil 2 der Begründung).

1.17 Flächen für Aufschütten und Abgraben (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
a) Zur Herstellung des Straßenkorps sind die öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauelemente entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und zu dulden.
b) Aufschütten und Abgraben sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkorps oder der Oberflächenentwässerung erforderlich sind, auf den Baugrundstücken zu dulden.
c) Grundwasseranhebungen - auch über das öffentliche Abwasserzweig - sind unzulässig. Grundwasseranhebungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

1.18 Flächen für Aufschütten und Abgraben (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
a) Zur Herstellung des Straßenkorps sind die öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauelemente entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und zu dulden.
b) Aufschütten und Abgraben sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkorps oder der Oberflächenentwässerung erforderlich sind, auf den Baugrundstücken zu dulden.
c) Grundwasseranhebungen - auch über das öffentliche Abwasserzweig - sind unzulässig. Grundwasseranhebungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

1.19 Flächen für Aufschütten und Abgraben (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
a) Zur Herstellung des Straßenkorps sind die öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauelemente entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und zu dulden.
b) Aufschütten und Abgraben sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkorps oder der Oberflächenentwässerung erforderlich sind, auf den Baugrundstücken zu dulden.
c) Grundwasseranhebungen - auch über das öffentliche Abwasserzweig - sind unzulässig. Grundwasseranhebungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

1.20 Flächen für Aufschütten und Abgraben (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
a) Zur Herstellung des Straßenkorps sind die öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauelemente entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und zu dulden.
b) Aufschütten und Abgraben sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkorps oder der Oberflächenentwässerung erforderlich sind, auf den Baugrundstücken zu dulden.
c) Grundwasseranhebungen - auch über das öffentliche Abwasserzweig - sind unzulässig. Grundwasseranhebungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

1.21 Flächen für Aufschütten und Abgraben (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
a) Zur Herstellung des Straßenkorps sind die öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauelemente entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und zu dulden.
b) Aufschütten und Abgraben sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkorps oder der Oberflächenentwässerung erforderlich sind, auf den Baugrundstücken zu dulden.
c) Grundwasseranhebungen - auch über das öffentliche Abwasserzweig - sind unzulässig. Grundwasseranhebungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

1.22 Flächen für Aufschütten und Abgraben (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
a) Zur Herstellung des Straßenkorps sind die öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauelemente entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und zu dulden.
b) Aufschütten und Abgraben sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkorps oder der Oberflächenentwässerung erforderlich sind, auf den Baugrundstücken zu dulden.
c) Grundwasseranhebungen - auch über das öffentliche Abwasserzweig - sind unzulässig. Grundwasseranhebungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

k) Mutterboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzutrennen und zu lagern. Er ist in kulturfähiger, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Baumaßnahmen aufzulockern. Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBSchG gewährleisten.
l) Auf die mit Wirkung vom 31.07.2020 geltende Änderung des Naturschutzgesetzes (NatSchG) wird hingewiesen. Der ergänzte § 21a Landesnaturschutzgesetzes stellt klar, dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Grünflächen grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) S. 1 Landesbauordnung (LBO) ist. Nach § 9 (1) S. 1 LBO müssen die nichtüberbaubaren Flächen der baulichen Grundstücke (...) Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Somit dürfen seit 31.07.2020 keine Schottergärten mehr errichtet werden.
m) Es wird darauf hingewiesen, dass die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung beim Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes auf der für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche.
n) Die im Bebauungsplan als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesenen Flächen entsprechen in den festgeschriebenen Kontingenten im Süden und Westen einer einem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE). Eine Ansiedlung von klassischen Gewerbebetrieben ist daher im Tagbetrieb (6 bis 22 Uhr) unter bestimmten Voraussetzungen und Einschränkungen möglich. Ein intensiver Nachbetrieb (22 bis 6 Uhr) von klassischen Gewerbebetrieben erscheint auch unter Berücksichtigung von umfangreichen Schallschutzmaßnahmen im gesamten Plangebiet nur schwer möglich.
Grundätzlich sollen bei der Planung der Flächenumsetzung folgende Hinweise beachtet werden:
• Betriebe, mit relevanter Schallabstrahlung nachts, sollen auf den nordöstlichen Flächen (03 und 07) angesiedelt werden. Allerdings ist zu prüfen, ob ein Nachbetrieb mit den Kontingenten tatsächlich möglich ist.
• „Laute“ Betriebe sollten aufgrund der Abschirmwirkung der Bebauung im Zentrum des Plangebiets sowie im Norden des Gebiets errichtet werden (Flächen 01, 02, 03 sowie 05 und 06).
• Es empfiehlt sich die Teilflächen im Süden und Westen (Flächen 04, 08 und 09) vorrangig zu bebauen. Hierdurch entsteht durch die Errichtung der Gebäude eine Art „Schallschutzwand“ für die Flächen im Zentrum (05 und 06).

2. Örtliche Bauvorschriften
für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet B 293“
2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)
a) Dachform und Dachneigung; (vgl. Planschrieb)
Dachform: Flachdach (FD) oder geneigtes Dach (GD).
Dachneigung: Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung von max. 15°.
Die Dachform Sheddach ist innerhalb der zulässigen Höhe baulicher Anlagen zulässig. Die Dachflächen sind dauerhaft extensiv zu begrünen (Saubereichsricht mind. 10 cm). Von dieser Festsetzung ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Dachaufbauten und Vordächer.
b) Farbgebung der Außenfassaden und Dächer: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.
c) Baukörper über 30 m Länge sind durch geeignete, baupraktische Mittel (Form, Material und Farbe) in ihrer Längsmiter zu gliedern. Baukörper über 30 m Länge sind geschlossene Wandflächen mit je einer Kletterpflanze je 5 laufende Meter Wandfläche zu begrünen.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Traufkante (bei geneigten Dächern) bzw. die Oberkante der Attika (bei Flachdächern) nicht überragen. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Skybeamer (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
Feste Einfriedungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur als Maschendraht- oder Stabtiefläden bis 2 m Höhe zulässig. Im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden dürfen sie Kleinsäugtiere in ihrer Beweglichkeit nicht behindern (Durchschritt). Zäune entlang der befahrenen öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahnen, öffentliche Stellplätze) sind mindestens 0,5 m vor der Grenze abzurücken. Entlang von Feldwegen und landwirtschaftlichen Flächen sind jegliche Einfriedungen und Bepflanzungen mindestens 1 m von der Grenze abzurücken. Freistehende Zäune sind einzugraben.

2.4 Niederspannungsfreiheiten (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)
Niederspannungsfreiheiten sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Schwäigm
Gemarkung: Schwäigm
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Gewerbegebiet B 293“
Maßstab 1: 1000
Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.
Projektnummer: 420150127
Käser Ingenieure

Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)
Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) am 25.09.2020
Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB) am 09.10.2020
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) vom 19.10.2020 bis 20.11.2020
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 1 (1) BauGB) vom 19.10.2020 bis 20.11.2020
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB) am 26.11.2021
Örtliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB) vom 13.12.2021 bis 31.01.2022
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) vom 13.12.2021 bis 31.01.2022
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) Nr. 1 und 5 LBO) am 13.05.2024
Ausgelegt: Schwäigm, den.....
Sabine Rotermund, Bürgermeisterin
Örtliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, in-Kraft-Treten (§ 10 (3) BauGB) am 21.06.2024
Zur Beurkundung:
Sabine Rotermund, Bürgermeisterin