

**Zeichenerklärung**

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Nutzungsschablone

GE	III	Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,8	-	Grundflächenzahl	Dachform
a	FH max. 15,00 m	Bauweise	Firsthöhe (FH) gemessen an Gebäudemitte lotrecht zur Erschließungsstraße

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)  
 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche  
 Öffentliche Verkehrsinsel (die Aufteilung d. Verkehrsfläche gilt als Richtlinie)  
 Öffentlicher Fussweg

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

Elektrizität  
 Wasser

Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche  
 Private Grünfläche

Flächen zum Erhalt von Bäumen sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

- Pflanzbindung: Erhalt von Bestandsbäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
- Pflanzgebot 1: Anpflanzung eines flächenhaften Feldgehölzes (gemäß Pflanzliste)
- Pflanzgebot 2: Begrünungsmaßnahmen innerhalb der Baugrundstücke: 1 standortgerechter Laubbaum sowie 5 Laubsträucher je 800 m² Grundstücksfläche (90% gemäß Pflanzliste)
- Pflanzgebot 3: Anpflanzung von großkronigen Einzelbäumen und Strauchgruppen: 1 großkroniger Baum alle 30 m, dazwischen mind. 60 m² flächenhafte Strauchpflanzungen (gemäß Pflanzliste)
- Pflanzgebot 4: Anpflanzung großkroniger Einzelbäumen (gem. Pflanzliste)
- Pflanzgebot 5: Anpflanzung von Hecken: Flächenhafte Pflanzung von Sträuchern und Bäumen mit feldheckenartigem Aufbau. Dabei ist alle 30 m ein großkroniger Baum (Heister) gemäß nachstehender Pflanzliste zu verwenden.

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

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft: Entwicklung eines Hecken-Offenland-Komplexes gemäß Teil B (Textliche Festsetzungen)

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen (§ 9 (1) BauGB)

- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB)
- Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Annäherungssichtfeld
- Böschung / Flurstücksgrenze im Bestand
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze (unverbindlich)
- Maßangaben in Meter
- Höhen Bestand
- Geplante Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche über NN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

Teil B: Textliche Festsetzungen  
 Teil C: Hinweise  
 Teil D: Begründung mit Umweltbericht  
 sind dem Textteil zu entnehmen.

**Verfahrensvermerke**

- Aufstellungsbeschluss: 22.01.2013
- Ortsübliche Bekanntmachung: 31.01.2013
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange vom 24.01.2013 bis 24.02.2013
- Scopingtermin: 07.05.2013
- Entwurfsbeschluss: 02.07.2013
- Ortsübliche Bekanntmachung: 18.07.2013
- Öffentliche Auslegung vom 25.07.2013 bis 24.08.2013
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 10.07.2013 bis 09.08.2013
- Aufgrund der Ergebnisse der Anhörung der Träger öffentlicher Belange und den sich daraus ergebenden Änderungen im östlichen Planungsgebiet ist ein erneuter Entwurfsbeschluss mit anschließender Offenlegung notwendig.
- Entwurfsbeschluss: 05.12.2017
- Ortsübliche Bekanntmachung: 11.01.2018
- Öffentliche Auslegung vom 22.01.2018 bis 21.02.2018
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 11.01.2018 bis 12.02.2018
- Satzungsbeschluss: 14.12.2021
- Ortsübliche Bekanntmachung (Inkrafttreten): 23.12.2021

