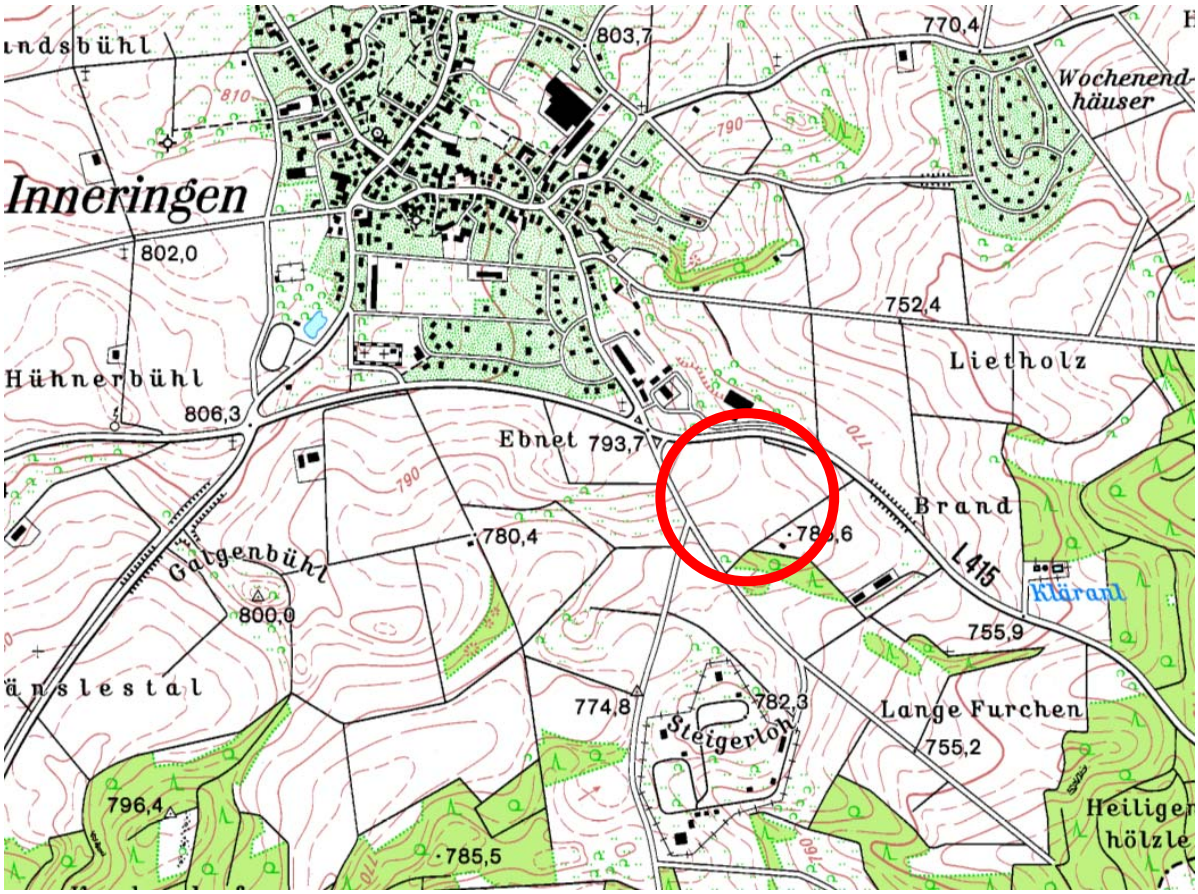
Stadt Hettingen – Stadt Veringenstadt

Bebauungsplan - Entwurf

Interkommunales Gewerbegebiet „IKG Berg“

Nach § 8 (2) BauGB



Planzeichnung - Satzungstext - Begründung

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB

FASSUNG VOM 13. NOVEMBER 2017

PLANUNG:

INGENIEURBÜRO BLASER
UMWELT/STADT/VERKEHRSPLANUNG

MARTINSTR. 42 - 44 73728 ESSLINGEN
TEL.: 0711/396951-0 FAX:0711/396951-51
WWW.IB-BLASER.DE INFO@IB-BLASER.DE

AUFTRAGGEBER:

Stadt Hettingen

Schloss

72513 Hettingen

Stadt Hettingen – Stadt Veringenstadt

Bebauungsplan

Interkommunales Gewerbegebiet „IKG Berg“

Nach § 8 (2) BauGB

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Neufassung gem. Bek. v. 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. l. S. 132), zuletzt geändert durch zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. l. 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), letzte berücksichtige Änderung vom 23.02.2017 (9. Anpassungsverordnung),
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434),
7. Naturschutzgesetz (NatSchG) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.12.2005 (GBl. S. 745 ber. 2006 S. 319), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2015 (Drucksache 15/7033).

