Vellberg
Kunst und Kulisse

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Talheim Ost"

Entwurf

TEIL 1 - LAGEPLAN M 1:1.000 + ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL 2 - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Anerkannt: Vellberg,

_____
Zoll, Bürgermeisterin

Gefertigt: Ellwangen, 12.08.2019

Projekt: VB1803 / 442305
Bearbeiter/in: IH

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

stadtlandingenieure

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO	
1.1	Gewerbegebiet § 8 BauNVO	Zulässig sind alle Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2, Nr. 1 bis 4 BauNVO: - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe - Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude - Tankstellen - Anlagen für sportliche Zwecke Ausnahmen i. S. v. § 8 Abs. 3, Nr. 1 und 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO zulässig: - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke Ausnahmen i. S. v. § 8 Abs. 3, Nr. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (Vergnügungsstätten). Einzelhandelsbetriebe sind nicht zugelassen (§1 Abs.5 BauNVO). Ausgenommen ist kleinflächiger Einzelhandel im Zusammenhang mit dem im Plangebiet produzierenden Gewerbe (Eigenverkauf).
2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16-21a BauNVO	Für das Maß der baulichen Nutzung gilt die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend den Einschrieben im Plan.

3.	BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO	a - abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung
4.	HÖHE BAULICHER ANLAGEN, HÖHENLAGE § 9 Abs. 3 BauGB § 18 BauNVO	Die maximale Höhe baulicher Anlagen (GH) darf 10,0 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt: Höhenlage der tatsächlich im Baugesuch/Baugenehmigung festgelegten Erdgeschoss- Fertigfußbodenhöhe (EFH), oberer Bezugspunkt: höchster Punkt des oberen Dachabschlusses. Für untergeordnete technische Bauteile (wie beispielsweise Kamine, Silos usw.) können ausnahmsweise auch größere Höhen zugelassen werden. Die Höhenlage der bestehenden und geplanten Verkehrsflächen ist verbindlich festgesetzt und bei der Ausführung der Bauvorhaben zu beachten. Die Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe der einzelnen Gebäude darf bezogen auf die mittlere Höhe der erschließenden Straße, diese nicht mehr als 1,0 m über- oder unterschreiten.
5.	STELLUNG BAULICHER ANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	Die im Lageplan durch Pfeillinien festgelegte Richtung der Längsseite der Hauptgebäude bei Satteldächern, Walmdächern, Zeltdächern und Flachdächern sowie bei Pultdächern die Verlaufsrichtung des oberen Dachabschlusses der Hauptgebäude ist einzuhalten. Abweichungen von ± 10° sind zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen ist eine abweichende Firstrichtung zulässig.
6.	NEBENANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 (5) BauNVO	Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im Bereich der Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten sind die erforderlichen Sichtfelder von Nebenanlagen freizuhalten. Im Abstand von 20 m entlang der Landesstraße sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie sonstige bauliche Anlagen, auch soweit nicht genehmigungspflichtig, nicht zugelassen. Dies gilt auch für Werbeanlagen.

7.	FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 23 (5) BauNVO	Garagen und Carports für KFZ und Fahrräder sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Anlage von Stellplätzen ist auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig, nicht jedoch in den als Pflanzgebot zur Gebietseingrünung festgesetzten Bereichen und in einem Abstand von 20 m entlang der Landesstraße; die Zufahrt muss ausschließlich über das Betriebsgrundstück erfolgen. Im Bereich der Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten sind die erforderlichen Sichtfelder freizuhalten.
8.	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)	Es ist eine Fläche für einen Feuerlöschbehälter sowie für eine Umspannstation ausgewiesen. Die Gemeinde ist gemäß § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter dem Schrammbord aufzustellen bzw. aufstellen zu lassen. Unterirdische Anlagen sind auch in der Abstandsfläche zur Straße zulässig.
9.	GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
9.1	Öffentliche Grünfläche -Zweckbestimmung Ökologische Ausgleichsfläche und Regenwasserrückhaltung- § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	Bauliche Anlagen und Befestigungen sind nicht zulässig, ausgenommen Einfriedungen sowie unterirdische Leitungen und Geländemodellierungen zur Pufferung und Abführung des Oberflächenwassers. Ebenfalls zulässig sind die dafür erforderlichen Anlagen wie Auslaufbauwerk und Befestigungen des Zulaufs und des Notüberlaufs sowie einer Pflegezufahrt. Die Fläche ist mit einer arten- und kräuterreichen Saatgutmischung für feuchte Standorte anzusäen und extensiv zu bewirtschaften, d.h. keine Düngung und 1-2 malige Mahd mit Abräumen des Mähguts.
10.	MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB	
10.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB	

