

# Sitzungsvorlage

für den Gemeinderat  
am 27.06.2022



<b>Sachbearbeiter:</b> Hr. Hauf		<b>Amt:</b> Hauptamt	<b>Az.:</b> 621.41	<b>SV:</b> 50
Datum	Gremium			TOP
07.12.2021	Technischer Ausschuss		nichtöffentlich	1
22.03.2022	Technischer Ausschuss		nichtöffentlich	3
Umlaufverfahren	Gemeinderat		öffentlich	-
27.06.2022	Gemeinderat		öffentlich	4

**TOP 4: Bebauungsplan "Gewerbegebiet Beim Schopf, 2. Änderung"**  
**Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan**  
**- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen**  
**- Satzungsbeschluss**

**Anlage 1:** Abwägungsvorschlag zu den während der Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen vom 27.06.2022

**Anlage 2:** Deckblatt Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Beim Schopf, 2. Änderung“ vom 27.06.2022

**Anlage 3:** Textlicher Teil und örtliche Bauvorschriften mit Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Beim Schopf, 2. Änderung“ vom 27.06.2022

**Anlage 4:** Textlicher Teil und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung Beim Schopf“ vom 15.12.2008

I. Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat Ende März 2022 aufgrund der abgesagten Gemeinderatssitzung v. 28.03.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Beim Schopf, 2. Änderung“ mit den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan im Umlaufverfahren gebilligt und beschlossen, die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 11.04.2022 bis einschließlich 11.05.2022 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 31.03.2022.

Von der Möglichkeit, sich zu den Zielen und Zwecken der Planung zu äußern und diese zu erörtern, wurde Gebrauch gemacht. Die Stellungnahmen bzw. Äußerungen sind in der Anlage (Abwägungsvorschlag) beigefügt und mit einem Beschlussvorschlag der Verwaltung versehen. Wesentliche oder kritische Stellungnahmen sind dabei nicht eingegangen.

Die Verwaltung schlägt vor, die abgegebenen Stellungnahmen zur Kenntnis zu nehmen und den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan auf der Grundlage der Beschlussempfehlung als Satzung zu beschließen. Mit Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses werden der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Beim Schopf, 2. Änderung“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan rechtskräftig.

II. Alternativen:

Eine Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Beim Schopf“ wird nicht durchgeführt.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungskosten werden von der Fa. Elero als Antragsteller übernommen.

IV. Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat nimmt die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die während der Beteiligung der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen zur Kenntnis und beschließt die Abwägung.
2. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Beim Schopf, 2. Änderung“ in der Fassung vom 27.06.2022 wird nach § 10 BauGB i.V. mit § 4 GemO als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 27.06.2022 werden nach § 74 Abs. 7 LBO i. V. m. § 10 BauGB und § 4 GemO als Satzung beschlossen.
4. Die Satzungsbeschlüsse werden öffentlich bekanntgemacht.

**Gemeinde Schlierbach**  
**BEBAUUNGSPLAN "GEWERBE GEBIET BEIM SCHOPF, 2. ÄNDERUNG"**

Entwurf vom 28.03.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2022

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
1.	<p><b>Landratsamt Göppingen</b> (Eingang 28.04.2022)</p>	<p><b>I. Umweltschutzamt</b> <u>Naturschutz</u> Angrenzend an einen bestehenden Gewerbebetrieb im Gewerbegebiet soll ein Hochregallager errichtet werden. Die Fläche wird aktuell vom Betrieb als Parkplatz genutzt und ist mit jungen Bäumen gestaltet. Die überbaubare Fläche wird hierbei nicht verändert, die maximal mögliche Gebäudehöhe jedoch um 3,5 m erhöht. Durch die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe tritt das Gewerbegebiet nach Osten hin noch stärker in Erscheinung als bislang. Es scheint daher sowohl eine entsprechend landschaftsverträgliche farbliche Gestaltung der baulichen Anlagen sowie eine intensive hochwachsende Eingrünung angebracht.</p> <p><u>Grundwasserschutz</u> Keine Bedenken.</p> <p><u>Oberflächengewässer</u> Es wird darauf hingewiesen, dass bei einem extremen Niederschlagsereignis das Niederschlagswasser aus dem Einzugsgebiet des Bebauungsplanes nicht über die vorhandene Kanalisation abgeleitet werden kann, sondern über die Siemensstraße abfließt und im Gewerbegebiet Schäden anrichten kann. Diesbezüglich wird auch auf die wasserrechtliche Erlaubnis vom 14.11.2016 (Az: 22.1Gö-692.214) hingewiesen.</p> <p><u>Abwasser</u> Es ist geplant, die bestehenden Parkplätze im Nordosten des Gebäudes zu überbauen. Dadurch ändert sich das bestehende Entwässerungssystem der Firma. Dieses beinhaltet die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers der Parkflächen über Mulden in den Regenwasserkanal bzw. über einen Graben in den Haslenbach. Die hierfür ergangene wasserrechtliche Erlaubnis vom 10.10.2016 (22.1 Wa – 692.214) ist zu überprüfen. Die sich aus der Erweiterung ergebende Abweichungen sind rechtzeitig mit dem Landratsamt Göppingen abzustimmen. Die Pläne und Beschreibungen sind nach Abschluss der Baumaßnahmen mit dem wirklichen Zustand in Einklang zu bringen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Hinsichtlich der farblichen Gestaltung wird von Seiten der Objektplanung eine unauffällige Einbindung in das Landschaftsbild angestrebt.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Durch die weitere Bebauung des Betriebsgeländes wird sich die Entwässerung des Grundstückes ändern. Die notwendigen Maßnahmen werden durch den Bauherren frühzeitig mit dem Landratsamt abgestimmt.</p>