Inhalt

Teil A PLANZEICHNUNG

Teil B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)**
- **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**

Teil C HINWEISE

Teil D BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

- **I. BEGRÜNDUNG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN**
- **II. UMWELTBERICHT MIT EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZIERUNG**

Teil E VERFAHRENSVERMERKE

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften treten mit dem Tage der Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Teil B Textliche Festsetzungen

Inhalt des Bebauungsplans

Die Bebauungsplanzeichnung unter Teil A ist Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gemäß Plandarstellung.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1 Art der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

GE - Gewerbegebiet nach § 8 (1) BauNVO

1. Allgemein zulässig sind die in § 8 (2) Nr. 1 bis 4 BauNVO genannten Anlagen.
2. Ausnahmsweise können die nach § 8 (3) Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen zugelassen werden. Die Nutzung von Spielhallen und Spiel-Kasinos im Sinne von § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ist auf allen Baugrundstücken nicht zulässig.
3. Ausnahmen und Befreiungen gemäß § 31 (2) Nr. 1 sind nicht zugelassen.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO beträgt

maximal: 0,8 (siehe Planeinschrieb, Nutzungsschablone)

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt mit

Maximal: drei Vollgeschosse

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die in der Planzeichnung eingetragene maximale Firsthöhe (FH max.) festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die jeweils mittig vor dem Gebäude liegende Hinterkante der das Grundstück erschließenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche.

3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

a Es wird die abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO ohne weitere Begrenzung der Gebäudelängen festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen



Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt und dürfen nicht überschritten werden.

4 Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 (1) BauNVO)

1. Pkw-Stellplätze sind, ausgenommen im Bereich des Pflanzgebots 4 und des Anbauverbots entlang der L 415, auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Sie sind mit einem wasserdurchlässigen Belag oder einem anderen wasserdurchlässigen Material herzustellen.
2. LKW-Stellplätze sind nur auf wasserundurchlässigen Belägen herzustellen.

Lagerplätze sind nur für einen untergeordneten Teil und nur im betrieblichen Zusammenhang mit der eigentlichen Hauptnutzung des Baugrundstückes zulässig.

5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Sichtdreiecke

Bei der äußeren und der inneren Verkehrserschließung sind die notwendigen Sichtfelder gemäß den Richtlinien RAS-K einzuhalten. Die Grundstückszu- und –ausfahrten sind so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse im öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind.

6 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr.12 BauGB)

Festsetzung der ausgewiesenen Flächen für:



Elektrizität



Wasser

Um die Anforderungen an die Löschwasserversorgung zu erfüllen, wird eine Zisterne mit 100 m³ Inhalt und einem Saugrohr eingerichtet. Weiterhin wird Löschwasser aus dem Trinkwassernetz bereit gestellt.

7 Führung unterirdischer Versorgungsanlagen und Leitungen, Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 13 und Nr. 21 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind mit Leitungsrechten zur Führung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen zugunsten der Stadt Hettingen zu belastenden. Die jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger haben das Recht, notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen zu legen, sowie Maßnahmen zur Erhaltung und zum Betrieb der Leitungen durchzuführen.

Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung bzw. eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit der Stadt Hettingen zulässig. Die erforderlichen Mindestabstände sind einzuhalten.

8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Private PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen (z.B. wassergebunden, Rasengittersteine, Pflaster ab 3 cm Fugenbreite oder wasserdurchlässiges Betonpflaster).

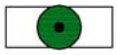
Das anfallende Regenwasser der Dachflächen darf nicht in die öffentliche Kanalisation geleitet werden. Eine fachgerechte Rückhaltung und Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers der Dachflächen wird durch den Einbau von Versickerungsmulden auf den gewerblichen Baugrundstücken gewährleistet. Der Überlauf der Versickerungsmulden und das Niederschlagswasser der privaten Hof- und Straßenflächen werden am öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen.

9 Standorte für die öffentliche Straßenbeleuchtung (§126 BauGB)

Zur Errichtung von Beleuchtungskörpern (Mastleuchten) sind Standorte auch auf privaten Grundstücken verpflichtend. Falls zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich, sind Stützmauern und Fundamente auf der Grundstücksgrenze sowie Böschungsflächen auf den Grundstücken entlang der Grundstücksgrenze in der nötigen Breite und Höhe ohne Entschädigung zu dulden.

Diese Festsetzung gilt für die Fläche den zur Straße hin angrenzenden Grundstücken. Einrichtungen für die Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament und Kabel) sind auf den zur Straße hin angrenzenden Grundstücken bis zu einer Grundstückstiefe von 0,5 m zu dulden.

10 Grünordnung - Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)



Pflanzbindung (§ 9 (1) 25 und § 178 BauGB)

Die gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und nach Abgang mit standortgerechten hochstämmigen Laubbäumen gemäß nachstehender Pflanzliste zu ersetzen.

Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 und § 178 BauGB)

Zur Gestaltung und Durchgrünung des Baugebietes, sind auf den Grundstücksflächen und im öffentlichen Raum Pflanzungen durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Die Pflanzenauswahl erfolgt nach den Empfehlungen der LfU [1]). Entsprechend sind für die Eingrünungsmaßnahmen standorttypische Arten zu verwenden (siehe Pflanzlisten) Ziergehölze sind auf den unmittelbaren Gebäudebereich zu beschränken.

[1]) Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (2002), Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Das richtige Grün am richtigen Ort, Von Thomas Breunig et al.

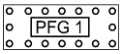
10.1 Öffentliche Grünflächen



Die öffentlichen Grünflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Bepflanzung, Pflege, Ersatz und Entwicklung (Pflanzgebote), ist durch die Stadt Hettingen zu organisieren.

Flächen, die nicht mit einem Pflanzgebot gekennzeichnet sind, werden mit einer autochtonen, artenreichen Gräser-Kräutermischung eingesät und extensiv gepflegt.

PFG 1: Anpflanzung eines flächenhaften Feldgehölzes



Zur Eingrünung des Gewerbegebietes ist ein flächenhaftes Feldgehölz gemäß Pflanzliste Kapitel 10.4 anzupflanzen.

10.2 Private Grünflächen



Private Grünflächen sind zu pflegen und in Stand zu halten. Nach der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (3 Jahre), ist eine fachgerechte Erhaltungs- und Gehölzpflege (Rückschnitt der Sträucher) sicherzustellen.

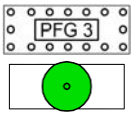
PFG 2: Begrünungsmaßnahmen innerhalb der Baugrundstücke



Auf je 800 m² Grundstücksfläche sind ein standortgerechter Laubbaum sowie mind. 5 Laubsträucher (90% gemäß Pflanzliste Kapitel 10.4) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei kann die erforderliche Anzahl der Bäume und Sträucher um die Zahl reduziert werden, die durch PFG 3 und PFG 5 festgelegt wurde. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

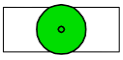
Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

PFG 3: Anpflanzung von großkronigen Einzelbäumen und Strauchgruppen



Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist alle 30 m ein großkroniger Baum zu pflanzen. Bei der Ausführung ist ein Abstand von mind. 7,5 m zum Fahrbahnrand der L 415 einzuhalten. Zur Verstärkung der Eingrünung sind zwischen den Bäumen jeweils mind. 60 m² Sträucher flächenhaft zu pflanzen. Die Gehölzauswahl ist gemäß Pflanzenliste (s. Kapitel 10.4) vorzunehmen. Die verbleibenden Flächen werden als Wiese oder grasreiche Ruderalflur eingesät und fachgerecht gepflegt.

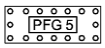
PFG 4: Anpflanzung großkroniger Einzelbäume



Entlang der öffentlichen Stichstraße sind zur Raumbildung auf den angrenzenden privaten Grundstücken großkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste (s. Kapitel 10.4) in einem Abstand von 30 m zu pflanzen.

Geringfügige Verschiebungen der Baumstandorte im Bereich von Grundstückszu- bzw. –ausfahrten oder zum Zwecke der Straßenbeleuchtung sind zulässig, sofern sich daraus keine wesentliche Änderung des beabsichtigten Gesamterscheinungsbildes ergibt. Die Anzahl der in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume ist verbindlich.

PFG 5: Anpflanzung von Hecken



Als Eingrünungsmaßnahme ist innerhalb PFG 5 eine flächenhafte Pflanzung von Sträuchern und Bäumen mit feldheckenartigem Aufbau zu pflanzen. Dabei ist alle 30 m ein großkroniger Baum (Heister) gemäß nachstehender Pflanzenliste (Kapitel 10.4) zu verwenden. Zur Grundstücksgrenze entlang der Straße, die zur L 415 führt, sowie vom südöstlich angrenzenden Feldweg ist ein Pflanzabstand von mindestens 2 m einzuhalten.

Im Bereich der Straße zur L 415 kann die Gehölzpflanzung für Zufahrten unterbrochen werden.

10.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)



Die gekennzeichneten Flächen mit einem Gesamtumfang von ca. 5.276 m² sind zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft anzulegen. Der Umfang der Teilfläche im Süden beträgt ca. 3.094 m², der Teilfläche im Osten ca. 2.182 m².

Südteil:
Es ist ein Hecken-Offenland-Biotopkomplex mit extensiver Wiesennutzung zu entwickeln. Auf ca. ¼ der Fläche sind Hecken gemäß Kapitel 10.4 anzupflanzen, die fingerartig von Nord nach Süd ragen. Der Rest bleibt gehölzfrei.