10.1.1 Befestigte Flächen	PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
10.1.2 Regenwasserbehandlung	Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in den geplanten Regenwasserkanal einzuleiten.
11 Pflanzgebot § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB	
11.1 Pflanzgebot auf den Baugrundstücken	Pro 800 m² Gewerbefläche ist ein standortgerechter Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Geeignete Gehölzarten sind in den Hinweisen unter C 6 aufgelistet. Im Bereich der Grundstückszufahrten sind die erforderlichen Sichtfelder von Gehölzpflanzungen freizuhalten. Bestehende Bäume, die erhalten werden, können angerechnet werden. Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind 50 % der Fläche mit heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Der Baumanteil darf maximal 10 % betragen. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit einer artenreichen mageren Saatgutmischung zu begrünen und extensiv zu bewirtschaften, d.h. keine Düngung und 1-2 malige Mahd mit Abräumen des Mähguts. Von dem im Plan eingetragenen Leitungsrecht sind in einem Abstand von 2,5 m keine großkronigen Bäume zulässig.
12. UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die im Lageplan eingezeichneten Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs frei gehalten werden. Einzelbäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.
13. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZBAUWERKE	Für die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen sowie die

	ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB	erforderlichen unterirdischen Stützbauwerke in einer Breite von bis zu 20 cm ab Hinterkante Bordstein und einer Tiefe von ca. 50 cm ab Oberkante Bordstein können Flächen auf den angrenzenden privaten Grundstücken herangezogen werden. Diese verbleiben im privaten Eigentum.
14.	MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	Das im Lageplan eingetragene Leitungsrecht (LR) umfasst einen 3,0 m bzw. 5,0 m breiten Streifen zur Verlegung eines Misch- und Regenwasserkanals. Die Flächen werden zugunsten der Leitungsträger belastet. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Gesetzliche Grundlagen

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 23.02.2017 (GBI. S. 99)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Gemeinde durch Satzung folgende örtliche Bauvorschriften:

1.	GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO	
1.1	Dachform, Dachneigung	Für Haupt- und Nebengebäude sind Flachdächer sowie geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 25° zulässig.
1.2	Dachdeckung	Glänzende oder reflektierende Ausführungen sind nicht zulässig. Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
1.3	Äußere Gestaltung	Die Fassaden der baulichen Anlagen dürfen nicht mit reflektierenden Metallverkleidungen und grell leuchtenden bzw. reflektierenden Farben ausgeführt werden; dies gilt auch für grell gestaltete Neonwerbeanlagen.
2.	WERBEANLAGEN § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO	Außerhalb des eigenen Betriebsgrundstückes sind Werbeanlagen, Hinweis- und Firmenschilder nur auf einer Sammeltafel an der Einfahrt zum Gewerbegebiet zulässig. Werbeanlagen auf dem Dach sind nicht zulässig. Im Bereich der Grundstückszufahrten und im Einmündungsbereich von Straßen sind die erforderlichen Sichtfelder von Werbeanlagen freizuhalten.
3.	GESTALTUNG, BEPFLANZUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN SOWIE ZULÄSSIGKEIT, ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN § 74 Abs.1 Nr. 3 i.V.m. Abs.3 Nr. 1 LBO	Die Zäune dürfen nur aus Drahtgeflecht und Drahtgitter bestehen und eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Entlang der Fahrbahnbegrenzung ist mit der Einfriedung ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten (incl. Straßenbordstein). Im Bereich der Grundstückszufahrten und im Einmündungsbereich von Straßen sind die erfor-

		derlichen Sichtfelder von Einfriedungen freizuhalten. Im Zuge von Einzelbauvorhaben sind Abgrabungen und Aufschüttungen auf den Baugrundstücken nur bis zur Oberkante Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) zulässig Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und zu den Verkehrsflächen darf nur durch Böschungen mit einem Böschungswinkel 1:1,5 oder abgetreppten Stützmauern (Verhältnis 1:1) erfolgen. Die einzelnen Mauerteile dürfen 1,0 m in der Höhe nicht überschreiten.
5.	DRAINAGEN § 74 Abs.3 Nr. 2 LBO	Aufgrund der Fremdwasserbelastung der Kläranlage dürfen Drainageleitungen nicht an die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.
6.	ORDNUNGSWIDRIGKEITEN § 75 Abs.3 Nr. 2 LBO	Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs.3 Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften (Abschnitt B) zuwiderhandelt.