**Gemeinde Schlierbach**  
**BEBAUUNGSPLAN "GEWERBE GEBIET BEIM SCHOPF, 2. ÄNDERUNG"**

Entwurf vom 28.03.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2022

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p><u>Altlasten</u> Im Plangebiet sind keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorhanden.</p> <p><u>Abfall</u> Es ist zu prüfen, ob durch Festsetzungen im Bebauungsplan ein Erdmassenausgleich innerhalb des Baugebietes erreicht werden kann (§ 3 Abs. 3 LKreiWiG). Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung anfallenden zu erwartenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. Ist bei der Erschließung mit über 500 m<sup>3</sup> Aushub zu rechnen, der planextern zu verwerten / entsorgen ist, so ist ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).</p> <p><u>Bodenschutz</u> Die Fläche des Bebauungsplans umfasst mehr als 1 Hektar. Daher ist ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Hierdurch soll die bodenschonende Umsetzung sichergestellt und Hinweise für eine bodenschonende Ausführung der einzelnen Bauvorhaben gegeben werden (§ 2 Absatz 3 LBodSchAG). In diesem Zuge ist auch zu prüfen, ob der abzutragende Oberboden für eine landwirtschaftliche Verwertung zur Bodenverbesserung geeignet ist. Gemäß § 2 Absatz 3 LBodSchAG ist für die Umsetzung des Bodenschutzkonzeptes eine bodenkundliche Baubegleitung zu benennen. Diese ist der unteren Bodenschutzbehörde rechtzeitig vor Baubeginn zu benennen.</p> <p><u>Immissionsschutz</u> Keine Bedenken.</p> <p><b>II. Bauamt</b> Zu dem Entwurf des Bebauungsplans bestehen keine Anmerkungen oder Bedenken.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Es handelt sich bei dem vorliegenden Verfahren um die geringfügige Änderung in einem Teilbereich eines bestehenden Bebauungsplanes zur Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe. Der Umfang eines ggf. notwendigen Erdmassenausgleichs lässt sich daher nicht im Rahmen der Bauleitplanung bestimmen und ist auf Ebene des Bauantrages durch den Vorhabenträger näher zu bestimmen.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Es handelt sich bei dem vorliegenden Verfahren um die geringfügige Änderung in einem Teilbereich eines bestehenden Bebauungsplanes zur Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe. Der Umfang der tatsächlichen Änderungen, im Plan rot markiert, umfasst weniger als 1 Hektar. Aus Sicht der Gemeinde ist daher kein Bodenschutzkonzept notwendig.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

**Gemeinde Schlierbach**  
**BEBAUUNGSPLAN "GEWERBE GEBIET BEIM SCHOPF, 2. ÄNDERUNG"**

Entwurf vom 28.03.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2022

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
2.	<b>Deutsche Bahn AG</b> (Eingang 02.05.2022)	<p>Gegen die Änderung des o. g. Bebauungsplan bestehen von Seiten der Deutschen Bahn AG hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet und berücksichtigt werden.</p> <p>Wir verweisen hierzu inhaltlich auf das Schreiben vom 14.04.2022 Az.: I.ET-S-SW 3 RS der DB Energie GmbH zu o.g. Thema, das beigefügt ist.</p> <p>Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie/Bahnstromleitung ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.</p> <p>Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.</p> <p>Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
		<p><u>Stellungnahme der DB Energie GmbH:</u></p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans, verläuft die o.g. planfestgestellte 110 kV Bahnstromleitung. Die Leitung verfügt über einen Annäherungsbereich von 60 m (je 30 m beiderseits der Trassenachse).</p> <p>Die folgende Stellungnahme gilt ausschließlich für die o.g. 110 kV, 16,7 Hz Bahnstromleitung der DB Energie in dem definierten Mastbereich. Für eine abschließende Stellungnahme benötigen wir noch Ihre detaillierte Realisierungsplanung.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

**Gemeinde Schlierbach**  
**BEBAUUNGSPLAN "GEWERBE GEBIET BEIM SCHOPF, 2. ÄNDERUNG"**

Entwurf vom 28.03.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2022

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>Maßgebend sind nicht die aus den Planunterlagen abgeleiteten Werte, sondern die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandenen Abstände bzw. Höhen. Dies bezieht sich auch auf die Richtigkeit des Bahnstromleitungsverlaufes.</p> <p>Übernehmen Sie bitte in den Bebauungsplan als Festsetzungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die endgültigen Bauausführungspläne sind rechtzeitig bei uns zur Prüfung und Zustimmung (vorgeschriebene Sicherheitsabstände) einzureichen. Die Höhenangaben zur Oberkante der Bauwerke sind darin auf Meter über NN zu beziehen. Der Abstand der Bauwerke zur Leitungssachse ist anzugeben.</li> <li>2. Kranstandorte dürfen nur so gewählt werden, dass der Kran zu keinem Zeitpunkt in die Bahnstromleitung fallen kann. Ein Überschwenken der Bahnstromleitung mit dem Kranausleger sowie allen An- und Aufbauten des Krans darf zu keinem Zeitpunkt stattfinden.</li> <li>3. Im Rahmen der Planung von Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Beregnungsanlagen ist die Einwilligung der DB Energie einzuholen.</li> <li>4. Im Bereich des Schutzstreifens müssen die Abstände gem. DIN VDE 0210 und DIN VDE 0105 eingehalten werden.</li> <li>5. Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. In einem Radius von 10 Metern von der Fundamentkante aus gesehen, dürfen keine Abtragungen bzw. Aufschüttungen von Erdreich durchgeführt werden.</li> <li>6. Aufschüttungen, Abtragungen oder sonstige Maßnahmen, die das Erdniveau erhöhen, dürfen innerhalb des Schutzstreifens nur mit Zustimmung der DB Energie GmbH vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Dauer von Baumaßnahmen.</li> <li>7. Die Zufahrt zu den Maststandorten der Bahnstromleitung mit LKW muss jederzeit gewährleistet sein. Es muss damit gerechnet werden, dass die Leiterseile für Instandhaltungs- und Umbauarbeiten abgelassen werden müssen. Die Begehrbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten an</li> </ol>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Die vorgebrachten Hinweise werden als Ergänzung zu den bereits bestehenden Hinweisen im Textteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit in den Textteil der 2. Änderung aufgenommen.</p>