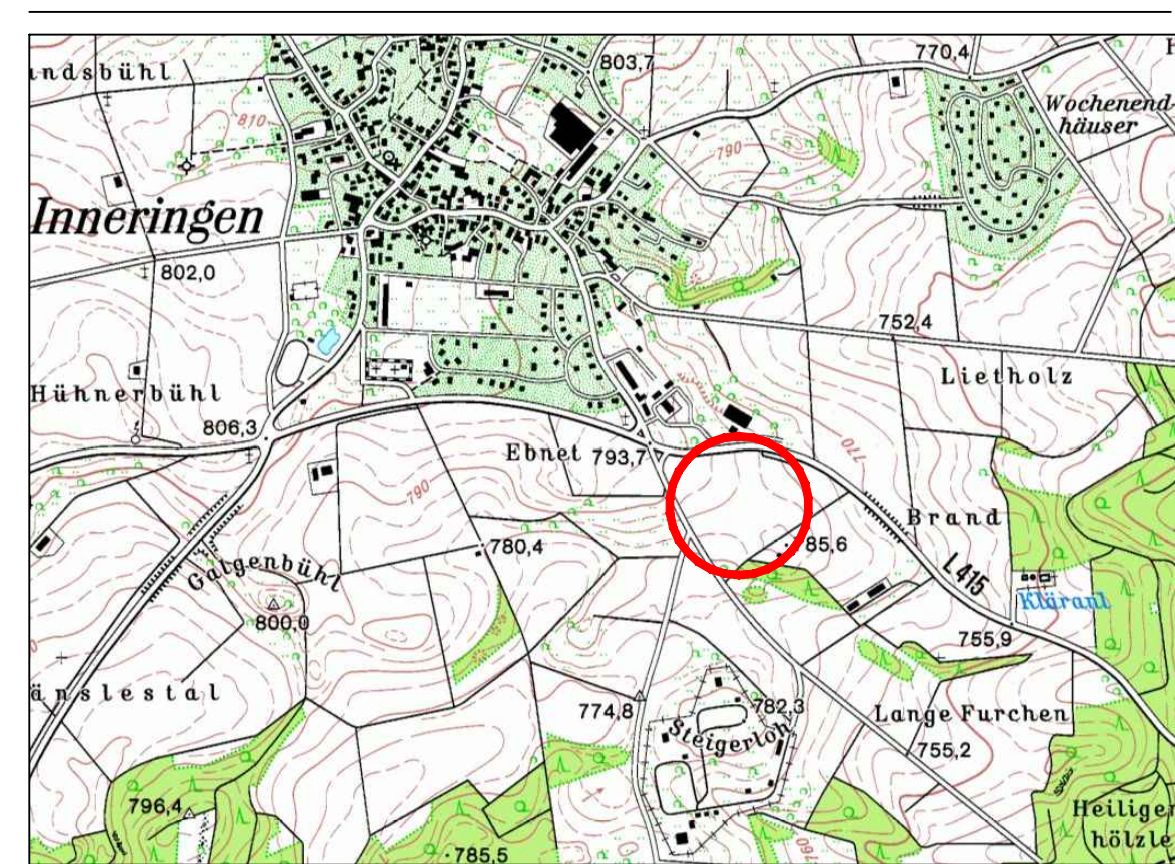
Hettingen, den 27.12.2021  
  
 Dagmar Kuster, Bürgermeisterin

Ausfertigung  
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 14.12.2021 mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates der Stadt Hettingen übereinstimmen.

Stadt Hettingen, den 27.12.2021  
  
 Dagmar Kuster, Bürgermeisterin

**Stadt Hettingen**

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**  
 Interkommunales Gewerbegebiet "IKG Berg"