Ostteil:
Es ist ein Hecken-Offenland-Biotopkomplex mit extensiver Wiesennutzung zu entwickeln. Auf ca. ¼ der Fläche sind Hecken gemäß Kapitel 10.4 anzupflanzen. Dabei ist eine Pflanzreihe im Westen im Anschluss an das Pflanzgebot 5 zu pflanzen. Die fingerartigen Ausbuchtungen der Hecke werden in diesem Bereich parallel zum angrenzenden Feldweg orientiert, wobei die südlichste Ausbuchtung dadurch am längsten dimensioniert wird, die nördlichste am kürzesten, um die Flugopferzahl von Vögeln im Nahbereich zur L 415 zu minimieren. Der Rest bleibt gehölzfrei.

Gehölzfreie Bereiche:
Die Gehölzränder werden zu mind. 2 m breiten Hochstaudensäumen und mesophytischen Saumbeständen entwickelt (max. 20% der Fläche) und dauerhaft als solche gepflegt. Die Böschungsflächen des Entwässerungsgrabens im Südteil werden durch fachgerechte Pflege zur gewässerbegleitenden Hochstaudenflur entwickelt. Der übrige Offenlandbereich wird als extensive Wiese bewirtschaftet und soweit möglich zur Magerwiese entwickelt.

Für den Offenlandbereich wird eine blütenreiche, gebietsheimische Saatgutmischung verwendet. Das Mähgut ist zu entfernen.

Die Entwicklungsziele dieser Flächen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Sigmaringen abgestimmt.

10.4 Gehölzarten und Qualitäten

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind innerhalb des ersten Jahres nach Erstellung der Gebäude durchzuführen. Die Gehölze sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Für Gehölzpflanzungen auf öffentlichen Flächen sind zu 100 % Arten der nachstehenden Pflanzliste zu verwenden. Auf privaten Grünflächen sind Arten der Pflanzliste zu mind. 90 % zu verwenden.

Pflanzliste

Großkronige Bäume:

Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Populus tremula	(Zitterpappel)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde)
Ulmus glabra	(Berg-Ulme)

Klein-/mittelkronige Bäume:

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Betula pendula	(Hänge-Birke)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)

Hochstämme:	3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 - 18 cm
Heister	2 x verpflanzt, Höhe: 150 - 200 cm

Sträucher:

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel)
Crataegus laevigata	(Zweigriffeliger Weißdorn)
Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Gewöhnl. Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Gewöhnlicher Liguster)
Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina	(echte Hundsrose)
Rosa rubiginosa	(Weinrose)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Salix cinerea	(Grauweide)
Salix purpurea	(Purpurweide)
Salix rubens	(Fahlweide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa	(Trauben-Holunder)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)

Heister	2 x verpflanzt, Höhe: 150 - 200 cm
Sträucher	1 x verpflanzt, Höhe: 60 - 100 cm

II. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) LBO)

Fassaden

Glänzende und andere stark reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

Großflächige Fenster, Anlagen zur Gewinnung von Energie sowie Bauteile zur Energieeinsparung sind hiervon ausgenommen.

2 Werbeanlagen (§74 (1) Nr. 2 LBO)

Beleuchtete Werbeanlagen sind grundsätzlich zulässig.

Im Bereich des Anbauverbots (20 m vom Fahrbahnrand der L 415) sind Werbeanlagen aufgrund der Verkehrssicherheit unzulässig.

3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Als Einfriedungen sind Holzzäune, Metallgitterzäune und Maschendrahtzäune in einer Höhe von maximal 2,20 m, sowie freiwachsende Hecken und Schnitthecken grundsätzlich zulässig.

4 Geländeveränderungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Stützmauern sind gegenüber öffentlichen Straßenflächen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Höhenbezugspunkt ist die Mitte der Straßenoberfläche der anliegenden Erschließungsstraße bzw. des südöstlich angrenzenden Feldwegs der Flurstücksnummer 6080.

5 Niederspannungsfreileitungen (§74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

6 Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen gilt § 56 LBO

7 Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO

8 Weitergehende Empfehlungen

Bei der Baustoffauswahl sollte darauf geachtet werden, dass umweltverträgliche Baustoffe verwendet werden.

Die Ausformung des Garagendachs sollte sich an die Dachform des Hauptgebäudes anpassen.

Grünflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Dies sollte unter dem Gesichtspunkt des maßvollen und umweltgerechten Einsatzes von Dünger und Bodenverbesserungsstoffen erfolgen. Auf die Verwendung von Torf und torfhaltigen Produkten ist aus Gründen des Umweltschutzes zu verzichten.

Durch Anlage von Kleinbiotopen, wie naturnahe Staudenbeete, Trockenmauern, Hecken, Kompost-, Laub- und Reisighaufen kann ein erheblicher Beitrag für den Artenschutz geleistet werden.