**Gemeinde Schlierbach**  
**BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET BEIM SCHOPF, 2. ÄNDERUNG"**

Entwurf vom 28.03.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2022

I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>der Bahnstromleitung muss jederzeit gewährleistet sein. Eine Umzäunung von Maststandorten ist nicht zulässig.</p> <p>8. Die im Erdreich befindlichen Erdungsbänder (Bandeisen) dürfen nicht beschädigt werden.</p> <p>9. Bitte beachten Sie, dass bei dem Bauvorhaben Arbeitsgeräte wie Kran, Autokran, Bagger etc. nur bedingt zum Einsatz kommen können. Eine Prüfung und eine Freigabe durch die DB Energie ist erforderlich. Die zur Prüfung eingereichten Unterlagen sollten einen Lageplan, EOK Höhen, Höhen der Arbeitsgeräte in Meter über NN und Abstände zur Trassenachse beinhalten.</p> <p>10. Für den Fall, dass Antennen, Blitzableiter, Reklametafeln, und ähnliches angebracht werden, sind diese extra von der DB Energie GmbH zu genehmigen.</p> <p>11. Eventuell im Leitungsschutzstreifen zu pflanzenden Gehölze sind im Benehmen der DB Energie zulässig.</p> <p>12. Im Übrigen verweisen wir auf die von der 110-kV-Leitung ausgehenden Feldemissionen - elektrische und magnetische - Felder. Die Beurteilung der Felder erfolgt nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. (Verordnung über elektromagnetische Felder) - 26.BImSchV - vom 26.02.2016. Darin sind Schutz- und Vorsorgegrenzwerte für elektrische und magnetische Felder festgelegt, die dort einzuhalten sind, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten</p> <p>13. Wir weisen zu den Messungen der elektrischen Felder darauf hin, dass die 110-kVBahnstromleitungen mit 16,7 Hz betrieben werden. Die Vorsorgegrenzwerte für die magnetische Feldstärke nach der „Verordnung über elektromagnetische Felder“ – 26. BImSchV vom 26.02.2016, betragen umgerechnet auf 16,7 Hz 300 <math>\mu</math>T für die ganztägige Einwirkdauer auf Personen. Diese Grenzwerte werden im Einwirkungsbereich der Leitung bei weitem nicht erreicht. Bei Fragen hinsichtlich der elektromagnetischen Felder wenden Sie sich bitte an den Ersteller dieser Stellungnahme.</p>	

**Gemeinde Schlierbach**  
**BEBAUUNGSPLAN "GEWERBE GEBIET BEIM SCHOPF, 2. ÄNDERUNG"**

Entwurf vom 28.03.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2022

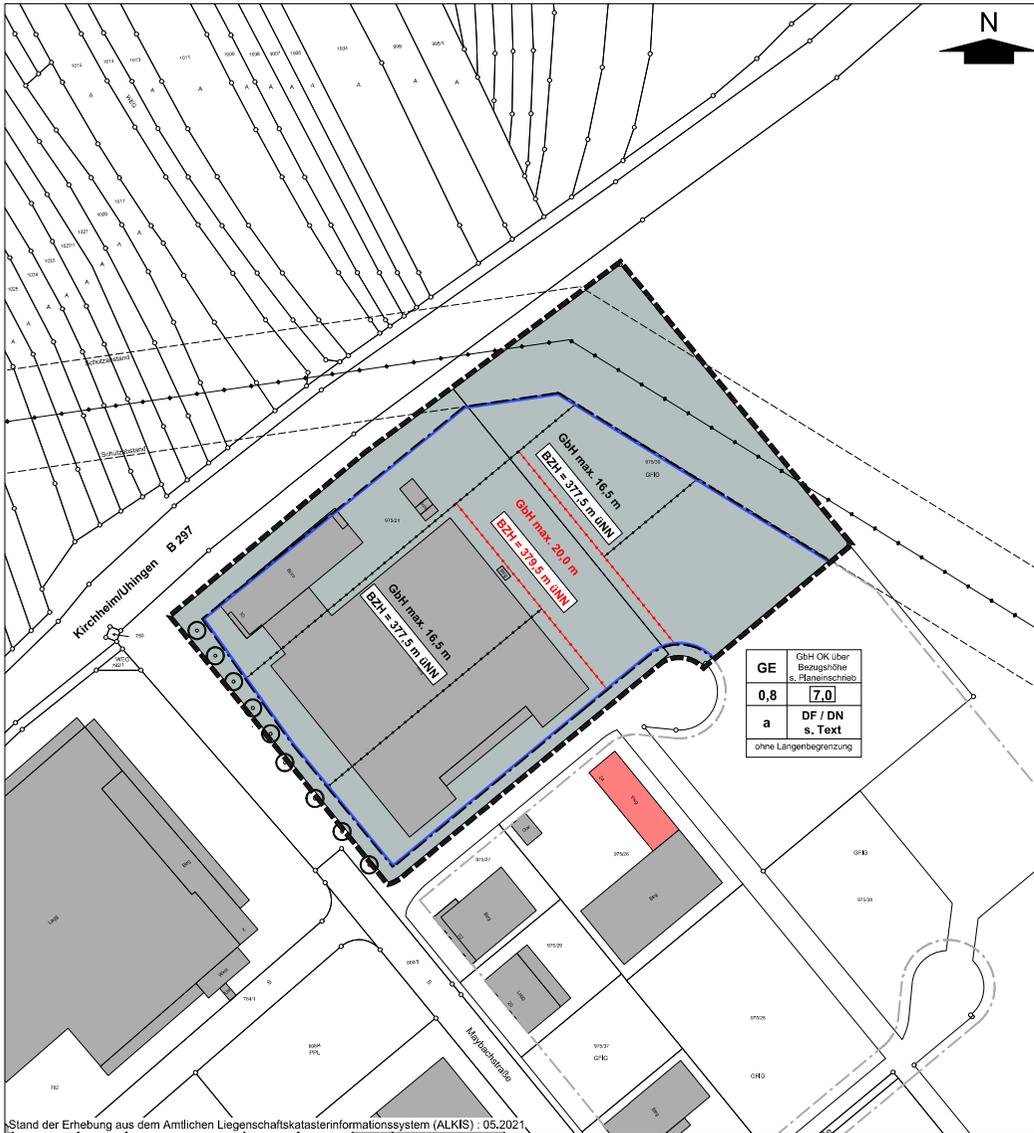
I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung, Abwägungsvorschlag
		<p>14. Darüber hinaus ist mit einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfanges ist möglich.</p> <p>15. Wir bitten dies bei der Abwägung besonders zu berücksichtigen und regen an, im Erläuterungsbericht unter „Nutzungskonflikte“ den gekennzeichneten Text mit aufzunehmen.</p> <p>16. Im Übrigen werden wir unsere Belange ggf. im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ausführlich darlegen.</p> <p>17. Erfahrungsgemäß führt die in der Öffentlichkeit geführte Diskussion über die möglichen Folgen der Feldeinwirkung auf Menschen und der damit verbundenen Verunsicherung zu Vorbehalten bei der Kaufentscheidung von Grundstücken, sowie bei der späteren Nutzung von Gebäuden, wenn diese sich innerhalb des Leitungsbereiches befinden.</p> <p>Wir bitten nachdrücklich um Beachtung und Einhaltung unserer Auflagen aus diesem Schreiben.</p>	

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Äußerungen, Erörterungen und sonstige Stellungnahmen zu dem Bebauungsplan eingegangen.