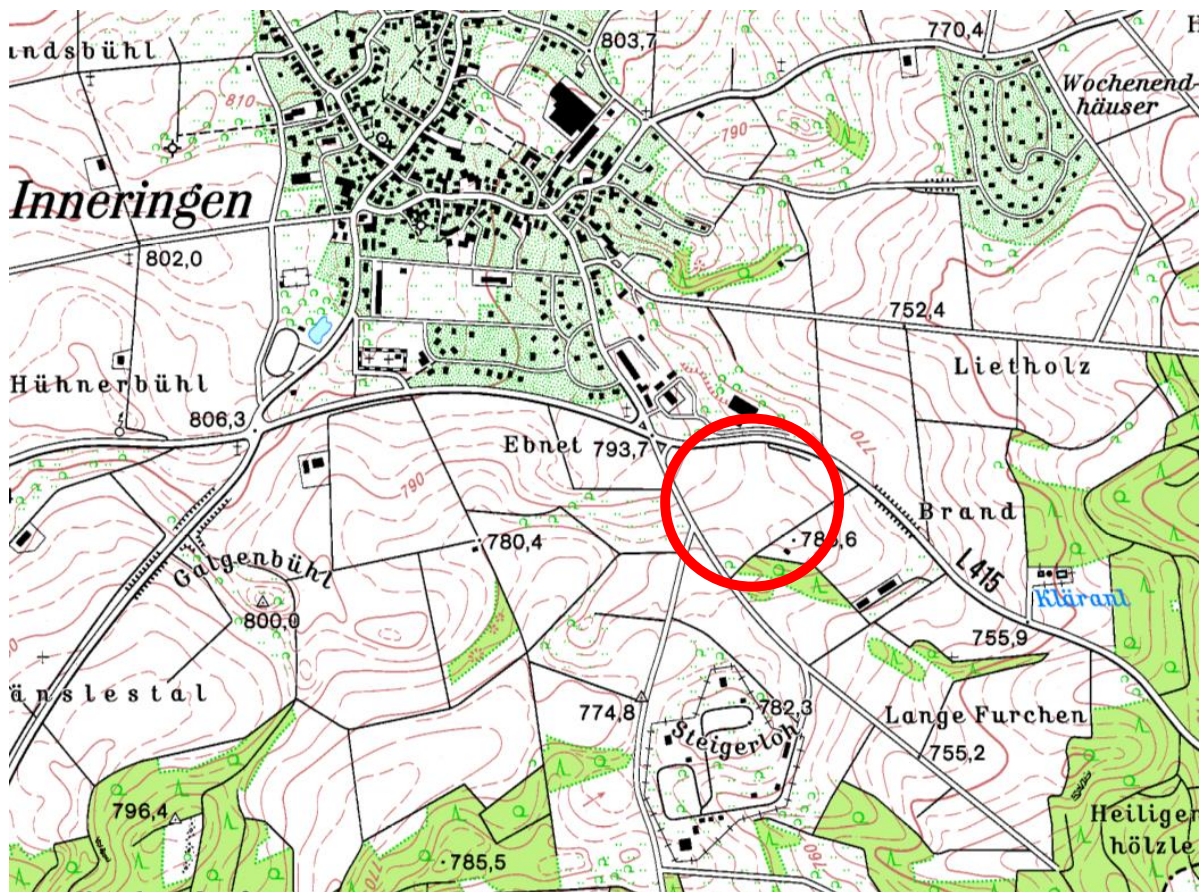
<b>Teil A Planzeichnung</b>	Maßstab M 1 : 1000
Fassung vom 14. Oktober 2013 / 3. November 2017 ergänzt am 14.12.2021	Nord 
Planung <b>INGENIEURBÜRO BLASER</b> UMWELT / STADT / VERKEHRSPLANUNG Hauptstr. 43-44, 72520 Eschlingen Tel. 0711 38 69 51-10 Fax: 0711 38 69 51-31 E-Mail: INFO@IB-BLASER.DE WEB: WWW.IB-BLASER.DE	Auftraggeber <b>Stadt Hettingen</b> Schloss 72513 Hettingen

# Stadt Hettingen – Stadt Veringenstadt

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

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 / 14. DEZEMBER 2021

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](mailto:INFO@IB-BLASER.DE)

AUFTRAGGEBER:

Stadt Hettingen

Schloss

72513 Hettingen

# Stadt Hettingen – Stadt Veringenstadt

---

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

### Interkommunales Gewerbegebiet „IKG Berg“

#### Nach § 8 (2) BauGB

---

## Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939),
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019,
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020,
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 114 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist,
7. Naturschutzgesetz (NatSchG) für Baden-Württemberg vom 23. Juni 2015 (GBl. S. 585), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233).

## 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.

### 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 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.
3. Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Landesstraße sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO, d. h. bauliche Anlagen, z. B. Lager-, Ausstellungsflächen usw., nicht zulässig. Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

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 entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) 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

Erforderliche Kabelverteilerschränke sind auch auf privaten Grundstücken in einem Streifen von 0,5 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen zu dulden.