Teil C Hinweise

1. Vorlage von Baugesuchen

Mit dem Baugesuch sind Planunterlagen über die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen einzureichen, welche mind. die Lage sowie die Dimensionierung der Versickerungsmulden für das Niederschlagswasser der Dachflächen und die Einhaltung der für das jeweilige Grundstück geltenden grünordnerischen Festsetzungen nachweisen.

Jedes gewerbliche Baugesuch, vor allem für Gebäude mit gewerblichem Abwasser, Niederschlagswasser aus Dachflächen oder mit Lagerung wassergefährdender Stoffe, ist dem Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zur fachlichen Beurteilung vorzulegen.

2. Bodenbelastungen

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutender Sachwert oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und den §§ 1, 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren. Dabei ist die Stadt und das Landratsamt Sigmaringen, untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde, umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

3. Bodendenkmale

Sollten beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt werden, sind diese unverzüglich der höheren Denkmalschutzbehörde beim Regierungspräsidium Tübingen oder der unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die höhere Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.

4. Baugrunduntersuchungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „IKG Berg“ wurde ein Baugrundgutachten beauftragt (VTG Straub, Donzdorf, 2013). Die bautechnischen Folgerungen können bei der Stadtverwaltung Hettingen eingesehen werden. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein privates Ingenieurbüro werden dennoch empfohlen.

5. Schutz des Oberbodens

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat soweit als möglich innerhalb des Plangebietes zu verbleiben und ist dort wieder fachgerecht einzubauen (lt. §§ 1 und 4 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und DIN 18915).

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

6. Grundwasserschutz

Im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aufgrund der Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes „Rückhau“ Zone III dem Grundwasserschutz eine besondere Bedeutung zugemessen.

Die entsprechenden Bestimmungen und Beschränkungen der Rechtsverordnung vom 14.04.1994 für die Zone III des Wasserschutzgebiets sind zu beachten und insbesondere die Verbotstatbestände einzuhalten. Die notwendigen Befreiungen von den Verbotstatbeständen sind rechtzeitig zu beantragen. Die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser aus Dachflächen hat schadlos zu erfolgen. Die Schutzgebietsverordnung liegt der Stadt Hettingen vor.

Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser aus Dachflächen bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Bauliche Anlagen sind so zu planen bzw. zu erstellen, dass keine wasserrechtlichen Beeinträchtigungen entstehen. Jegliche Maßnahmen, die das Grundwasser berühren, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Sofern bei Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserrechtsverfahren gem. §§ 2, 3 und 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durchzuführen.

Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Vorübergehende Grundwasserabsenkungen sind erlaubnispflichtig und beim Landratsamt Sigmaringen anzuzeigen. Bei Eingriffen in den Untergrund wird empfohlen, die Grundwassersituation zu erkunden.

Zum Schutz des Grundwassers ist beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und deren Lagerung die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe - VAwS) zu beachten.

7. Entwässerung

Es besteht kein Anspruch auf Entwässerung im Freispiegelkanal.

8. Regenerative Energienutzung

Die Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie, Anlagen zur Nutzung von Erdwärme, etc.) sind ausdrücklich erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

9. Beleuchtung

Für die Beleuchtung der Verkehrsflächen sowie der Außenbeleuchtung auf den privaten Grundstücksflächen sind für die Tierwelt verträgliche „insektenfreundliche“ Leuchtmittel zu verwenden (LED, Natriumdampfhoch- oder Niederdrucklampen).

10. Bohrungen

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht. (§ 4 Lagerstättengesetz) beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau. Hierfür steht unter http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

11. Bauabschnitte

Um einem ansässigen Gewerbetreibenden die Umsiedlung seines Betriebes in den Nordwesten des Geltungsbereiches zu ermöglichen, wurde in einem 1. Bauabschnitt (s. Plan) die Erschließungsstraße auf einer Länge von ca. 140 m vorzeitig gebaut (2014). In diesem Zuge wurde ein Bauantrag der Firma gestellt und konnte wegen der Dringlichkeit vor Inkrafttreten des Bebauungsplans vom LRA Sigmaringen genehmigt werden. Die Bebauung wurde 2015 umgesetzt.

12. Grünordnung

Fassaden- und Dachbegrünung

Fassaden- und Dachbegrünungen werden nicht festgesetzt, jedoch empfohlen:

Fassaden: 1 Kletterpflanze pro 40 m² fensterlose Wandfläche
Dachbegrünung: Flachdächer in extensiver Form mit Stauden und Gräsern

13. Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a (3) und § 11 BauGB)

Die Vermeidung / Verminderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft hat Vorrang vor Ausgleich und Ersatz. Daher werden folgende **Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen** festgesetzt:

- **V1:** Rodung der erforderlichen Gehölze entlang der Straße zur Biogasanlage im Zeitraum nach dem 30. September und vor dem 1.März zur Vermeidung der Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln.
- **V2:** Um den ausgehobenen Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten, wird er gesichert, fachgerecht in Mieten zwischengelagert und anschließend wieder verwendet.
- **V3:** Private PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebunden, Rasengittersteinen, Pflaster ab 3 cm Fugenbreite oder wasserdurchlässiges Betonpflaster) anzulegen. Das angefallene unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen wird auf den gewerblichen Baugrundstücken versickert. Der Überlauf der Versickerungsmulden wird am öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen.