Schlierbach, den 27.06.2022

---

Krötz  
Bürgermeister



Stand der Erhebung aus dem Amlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) : 05.2021

### Planzeichenerklärung gemäß § 2 Abs. 4 PlanzV 90

Planzeichenerklärung 1990 - PlanzV 90, vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

**Art der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- z.B. 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. 0,7 Baumassenzahl (BMZ)
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse
- max (max) Maximale Gebäudehöhe (GH max.), über Bezugshöhe (BH)
- BH (ref. NN) Bezugshöhe (BH), in Metern (m) über Normal Null (NN)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

**Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 21 u. Abs. 6 BauGB)

Pflanzgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) und Abs. 6 BauGB:

- Pflanzgebiet für Einzelbäume, PFG 1 (siehe Text)

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO, hier: Art und Maß der baulichen Nutzung

**Füllschema zur Nutzungsschablone**

Art d. baulichen Nutzung	GbH OK über Bezugshöhe s. Planzeichnungsmaß
Grundflächenzahl (GRZ)	Baumassenzahl (BMZ)
Bauweise	Dachform Dachneigung s. Text
ohne Längenbegrenzung	



## GEMEINDE SCHLIERBACH

### BEBAUUNGSPLAN

#### "GEWERBEBEBIET BEIM SCHOPF, 2. ÄNDERUNG"

DECKBLATT ZEICHNERISCHER TEIL (Teil A) M 1:1000  
I. BEBAUUNGSPLAN  
II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Satzung

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am:	28.03.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom:	.....
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB:	von ..... bis zum .....
Entwurfsbeschluss und Auslegungsbeschluss am:	28.03.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom:	31.03.2022
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:	vom 11.04.2022 bis zum 11.05.2022
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB am:	27.06.2022

Ausgefertigt:  
Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

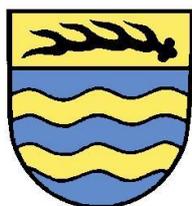
Schlierbach, den .....  
Krotz (Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:  
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 27.06.2022



Plangröße BH: 0,78 m x 0,42 m (0,33 m²)



# GEMEINDE SCHLIERBACH

## BEBAUUNGSPLAN „Gewerbegebiet Beim Schopf, 2. Änderung“

### TEXTTEIL (Teil B)

#### I. BEBAUUNGSPLAN

#### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## SATZUNG

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	28.03.2022
<del>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:</del>	<del>.....</del>
<del>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:</del>	<del>..... bis .....</del>
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	28.03.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	31.03.2022
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	11.04.2022 bis 11.05.2022
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	27.06.2022

#### Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Schlierbach, den .....

.....  
Krötz (Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:  
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

**Plandatum: 27.06.2022**



**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger**  
Freier Stadtplaner

**mquadrat** kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Beim Schopf, 2. Änderung“ (nach § 9 BauGB)

### Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Änderung und Erweiterung beim Schopf“, rechtskräftig seit 02.10.2009 (siehe Anlage) sind Bestandteil des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Beim Schopf, 2. Änderung“ und bleiben mit Ausnahme der folgenden Änderungen bzw. Ergänzungen unberührt. Die Änderungen im zeichn. Teil sind rot markiert.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

	<p><b>Höhe der baulichen Anlage</b></p> <p>Die im Plan festgesetzten Gebäudehöhen dürfen mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie um max. 1,0 m überschritten werden. Dabei ist mit den Anlagen ein Rücksprung von der Gebäudeaußenkante von 1,0 m einzuhalten.</p>
--	---

### 2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

	<p><b>A6 Dachbegrünung (Pfg 5)</b></p> <p>Auf die Festgesetzte Dachbegrünung kann in Bereichen mit einer festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 20,0 m verzichtet werden, wenn der entfallende Anteil der Dachbegrünung auf anderen Gebäudeteilen entsprechend ausgeglichen werden kann.</p>
--	---

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Beim Schopf, 2. Änderung“ (nach § 74 LBO)

### **Rechtsgrundlagen:**

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Änderung und Erweiterung beim Schopf“, rechtskräftig seit 02.10.2009 (siehe Anlage) sind Bestandteil des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Beim Schopf, 2. Änderung“ und bleiben unberührt.

## III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Beim Schopf, 2. Änderung“  
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Beim Schopf, 2. Änderung“

Die Hinweise zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Änderung und Erweiterung beim Schopf“, rechtskräftig seit 02.10.2009 (siehe Anlage) sind Bestandteil des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Beim Schopf, 2. Änderung“ und bleiben mit folgenden Ergänzungen unberührt.

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans, verläuft eine planfestgestellte 110 kV Bahnstromleitung. Die Leitung verfügt über einen Annäherungsbereich von 60 m (je 30 m beiderseits der Trassenachse). Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnstromleitung ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.
2. Die endgültigen Bauausführungspläne sind rechtzeitig zur Prüfung und Zustimmung (vorgeschriebene Sicherheitsabstände) einzureichen. Die Höhenangaben zur Oberkante der Bauwerke sind darin auf Meter über NN zu beziehen. Der Abstand der Bauwerke zur Leitungsachse ist anzugeben.
3. Kranstandorte dürfen nur so gewählt werden, dass der Kran zu keinem Zeitpunkt in die Bahnstromleitung fallen kann. Ein Überschwenken der Bahnstromleitung mit dem Kranausleger sowie allen An- und Aufbauten des Krans darf zu keinem Zeitpunkt stattfinden.
4. Im Rahmen der Planung von Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Beregnungsanlagen ist die Einwilligung der DB Energie einzuholen.
5. Im Bereich des Schutzstreifens müssen die Abstände gem. DIN VDE 0210 und DIN VDE 0105 eingehalten werden.

6. Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. In einem Radius von 10 Metern von der Fundamentkante aus gesehen, dürfen keine Abtragungen bzw. Aufschüttungen von Erdreich durchgeführt werden.
7. Aufschüttungen, Abtragungen oder sonstige Maßnahmen, die das Erdniveau erhöhen, dürfen innerhalb des Schutzstreifens nur mit Zustimmung der DB Energie GmbH vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Dauer von Baumaßnahmen.
8. Die Zufahrt zu den Maststandorten der Bahnstromleitung mit LKW muss jederzeit gewährleistet sein. Es muss damit gerechnet werden, dass die Leiterseile für Instandhaltungs- und Umbauarbeiten abgelassen werden müssen. Die Begehbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten an der Bahnstromleitung muss jederzeit gewährleistet sein. Eine Umzäunung von Maststandorten ist nicht zulässig.
9. Die im Erdreich befindlichen Erdungsbänder (Bandeisen) dürfen nicht beschädigt werden.
10. Bitte beachten Sie, dass bei dem Bauvorhaben Arbeitsgeräte wie Kran, Autokran, Bagger etc. nur bedingt zum Einsatz kommen können. Eine Prüfung und eine Freigabe durch die DB Energie ist erforderlich. Die zur Prüfung eingereichten Unterlagen sollten einen Lageplan, EOK Höhen, Höhen der Arbeitsgeräte in Meter über NN und Abstände zur Trassenachse beinhalten.
11. Für den Fall, dass Antennen, Blitzableiter, Reklametafeln, und ähnliches angebracht werden, sind diese extra von der DB Energie GmbH zu genehmigen.
12. Eventuell im Leitungsschutzstreifen zu pflanzenden Gehölze sind im Benehmen der DB Energie zulässig.
13. Im Übrigen verweisen wir auf die von der 110-kV-Leitung ausgehenden Feldemissionen - elektrische und magnetische - Felder. Die Beurteilung der Felder erfolgt nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. (Verordnung über elektromagnetische Felder) - 26.BImSchV - vom 26.02.2016. Darin sind Schutz- und Vorsorgegrenzwerte für elektrische und magnetische Felder festgelegt, die dort einzuhalten sind, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten
14. Wir weisen zu den Messungen der elektrischen Felder darauf hin, dass die 110-kVBahnstromleitungen mit 16,7 Hz betrieben werden. Die Vorsorgegrenzwerte für die magnetische Feldstärke nach der „Verordnung über elektromagnetische Felder“ – 26. BImSchV vom 26.02.2016, betragen umgerechnet auf 16,7 Hz 300  $\mu$ T für die ganztägige Einwirkdauer auf Personen. Diese Grenzwerte werden im Einwirkungsbereich der Leitung bei weitem nicht erreicht. Bei Fragen hinsichtlich der elektromagnetischen Felder wenden Sie sich bitte an den Ersteller dieser Stellungnahme.  
Darüber hinaus ist mit einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfanges ist möglich.

## **IV. BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Beim Schopf, 2. Änderung“  
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Beim Schopf, 2. Änderung“

### **1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung**

Die Gemeinde Schlierbach hat im Jahr 2010 das Gewerbegebiet „Beim Schopf“ am östlichen Ortsrand von Schlierbach erschlossen und mit Gewerbebetrieben aufgesiedelt. Die Grundstücke unmittelbar an die B 297 angrenzend wurden dabei an die Firma Elero veräußert. Diese hat in einem ersten Bauabschnitt Produktionsanlagen mit Lagerflächen und ein Verwaltungsgebäude auf dem Grundstück errichtet.

Aufgrund der positiven Entwicklung des Betriebes sollen nun die Produktionsanlagen sowie insbesondere die Lagerflächen erweitert werden. Zu diesem Zweck soll östlich an die bestehende Produktionshalle angrenzend im Sinne eines sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden ein Hochregallager errichtet werden.

Das geplante Gebäude weist eine Höhe von 20 m auf. Dies steht jedoch im Gegensatz zu den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes, welcher eine maximale Gebäudehöhe von 16,5 m in diesem Bereich vorsieht. Um das geplante Vorhaben zu ermöglichen ist daher eine punktuelle Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich.

Durch das Bebauungsplanverfahren wird gewährleistet, dass öffentliche und private Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

### **2 Bestehendes Planungsrecht**

#### 2.1 Innerhalb des Plangebietes

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Änderung und Erweiterung beim Schopf“ mit Rechtskraft vom 02.10.2009 sowie „Gewerbegebiet Beim Schopf, 1. Änderung“ mit Rechtskraft vom 23.09.2016.

Die Flächen des aktuellen Plangebietes sind als Gewerbegebiet festgesetzt.

### **3 Lage/Abgrenzung des Plangebietes**

Das Gebiet befindet sich im Osten des Gemeindegebietes und umfasst ca. 2,6 Hektar. Es wird im Osten durch die freie Ackerflur begrenzt. Die nördliche Abgrenzung wird durch die B 297 und westliche Abgrenzung durch die Maybachstraße gebildet.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

### **4 Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren**

Durch die punktuelle Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Der Bebauungsplan wird deshalb im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB, d.h. ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

## 5 Auswirkungen der Planung

Durch die Anhebung der maximal zulässigen Gebäudehöhe in einem schmalen Teilbereich des Gebietes mit Anpassung der Bezugshöhe kann ein Baukörper entstehen, welcher die sonst im Gebiet zulässigen Höhen deutlich sichtbar übersteigt. Durch die Einbettung des geplanten Hochregallagers innerhalb eines bereits bestehenden bzw. noch zu errichtenden Gebäudebestandes sind die unmittelbaren Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild jedoch eher gering, da das Gebäude sich nur in einem schmalen Teilbereich in der Höhe abhebt.

Darüber hinaus gibt der bestehende Bebauungsplan vor, dass mind. 35 % der jeweiligen Dachflächen zu begrünen sind. Da im Bereich des Hochregallagers eine solche Dachbegrünung aus bautechnischer Sicht nur schwer umzusetzen ist, wird die Festsetzung dahingehend geändert, dass die entfallende Dachbegrünung auf anderen Gebäudeteilen ausgeglichen werden kann. Somit soll der Flächenanteil mit Dachbegrünung insgesamt erhalten bleiben.

## 6 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 26.620 m<sup>2</sup> (ca. 2,6 ha).

Gefertigt:



**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger**  
Freier Stadtplaner

**mquadrat** kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

**Bebauungsplan "Änderung und Erweiterung Beim Schopf" mit  
Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO  
vom 15.12.2008**

**TEXTTEIL - Bebauungsplan -**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 8.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10. 2004 (GBl. S. 771)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ungültig. Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung in Farbe und Schrift im einzelnen nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**1.1 Gewerbegebiete (GE) §§ 1, 8 BauNVO**

- 1.1.1 Im Gewerbegebiet sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 - 4 BauNVO genannten Betriebe und Anlagen mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten Einzelhandelsbetriebe mit ortskernrelevanten Sortimenten zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten sind somit nicht zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke
- Reformwaren
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
- Drogeriewaren (incl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie
- Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren / handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien u.ä.
- Schuhe, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriearen, Modewaren incl. Hüte und Schirme, Orthopädieartikel
- Spielwaren, Bastelartikel
- Sportartikel incl. Bekleidung
- Nähmaschinen und Zubehör u.ä.
- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Devotionalien, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren
- Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren
- Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren u.ä.
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
- Elektrowaren / Unterhaltungselektronik (weiße und braune Waren)
- Waffen und Jagdbedarf

- 1.1.2 Ausnahmsweise kann der Direktverkauf an Endverbraucher am Standort des Fertigungsbetriebs mit einer Verkaufsfläche von max. 200 qm zugelassen werden.
- 1.1.3 Die nach § 8 Abs. 3 Nr 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse wesentlich untergeordnet sind, sind allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO). Die in Satz 1 festgesetzte Zuordnung ist erst gegeben, wenn mit dem Bau des Gewerbebetriebs zulässigerweise begonnen wurde.
- 1.1.4 Auf dem Grundstück sind gem. § 1 (4) BauNVO max. 2 Wohnungen für die unter Ziff. 1.1.4 genannten Berechtigten zulässig.
- 1.1.5 Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (Nr. 2) und Vergnügungsstätten (Nr. 3) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

## 2. Maß der baulichen Nutzung

### 2.1 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

#### 2.1.1 Höhenlage baulicher Anlagen (Bezugshöhe) § 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO Für die Höhenlage der Gebäude gelten die im Plan festgesetzten Bezugshöhen über Normalnull.