C HINWEISE

1.	DENKMALSCHUTZ	Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Vellberg 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.	BODENSCHUTZ	Der anfallende humose Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Er ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung, möglichst vor Ort, zuzuführen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden. Die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Im Fall zum Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird, ist hierfür zunächst nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.
3.	BERGBAU	Das Plangebiet liegt innerhalb der unbefristet und rechtskräftig bestehenden Bergbauberechtigung „Gipswerk Vellberg“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Gips und Anhydrit berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist die Schwenk Zement KG, Ulm. Derzeit findet innerhalb der Bergbauberechtigung ein Abbau von Gips und Anhydrit im Gipstagebau „Vellberg-Talheim (Äulesberg)“ statt. Innerhalb des vom Bebauungsplan umfassten Gebietes liegen der Landesbergdirektion keine bergbaulichen Planungen vor.
4.	BAUGRUND	Auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes des LGRB befindet sich das Plangebiet überwiegend im Ausstrichbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Unterkeuper, frühere Bezeichnung Lettenkeuper). Im nordwestlichen Teil

		des Plangebietes wird der oberflächennahe Baugrund von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Mittelkeuper, frühere Bezeichnung Gipskeuper) gebildet. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie im Bereich der Grabfeld-Formation ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Eine Baugrunduntersuchung des BFI Zeiser (Ellwangen) vom 19.01.2019 liegt vor und kann bei der Gemeinde eingesehen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Sollten Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bei der weiteren Planung bekannt oder bei der späteren Ausführung aufgefunden werden, ist das Landratsamt Schwäbisch Hall, Fachbereich Wasserwirtschaft und Bodenschutz umgehend zu informieren. Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.
5.	HÖHENLAGE DER GEBÄUDE IM HINBLICK AUF DIE VER-UND ENTSORGUNG	Bei der Planung der Grundstücksentwässerung wurde davon ausgegangen, dass kein Keller gebaut wird. Falls ein Keller gebaut wird, besteht

	i.d.R. die Erfordernis, dass eine Hebeanlage zur Entwässerung des Kellergeschosses auf Kosten des Bauherren installiert werden muss. Eine Prüfung für die Entwässerung des Erdgeschosses wird auch bei der Unterschreitung der ermittelten Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe empfohlen. Auf die vorgeschriebene Rückstausicherung der privaten Kanal-Hausanschlüsse wird explizit hingewiesen.
6. FREIFLÄCHENGESTALTUNG	Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen entsprechend der Plandarstellung durchgeführt. Bei den jeweiligen Bauvorhaben sind im Antrag zur Baugenehmigung die geplante Geländegestaltung und Pflanzgebote darzustellen. Für die Umsetzung der Pflanzgebote und sonstiger Bepflanzungen werden folgende Arten (als Beispiel) empfohlen: Straucharten: Cornus sanguinea — Blut-Hartriegel Corylus avellana — Hasel Crataegus monogyna — Weißdorn Ligustrum vulgare — Liguster Euonymus europaeus — Pfaffenhütchen Rosa canina — Hunds-Rose Rosa rubiginosa — Wein-Rose Viburnum lantana — Wolliger Schneeball Baumarten: Acer campestre — Feld-Ahorn Carpinus betulus — Hainbuche Prunus avium — Vogel-Kirsche Quercus robur — Stiel-Eiche Quercus petraea — Trauben-Eiche Tilia cordata — Winterlinde Baumarten für den Straßenraum: Acer platanoides — Spitz-Ahorn Carpinus betulus ‚Fastigianta‘ — Säulen-Hainbuche Platanus x hybrida — Platane Prunus padus ´Schloss Tiefurt´ — Traubenkirsche Quercus robur — Stiel-Eiche Quecus robur ‚Fastigiata‘ — Säulen-Eiche Tilia cordata ‚Erecta‘ — Winterlinde Erecta Tilia cordata ‚Greenspire‘ — Winterlinde Greenspire‘ Tilia cordata ‘Rancho’ — Winterlinde Rancho