Innerhalb des Geltungsbereiches finden Ausgleichsmaßnahmen durch die Festsetzung der Pflanzung von Einzelbäumen und Heckenstrukturen statt. Die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen **(Pflanzgebote)** sind anrechenbar. Im südlichen und östlichen Bereich wird eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft angelegt. Auf der gekennzeichneten Fläche ist ein Hecken-Offenland-Biotopkomplex mit extensiver Wiesennutzung, Saumvegetation und Hochstaudenflur zu entwickeln. Einzelheiten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Innerhalb des Geltungsbereiches kann das im Umweltbericht berechnete Defizit nicht ausgeglichen werden. Daher werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich.

Außerhalb des Geltungsbereiches wurden von der Stadt Hettingen folgende städtische Grundstücke für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung gestellt:

A1: Entwicklung des Waldrefugiums „Buschelhau“
Flurstück 2469/1 auf Gemarkung Hettingen,

A2: Entwicklung einer Teilfläche des Waldrefugiums „Hohloch“
Flurstück 1077/0 auf Gemarkung Inneringen,

A3: Entwicklung einer Teilfläche des Waldrefugiums „Kalktal“
Flurstück 4430/0 auf Gemarkung Inneringen.

Die Stadt Veringenstadt stellt folgende städtische Grundstücke zur Verfügung:

A4: Entwicklung einer artenreichen Fettwiese mittlerer Standorte
Flurstück 470 auf Gemarkung Hermentingen,

A5: Entwicklung einer artenreichen Magerwiese mittlerer Standorte
Flurstück 1084 auf Gemarkung Veringenstadt.

A6: Entwicklung des Waldrefugiums „Kachelstein“
Flurstück 273/2 auf Gemarkung Veringendorf,

A7: Entwicklung des Waldrefugiums „Kachelstein“
Flurstück 50/0 auf Gemarkung Veringenstadt.

Der exakte Umfang der ökologischen Aufwertung ist mit der Unteren Forstbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Sigmaringen sowie dem Naturschutzbeauftragten abgestimmt und im Umweltbericht „Anlage 4: Maßnahmenblätter der externen Ausgleichsmaßnahmen“ konkretisiert.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches werden über eine vertragliche Vereinbarung nach § 11 BauGB gesichert bzw. festgelegt und gelten dem Plangebiet zugeordnet.

Teil D Begründung mit Umweltbericht

I. Begründung zu den textlichen Festsetzungen

1. Planerfordernis und Planungsziel

Der Gemeinderat der Stadt Hettingen hat in seiner Sitzung vom 22.01.2013 gemäß § 8 (4) BauGB 2004 und § 74 (1) und 7 LBO die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Interkommunales Gewerbegebiet „IKG Berg“ beschlossen. Es ist angedacht, dieses später auf das westlich gelegene Gewann „Ebnet“ auszuweiten.

Unter Berücksichtigung des schonenden Umgangs mit natürlichen Ressourcen und fehlender Alternativflächen der Städte Hettingen und Veringenstadt beabsichtigen diese gemeinsam ein Interkommunales Gewerbegebiet (IKG) zu erschließen.

Der Standort **Hettingen / Veringenstadt („Laucherttal Süd“)** wird im FNP - auf Inneringer Gemarkung als Zone **G 1** und Zone **G 2** ausgewiesen. Mit der Fläche „Berg“ (G 1) wird eine erste erschließungstechnische Voraussetzung für ansässige Betriebe geschaffen. Eine gewerbliche Bedarfsanalyse sowie eine Gewerbeflächenbilanzierung wurden in der seit 22. Juni 2017 rechtswirksamen 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans - dargestellt.

Aufgrund der engen Tallage und der Topografie von Hettingen und Veringenstadt sind die Entwicklungsmöglichkeiten bestehender Gewerbebetriebe sehr ungünstig. Demzufolge ist auch die Ausweisung von neuen Gewerbegebieten problematisch. Anfragen von Gewerbebetrieben müssen abgewiesen werden, da keine ausreichend großen Flächen vorhanden sind. Man ist mit den vorhandenen Gebieten an eine Grenze gestoßen.