#### 2.1.2 Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe, Firsthöhe, Gebäudehöhe) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3, § 18 BauNVO

Die Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt: als Obergrenze der Gebäudehöhe bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe über Normalnull (siehe Ziff.2.1.1).

Die Gebäudehöhen werden von der Bezugshöhe jeweils als Obergrenze bis zur Oberkante First, bis zur Oberkante Shed und bei Flachdachgebäuden bis zur Oberkante Flachdachabschluss (Attika) gemessen.

Die im Plan festgesetzten Gebäudehöhen dürfen für besondere betriebliche Einrichtungen, z.B. notwendige technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen, ausnahmsweise um max. 3,0 m überschritten werden, ihre Grundfläche darf max. 5% der überbauten Fläche betragen, es ist jeweils ein Rücksprung von der Gebäudeaußenkante von 2,5 m einzuhalten.

## 3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO

Es wird eine abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise festgesetzt, aber ohne Längenbegrenzung der Gebäude.

## 4. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Die festgesetzten Baugrenzen gelten oberhalb der Geländeoberfläche.

5. **Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12,14, 23 BauNVO

Garagen, überdachte Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind (z.B. Entsorgungsbereich), sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze, Tiefgaragen und sonstige Nebenanlagen, die nicht Gebäude sind, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit Ausnahme der Pflanzgebotsflächen zulässig.

6. **Ableitung des Niederschlagswassers**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Das auf den Dachflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser darf, soweit eine Anschlussmöglichkeit besteht, nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden, sondern muss getrennt in die festgesetzten Gräben und Versickerungsmuldeneingeleitet werden. Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung. Regenwasser der befestigten Hof-, LKW- und PKW-Stellplatzflächen und deren Zufahrten sind in die Schmutzwasserkanalisation einzuleiten.

7. **Grünordnung, Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB**

Die Flächen und Maßnahmen werden festgesetzt als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 10,14, 15, 16, 20, 25 a und b BauGB, §74 Abs. 1 LBO)  
A = Ausgleichsmaßnahme

7.1 **A 1 Flächen für die Oberflächenwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Auf den im Planteil festgesetzten Flächen sind Versickerungsmulden und Gräben zur Rückhaltung und Versickerung des anfallenden, unbelasteten Regenwassers der Dachflächen und der Vegetationsflächen einzurichten.

7.2 **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB), Pflanzgebote (Pfg)

7.2.1 **A 2 Pflanzgebote für Einzelbäume (Pfg 1)**

Auf den im Plan dargestellten Standorten sind Bäume 1. Ordnung der Artenliste Solitärer Bäume (Ziff. 27.1) jeweils in einem Baumquartier von mind. 4 qm Fläche zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Der Standort der Baumpflanzung darf gegenüber der Festsetzung im Plan um bis zu 3,0 m abweichen.

7.2.2 **A 3 Bepflanzung und Begrünung der privaten Grundstücksflächen (Pfg 2)**

Auf den im Plan dargestellten, privaten Grundstücksflächen sind Bäume (ein Baum je 150 qm Fläche) und Sträucher (siehe Pflanzschema im GOP) der Artenliste Bäume und Sträucher (Ziff. 27.2) zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu unterhalten.

Die Fläche ist mit einer Wiesensaatgutmischung mit einem Kräuteranteil von mind. 10% einzusäen. Auf die Verwendung von Saatgut heimischer Herkunft ist zu achten.

7.2.3 **A 4 Stellplatzbepflanzung (Pfg 3)**

Pro 6 Stellplätze ist mind. 1 mittelkroniger Baum der Artenliste Stellplatzbepflanzung (Ziff. 27.3) in einem Pflanzstreifen oder Pflanzbeet zwischen den Stellplätzen zu pflanzen und zu erhalten. Anderweitig festgesetzte Baumpflanzungen (außer den Baumpflanzungen entsprechend Pfg1 und Pfg2 ) werden angerechnet.

7.2.4 **A 5 Bepflanzung und Begrünung der Baugrundstücke (Pfg 4)**

Die unbebauten Flächen innerhalb der überbaubaren Flächen sind, sofern sie nicht zur Gebäudeerschließung, als Lagerflächen oder für sonstige zulässige Nutzungszwecke benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

7.2.5 **A 6 Dachbegrünung (Pfg 5)**

Mind. 35% der Dachflächen sind dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen. Die Substratauflage einschl. anteil von 10% Mutterboden beträgt mind. 10 cm mit einer Staukapazität von mind. 15 l/qm.

7.2.6 **A 7 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Der im Plangebiet anfallende Oberbodenabtrag ist auf den im Umweltbericht näher bezeichneten, externen landwirtschaftlichen Flächen zur Werterhöhung (Melioration) des Bodens aufzubringen.

8. **Flächen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers**

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

8.1 (Straßen-)Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Ist in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt, so gilt ein die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender, 1,5 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen zum Ausgleich topografischer Unterschiede.

8.2 Unterirdische Stützfundamente, die zum Setzen von Rabattsteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,3 m und einer Tiefe bis zu 0,5 m zu dulden.

**Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen**

§ 9 Abs. 6 BauGB

9. Die Trassenführung der 110 KV - Bahnstromlinie samt Schutzabständen wird nachrichtlich in den Plan übernommen.

Die Trassenführung der Gashochdruckleitung GH 200 und der Gasleitung GH+150 der Energieversorgung Filstal wird nachrichtlich in den Plan übernommen.

**Hinweise**

10. Gebäudehöhen

Die geplanten Gebäudehöhen (Trauf- und Firsthöhe) sind in den Planvorlagen bezogen auf Normalnull (NN) anzugeben.