Wasser

Um die Anforderungen an die Löschwasserversorgung zu erfüllen, wird eine Zisterne mit 100 m<sup>3</sup> Inhalt und einem Saugrohr eingerichtet. Weiterhin wird Löschwasser aus dem Trinkwassernetz bereitgestellt.

## 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 (siehe Hinweise Ziffer 1 und 6).

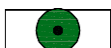
Der Überlauf der Versickerungsmulden und das Niederschlagswasser der privaten Hof- und Straßenflächen werden am öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen.

## **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 Böschungflächen 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 <sup>1)</sup>. Entsprechend sind für die Eingrünungsmaßnahmen standorttypische Arten zu verwenden (siehe Pflanzlisten) Ziergehölze sind auf den unmittelbaren Gebäudebereich zu beschränken.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen; Ausgabe 1989 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Stromtrassen nicht behindert werden.

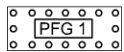
## 10.1 Öffentliche Grünflächen



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 autochthonen, artenreichen Gräser-Kräutermischung eingesät und extensiv gepflegt.

### PFG 1: Anpflanzung eines flächenhaften Feldgehölzes



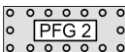
Zur Eingrünung des Gewerbegebietes ist ein flächenhaftes Feldgehölz gemäß Pflanzliste Kapitel 10.4 anzupflanzen.

## 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.

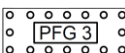
### PFG 2: Begrünungsmaßnahmen innerhalb der Baugrundstücke



Auf je 800 m<sup>2</sup> 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.

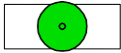
Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

### PFG 3: Anpflanzung von großkronigen Einzelbäumen und Strauchgruppen



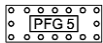
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist alle 30 m ein großkroniger Baum zu pflanzen. Bei der Ausführung ist ein Abstand von mind. 7,5 m zum Fahrbahnrand der L 415 einzuhalten. Zur Verstärkung der Eingrünung sind zwischen den Bäumen jeweils mind. 60 m<sup>2</sup> Sträucher flächenhaft zu pflanzen. Die Gehölzauswahl ist gemäß Pflanzenliste (s. Kapitel 10.4) vorzunehmen. Die verbleibenden Flächen werden als Wiese oder grasreiche Ruderalflur eingesät und fachgerecht gepflegt.

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

**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 m<sup>2</sup> sind zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft anzulegen. Der Umfang der Teilfläche im Süden beträgt ca. 3.094 m<sup>2</sup>, der Teilfläche im Osten ca. 2.182 m<sup>2</sup>.

**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 Böschungflächen 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 gemäß § 16 LBO 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.

Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße, zumindest auf Streckenlänge, auf der die Sichtdreiecke das Grundstück überschneiden, müssen  $\geq 0,50\text{m}$  von der Straßenaußenkante abgerückt werden und blickdichte Einfriedungen (auch solche, welche in der Schrägaufsicht eine blickdichte Wirkung erlangen)  $\geq 0,80\text{m}$  abgerückt werden.

### **4 Geländeänderungen (§ 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.

Versickerungsanlagen im gewerblichen Bereich benötigen eine Einleiterlaubnis der unteren Wasserbehörde.

Abwasserintensive Betriebe müssen eine gesicherte Abwasserentsorgung nachweisen.

### **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 (fachgerecht getrennt nach Ober- und Unterboden) hat so weit als möglich innerhalb des Plangebietes zu verbleiben und ist dort wieder fachgerecht einzubauen (lt. §§ 1 und 4 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und DIN 18915). Gegebenenfalls ist eine Tiefenlockerung bei Schadverdichtungen erforderlich, bevor Unter- und Oberboden fachgerecht eingebaut werden.

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.

Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben sind das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen "Bodenschutz bei Bauarbeiten", die DIN 19731 "Verwertung von Bodenmaterial" und ggfs. das Merkblatt "Erdauffüllungen/ Erdaufschüttungen" zu beachten.

## 6. Grundwasserschutz / Beseitigung von Niederschlagswasser

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. Für die Beseitigung von Niederschlagswasser sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Merkblatt der DWA-A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.

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 (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)) zu beachten.