Auch möchten sich die ortsansässigen Betriebe neu orientieren und vergrößern. Daneben bekommen die Betriebe in den bestehenden Mischgebieten immer mehr Schwierigkeiten von benachbarten Grundstückseigentümern, die sich in ihrer „Wohnruhe“ belästigt fühlen. Da es gerade für den ländlichen Raum sehr schwierig ist, neue Gewerbetreibende zu finden, ist das Ziel vorhandene Betriebe in der Erweiterung und Beständigkeit zu unterstützen.

Die Fläche im Bereich „Berg“ erscheint daher sinnvoll, da die benötigte Infrastruktur wie Anschlussleitungen für Wasser und Abwasser im gegenüberliegenden Gewerbegebiet zur Erschließung vorhanden ist. Auch besteht an dem geplanten Gewerbegebiet bereits eine Abzweigung von der Landstraße, die zum Biomasse-Heizwerk (Betreiber sind Karl-Heinz Metzger und Harald Teufel) führt.

Mit dem Interkommunalen Gewerbegebiet „Berg“ sehen sich die zwei Städte gemeinsam stärker im Wettbewerb. Es bestehen wesentlich bessere Entwicklungsmöglichkeiten, schon alleine wegen der günstigen Lage an der L 415.

Wichtig ist für beide Kommunen, insbesondere Flächen für bestehende Firmen im Gebiet neu zu schaffen. Mit der Ausweisung der GE-Fläche „Berg“ haben die Unternehmen nun die Möglichkeit, sich in Hettingen-Inneringen zu erweitern aber auch zu etablieren.

2. Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan der GvV Laucherttal,
3. Fortschreibung, rechtswirksam seit 22. Juni 2017

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laucherttal ist die Fläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als interkommunales Gewerbegebiet „IKG Laucherttal Süd“ ausgewiesen.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Laucherttal, Oktober 2010, sind keine Maßnahmen in diesem Bereich vorgesehen.

3. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die noch umzubauende Einmündung der bisherigen Gemeindeverbindungsstraße in die L 415. Die Kreuzungswinkel, sowohl der Einmündung der Erschließungsstraße, als auch der gegenüber einmündenden Lindenbergstraße sollen dabei dem rechten Winkel angenähert werden. Die vorhandene Verkehrsfläche bietet ausreichend Platz, erforderliche Verkehrsinseln einzubauen sowie Linksabbiegespuren zu markieren. Dazu werden keine Mehrflächen außerhalb der Straßengrundstücke erforderlich.

An den umzubauenden Einmündungen der Erschließungsstraßen in die L 415 ist die Freihaltung der beidseitigen Sichtfelder mit einer Tiefe von 10 m und einer Länge von 170 m (Annäherungssicht) gewährleistet.

Rechtzeitig vor der Bauausführung legt die Stadt Hettingen dem Regierungspräsidium Tübingen den Ausführungsplan für den Umbau der beiden Anbindungen an die L 415 zur Genehmigung und zur Aufstellung einer Bauvereinbarung vor. Die Kosten der Mehraufwendungen gegenüber dem Bestand sowie deren Ablösung im Bereich der L 415 trägt die Stadt Hettingen.

4. Abgrenzung des Bebauungsplans

Der festgelegte Planbereich schließt südlich an das bestehende Gewerbegebiet „Bergwiesen“ an und hat eine Größe von **7,8 ha (ca. 78.346 m²)**. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 5069, 5070, 5172/1, 5172/2, 5173 komplett sowie folgende Flurstücke teilweise: 5829/1 und 6457 (nördl. L 415), 6071 und 6119 (L 415), 6077, 6080, 6081 (Lindenbergerstraße) und 6107.

Die nördliche Begrenzung des Geländes bildet die L 415 von Veringenstadt nach Langenenslingen. An der westlichen Grenze befindet sich die Straße von der L 415 zur Biogasanlage, die sich mit ca. 0,2 ha versiegelte Fläche im Geltungsraum befindet. Die südöstliche Grenze bildet ein Feldweg mit der Flurstücksnummer 6080.

5. Bestand

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich größtenteils um eine landwirtschaftliche Nutzfläche von ca. 6,9 ha (Grünland- und Ackernutzung). Am Straßenrand der L 415 sowie entlang der Straße von der L 415 zur Biogasanlage befinden sich Ruderalvegetation und vereinzelt Gehölze.

6. Planungskonzeption und Ziele

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung eines Gewerbegebietes (GE) geschaffen und festgesetzt werden.

Die L 415 sowie die Straße von der L 415 zur Biogasanlage als Haupterschließungsstraße bilden den verkehrlichen Anknüpfungspunkt für die gesamte Erschließung. Eine Stichstraße gewährleistet die innere Erschließung des Gewerbegebietes.

Die Festsetzungen sind so ausgearbeitet, dass der Charakter vom nördlich gelegenen Gewerbegebiet „Bergwiesen“ aufgenommen und im Gebiet nach Möglichkeit fortgeführt werden kann.