11. Bauantrag  
Mit dem Bauantrag ist für die Gestaltung der Außenanlagen ein qualifizierter Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan vorzulegen.
12. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz  
Wird Grundwasser erschlossen, ist dies gem. § 37 Abs. 4 WG der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt anzuzeigen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumlenkung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.
13. Fassadenbegrünung  
Eine Fassadenbegrünung wird empfohlen. Die Fassadenbegrünung wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus und bindet Gebäude gestalterisch in die Umgebung ein. Bei der Auswahl von geeigneten Fassadenbegrünungen sind die Exposition und die gewünschte Wuchshöhe von besonderer Bedeutung. Die Pflanzen sollten mind. 50 cm vor der Wand an einer Kletterhilfe angesetzt werden.
14. Entwässerung  
Dort, wo Untergeschosse der Gebäude im Plangebiet nicht im Freispiegelgefälle in den Schmutzwasserkanal entwässert werden können, sind Hebeanlagen zu installieren.
15. Bodenschutz, Schutz des Mutterbodens  
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BBodSchG) wird hingewiesen.
1. Durch planerische Maßnahmen ist Bodenaushub zu reduzieren. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten.
  2. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten, geglätteten Mieten (Höhe max. 2 m) getrennt zu lagern. Im Bereich der Vegetationsflächen ist das Bodenmaterial nach erfolgter Untergrundlockerung ohne Zwischenbefahrung nach Ende der Bauarbeiten wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.
  3. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind bzw. beseitigt werden.
  5. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
16. Denkmalschutz  
Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen angeschnitten oder Bodenfunde gemacht werden, ist die Gemeinde und die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen. Fund und Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).
17. Beleuchtung  
Viele Tiere wie nachtaktive Insekten werden von künstlichen Lichtquellen wie der Straßenbeleuchtung angezogen und getötet (sie verbrennen). Auch nachziehende Vögel können durch Beleuchtungsanlagen räumlich irritiert werden. Die negativen Wirkungen auf Tiere können minimiert werden:
- Vermeidung der Abstrahlung der Leuchten nach oben (max. 70 Grad)

- Anordnung der Lichtpunkthöhe so niedrig wie möglich
  - Verwendung der geringst möglichen Lichtstärke
  - Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen (besonders in Randbereichen von Siedlungen)
  - Verwendung von staubdichten Leuchten
  - Begrenzung und Reduzierung der Betriebsdauer von Lichtanlagen
18. Altlasten  
Altlasten sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Göppingen zu benachrichtigen; die Arbeiten im betroffenen Bereich sind einzustellen.
19. Baugrund  
Das Plangebiet befindet sich gemäß Geologischer Karte von Baden-Württemberg, Maßstab 1:25.000, Blatt 7323 Weilheim, innerhalb der Verbreitung von Gesteinen des Unterjuras, die von Löß oder Lößlehm unbekannter Mächtigkeit überdeckt sind. Innerhalb des Geltungsbereichs ist daher mit einem saisonalen Schwinden und Quellen des tonig / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens zu rechnen. Weiterhin sind in Baugruben und Gräben Schichtwasserzutritte sowie Gesteine der Bodenklassen 6 und 7 (DIN 18300) nicht ausgeschlossen.  
Auch im Hinblick auf die Art der geplanten Bebauung werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.
20. Niederschlags- und Dachflächenwasser  
Auf das "Merkblatt zur erlaubnisfreien Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer" und das "Merkblatt zur erlaubnisfreien flächenhaften Versickerung von Niederschlagswasser" (jeweils im Anhang) des Landratsamtes Göppingen, Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft, wird hingewiesen.
21. Solaranlagen  
Um gegenüber herkömmlichen Anlagen der Energieerzeugung Schadstoffemissionen zu mindern, wird empfohlen, Solaranlagen (thermische Solarkollektoranlagen zur Brauchwasserbereitung, Photovoltaikmodule) zur Warmwasser- und Energieerzeugung zu installieren.
22. Löschwasserbedarf  
Für Industrieanlagen ist der Löschwasserbedarf im Benehmen mit der für den Brandschutz zuständigen Dienststelle unter Berücksichtigung der Flächen der Brandabschnitte und der Brandbekämpfungsabschnitte sowie der Brandlasten festzulegen. Auszugehen ist hierbei von einem Löschwasserbedarf über einen Zeitraum von zwei Stunden von  
- mindestens 96 cbm/h bei Abschnittsflächen bis zu 2.500 qm  
- mindestens 192 cbm/h bei Abschnittsflächen von mehr als 4.000 qm.  
Zwischenwerte können linear interpoliert werden.  
Gemäß Industriebauanleitung Pkt. 5.1 sowie nach DGUV 405 ist bei Einsatz einer selbsttätigen Feuerlöschanlage (Sprinkleranlage) ein Löschwasserbedarf von 96 cbm/h ausreichend.
23. Bahnstromleitung, Hinweise DB Energie GmbH, Karlsruhe:  
1. Die endgültigen Bauausführungspläne sind rechtzeitig bei uns zur Prüfung und Zustimmung (vorgeschriebene Sicherheitsabstände) einzureichen. Die Höhenangaben zur Dachoberkante des (der) Gebäude sind darin auf Meter über NN zu beziehen. Der Abstand der / des Gebäude(s) zur Leitungssachse ist anzugeben.  
  
2. Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. Im Radius von 9 Metern, von Mastmitte aus gesehen, dürfen keine Abtragungen bzw. Aufschüttungen von Erdreich durchgeführt werden.  
  
3. Die Zufahrt zu den Maststandorten der Bahnstromleitung mit LKW muss jederzeit gewährleistet sein. Es muss damit gerechnet werden, dass die Leiterseile für Instandhaltungs- und Umbauarbeiten abgelassen werden müssen. Die Begehbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten an der Bahnstromleitung muss jederzeit gewährleistet sein.