## **7. Entwässerung**

Es besteht kein Anspruch auf Entwässerung im Freispiegelkanal.

## **8. Regenerative Energienutzung**

Die Nutzung regenerativer Energiequellen (insb. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie) sind ausdrücklich erwünscht. Die aus dem Klimaschutzgesetz Ba-Wü resultierende Pflicht, auf neugebauten Nichtwohngebäuden Photovoltaikanlagen zu installieren, wird beachtet. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des Wasserschutzgebiets „Rückhau“ Zone III ist die Errichtung von Erdwärmesonden grundsätzlich unzulässig.

## **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. Werbeanlagen entlang L 415**

Entlang der Landesstraße darf Werbung nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ und nur am Gebäude, nicht auf dem Dach erfolgen. Lauflicht-Wechsellichtanlagen sind unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden. Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen entfernt werden, wenn im Rahmen einer Verkehrsschau festgestellt wird, dass die Verkehrssicherheit hierdurch beeinträchtigt wird.

## **12. 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.

### 13. Grünordnung

#### Fassaden- und Dachbegrünung

Fassaden- und Dachbegrünungen werden nicht festgesetzt, jedoch empfohlen:

**Fassaden:** 1 Kletterpflanze pro 40 m<sup>2</sup> fensterlose Wandfläche

**Dachbegrünung:** Flachdächer in extensiver Form mit Stauden und Gräsern

### 14. 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.  
Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben sind das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen "Bodenschutz bei Bauarbeiten", die DIN 19731 "Verwertung von Bodenmaterial" und ggfs. das Merkblatt "Erdauffüllungen/ Erdaufschüttungen" zu beachten.
- **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 „Buschelau“**  
Teilfläche des Flurstücks 2469/1 auf Gemarkung Hettingen,
- A2: Entwicklung einer Teilfläche des Waldrefugiums „Hohloch“**  
Teilfläche des Flurstücks 1077/0 auf Gemarkung Inneringen,
- A3: Entwicklung einer Teilfläche des Waldrefugiums „Kalktal“**  
Teilfläche des 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**  
Teilfläche des Flurstücks 1084 auf Gemarkung Veringenstadt.
- A6: Entwicklung des Waldrefugiums „Kachelstein“**  
Teilfläche des Flurstücks 273/2 auf Gemarkung Veringendorf,
- A7: Entwicklung des Waldrefugiums „Kachelstein“**  
Teilfläche des Flurstücks 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 Lindenbergsstraße, 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 m<sup>2</sup>)**. 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** wird auf 15 m festgesetzt, damit eine landschaftlich verträgliche Höhe gewährleistet ist.

### Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers

§ 46 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.

### Maßnahmen

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 Pflanzbindungen 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 m <sup>2</sup>	Flächenanteil
<b>Baugrundstücke insgesamt</b>	<b>63.600</b>	<b>81,18%</b>
<i>davon Anteil überbaubare Grundstücksfläche</i>	<i>50.880</i>	<i>80%</i>
<i>davon Anteil Gartenfläche / private Grünflächen</i>	<i>12.720</i>	<i>20%</i>
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>6.940</b>	<b>8,86%</b>
<i>davon Anteil öffentliche Erschließungsstraße</i>	<i>6.779</i>	
<i>davon Anteil öffentlicher Gehweg</i>	<i>570</i>	
<i>davon Anteil Versorgungsflächen</i>	<i>161</i>	
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>7.806</b>	<b>9,96%</b>
<b>Geltungsbereich</b>	<b>78.346</b>	<b>100%</b>

## 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 ergebenden 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 und am 11.01.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) S.1 BauGB hat in der Zeit vom 22.01.2018 bis 21.02.2018 stattgefunden, die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB vom 11.01.2018 bis 12.02.2018.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 14.12.2021 wurde vom Gemeinderat der Stadt Hettingen am 14.12.2021 gefasst. Der Beschluss des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.12.2021 wurde am 23.12.2021 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

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

Stadt Hettingen, den 27.12.2021..



*D. Kuster*

.....  
Dagmar Kuster, Bürgermeisterin