7. Begründung der Planinhalte

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bereich ist als **Gewerbegebiet nach § 8 (1) BauNVO** festgesetzt.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl bestimmt. Die Bebauung orientiert sich an den empfohlenen Obergrenzen der Grundflächenzahlen für Gewerbegebiete nach § 17 und 19 BauNVO.

Bauweise und Gestaltung

Um dem Gebiet einen möglichst großen Spielraum bei der Gestaltung der Gebäude einzuräumen, wird die **abweichende Bauweise** ohne weitere Begrenzung der Gebäudelängen festgesetzt.

Die **Gebäudehöhe** wir auf 15 m festgesetzt, damit eine landschaftlich verträgliche Höhe gewährleistet ist.

Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers

§ 45 b Wassergesetz Baden Württemberg gibt vor, dass Niederschlagswässer von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 bebaut werden, schadlos versickert oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden sollen.

<u>Maßnahmen</u>

Private PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

Einbau von Versickerungsmulden, um unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen vor Ort zu versickern.

Eingrünungsmaßnahmen

Die Eingrünung erfolgt sowohl durch öffentliche als auch durch private Maßnahmen. Die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen sind in Form von Pflanzbindun-

gen und Pflanzgebote dargestellt. Sie dienen als Verminderungs- und Gestaltungsmaßnahmen (sie sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten). Zur Sicherung eines möglichst ökologisch wertvollen Bewuchses sind Einzelbaumpflanzungen festgesetzt. In Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation sind gebietsheimische hochstämmige Laubbaum- und Straucharten ausgewählt.

Im Süden des Geltungsbereiches wird eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft angelegt und zu einem Hecken-Offenland-Biotopkomplex mit extensiver Wiesennutzung entwickelt.

8. Städtebauliche Statistik

Gesamtes Baugebiet

Nutzung	Fläche in m²	Flächenanteil
Baugrundstücke insgesamt	**63.600**	**81,18%**
davon Anteil überbaubare Grundstücksfläche	*50.880*	*80%*
davon Anteil Gartenfläche / private Grünflächen	*12.720*	*20%*
Verkehrsflächen	**6.940**	**8,86%**
davon Anteil öffentliche Erschließungsstraße	*6.779*	
davon Anteil öffentlicher Gehweg	*570*	
davon Anteil Versorgungsflächen	*161*	
Öffentliche Grünflächen	**7.806**	**9,96%**
Geltungsbereich	**78.346**	**100%**

II. Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Für die Prüfung der Umweltverträglichkeit wird zur Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 a) und c) UVPG ein Umweltbericht nach §2a BauGB erarbeitet.

Diese Unterlage bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Die Bestandserfassung und –bewertung, die Darstellung der Konflikte und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Teil E Verfahrensvermerke

Der Bedarf für dieses Gewerbegebiet wird in der rechtskräftigen 3. Fortschreibung des FNPs der GvV Laucherttal mit dem Zieljahr 2022 begründet. Somit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) aus dem FNP entwickelt.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 (1) S. 1 BauGB- wurde vom Gemeinderat am 22. Januar 2013 gefasst. Die Ortsübliche Bekanntmachung nach § 2 (1) S. 1 erfolgte am 31. Januar 2013. Eine Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) S. 1 und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) wurde am 24.01.2013 eingeleitet.

Der Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan-Entwurf nach § 3 (2) S. 1 in der Fassung vom 26.06.2013 wurde vom Gemeinderat der Stadt Hettingen am 02.07.2013 gefasst. Die Bekanntmachung des Entwurfsbeschlusses nach § 3 (2) S. 1 erfolgte ortsüblich am 18.07.2013.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) S.1 BauGB hat in der Zeit vom 25.07.2013 bis 24.08.2013 stattgefunden. Zu diesem Zeitpunkt wurde der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB hat in der Zeit vom 10.07.2013 bis 09.08.2013 stattgefunden. Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 (3) Sätze 1 und 2 sowie (4) BauGB sowie des § 215 (1) BauGB hingewiesen.

Aufgrund der Ergebnisse der Anhörung der Träger öffentlicher Belange und den sich daraus ergebenen Änderungen im östlichen Planungsgebiet ist ein erneuter Entwurfsbeschluss mit anschließender Offenlegung notwendig.

Der Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan nach § 3 (2) S. 1 in der Fassung vom 13.11.2017 wurde vom Gemeinderat der Stadt Hettingen am 05.12.2017 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) S.1 BauGB hat in der Zeit vom ……. bis ……. stattgefunden, die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB vom ……. bis ……. .

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom ……..... wurde vom Gemeinderat der Stadt Hettingen am ……. gefasst. Der Beschluss des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde am ..... gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Stadt Hettingen, den .....

.....

Dagmar Kuster, Bürgermeisterin