4. Die im Erdreich befindlichen Erdungsbänder (Bandeisen) dürfen nicht beschädigt werden.
5. Im Bereich des Schutzstreifens müssen die Abstände gem. DIN VDE 0210 und DIN VDE 0105 eingehalten werden.
6. Bei Arbeiten aller Art sind die Abstände gemäß beigefügtem Merkblatt - Bauarbeiten in der Nähe von 110-KV-Bahnstromleitungen - einzuhalten.
7. Im Rahmen der Planung von Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Beregnungsanlagen ist die Einwilligung der DB Energie einzuholen. Eventuell im Leitungsschutzstreifen zu pflanzende Gehölze sind im Benehmen mit der DB Energie zulässig.
24. Gashochdruckleitung  
Innerhalb des Gebiets verläuft eine Gashochdruckleitung der Energieversorgung Filstal. Auf den Schutz und die Betriebssicherheit der Leitung ist zu achten.
25. Überbauung der Leitungen, Kabel und Rohre  
Eine Überbauung der Leitungen, Kabel und Rohre von Versorgungsträgern ist nicht zulässig. Bäume und Sträucher müssen einen Mindestabstand von 2,5 m aufweisen.
26. Nachbarrecht  
Bei der Errichtung baulicher Anlagen und Einfriedigungen sowie bei Bepflanzungen sind die Bestimmungen des Nachbarrechts (NRG) zu beachten. Dies gilt insbesondere gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken. Auf § 27 NRG wird hingewiesen.
27. **Anlagen zum Textteil**
- 27.1 **Artenliste Solitär bäume (Pfg 1)**
- |              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Esche        | Fraxinus excelsior      |
| Kastanie     | Aesculus hippocastaneum |
| Robinie      | Robinia pseudoacacia    |
| stieleiche   | Quercus robur           |
| Traubeneiche | Quercus petraea         |
| Winterlinde  | Tilia cordata           |
- 27.2 **Artenliste Bäume und Sträucher (Pfg 2)**
- |                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| <u>Heister</u>              |                    |
| Feldahorn                   | Acer campestre     |
| Spitzahorn                  | Acer platanoides   |
| Hainbuche                   | Carpinus betulus   |
| Traubenkirsche              | Prunus padus       |
| Echte Mehlbeere             | Sorbus aria        |
| <u>Sträucher</u>            |                    |
| Kornelkirsche               | Cornus mas         |
| Roter Hartriegel            | Cornus sanguinea   |
| Gewöhnlicher Hasel          | Corylus avellana   |
| Eingriffeliger Weißdorn     | Crataegus monogyna |
| Gewöhnliches Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Gewöhnlicher Liguster       | Ligustrum vulgare  |
| Rote Heckenkirsche          | Lonicera xylosteum |
| Wildbirne                   | Pyrus pyraeaster   |
| Echter Kreuzdorn            | Rhamnus cathartica |

Trauben-Holunder  
Sal-Weide  
Wolliger Schneeball

Sambucus racemosus  
Salix caprea  
Viburnum lantana

27.3 **Artenliste Stellplatzbepflanzung (Pfg 3)**

Feldahorn  
Spitzahorn  
Hainbuche  
Traubenkirsche  
Echte Mehlbeere  
Schwedische Mehlbeere  
Winterlinde  
Traubeneiche

Acer campestre  
Acer platanoides  
Carpinus betulus  
Prunus padus  
Sorbus aria  
Sorbus intermedia  
Tilia cordata  
Quercus petraea

## **SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN gem. § 74 LBO**

Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften sind:

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 8.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10. 2004 (GBl. S. 771)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

### **1. Gestaltungsvorschriften**

#### **1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

##### **1.1.1 Dachgestaltung § 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO**

Dachform, Dachneigung (DF, DN)

##### Hauptgebäude

Zulässig sind Dächer von 0° (Flachdach) bis max. 30° (Satteldach, Pultdach). Ausnahmsweise können andere Dachformen (z.B. Tonnendach) zugelassen werden. Sheds zur Belichtung sind bis zu 30° zulässig.

##### Garagen, Nebenanlagen:

Zulässig sind Dächer von 0° (Flachdach) bis max. 30° (Satteldach, Pultdach).

##### Dachdeckung

Für nicht begrünte Dächer / Teile der Dächer ist nur blendfreies Material in gedeckten Farbtönen zugelassen.

Begrünte Dachflächen und die Errichtung von Solaranlagen sind zulässig.

##### **1.1.2 Fassadengestaltung**

Die Verkleidung der Außenflächen der Gebäude mit Ausnahme von Fenstern und Verglasungen mit polierten und spiegelnden Materialien ist nicht zulässig. Die Farbgebung der Fassaden ist auf die bauliche Umgebung abzustimmen.

2. **Beleuchtung** § 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO  
Gemäß § 2 (1) Pkt. 8 NatSchG sind nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen zu vermeiden. Im Randbereich zur Landschaft, vorzugsweise im gesamten Geltungsbereich, sind zum Schutz der Fauna nur Natrium-Niederdrucklampen zu verwenden. Die Ausstrahlung der Leuchten nach oben darf max. 70 Grad betragen.
  
3. **Werbeanlagen** § 74 Abs. 1, Nr. 2 LBO
  - 3.1 Werbeanlagen an den Gebäudefassaden dürfen nur unterhalb der festgesetzten Dachoberkanten OK angebracht oder erstellt werden. Werbeanlagen auf Flachdächern in der Ebene der Dachfläche sind zulässig, wenn sie die Oberkante der Flachdachattika nicht überschreiten.
  - 3.2 Werbeanlagen in Form von max. 5 Fahnenmasten sind zulässig, sofern deren Höhe jeweils 7,0 m nicht überschreitet.
  - 3.3 Anlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.
  - 3.4 Auf den Grundstücksflächen entlang der Bundesstraße B 297 sind in einem Streifen von 20 m Abstand vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn keine Werbeanlagen zulässig, die von der Fahrbahn aus sichtbar sind; auf § 22 Abs. 5 Straßengesetz wird verwiesen.
  - 3.5 Werbeanlagen in den Pflanzgebotsflächen sind nicht zulässig.
  
4. **Bodenaushub, Höhenlage der Baugrundstücke** § 74 Abs. 1, Nr. 3 LBO  
Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub darf die Geländeoberfläche der Baugrundstücke für die Verwendung des Aushubmaterials bis zu einer Höhe von 3,5 m gegenüber dem natürlichen Gelände aufgefüllt werden.  
Das aufgeschüttete künftige Gelände ist an die Höhenlage der Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen mit flachen Böschungen anzugleichen.
  
5. **Grundstückseinfriedigungen** § 74 Abs. 1, Nr. 3 LBO  
Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind tote Einfriedigungen als Mauern nicht zulässig.
  
6. **Antennen** § 74 Abs. 1, Nr. 4 LBO  
Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.
  
7. **Hinweis: Ordnungswidrigkeiten**  
Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt.

Anlage: Begründung mit Umweltbericht gem. §§ 2a, 9 Abs. 8 BauGB

Die Übereinstimmung dieses Textteils als schriftlichem Teil zum Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung Beim Schopf“ mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt:



Schlierbach, 19.12.2008

  
Schmid, Bürgermeister