
**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Stihl“
Gemarkung Wiechs am Randen**

Fassung vom 14.07.2022

Verfahrensstand:

**Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans und die Durchführung der frühzeitigen
Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenvoranhörung**

Inhaltsübersicht

1.	Verfahrensübersicht	3
2.	Satzung	4
	A. Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans	6
	B. Planungsrechtliche Festsetzungen	7
	C. Örtliche Bauvorschriften	12
	D. Anhang Pflanzlisten	14
3.	Begründung	
4.	Umweltbericht	

VERFAHRENSÜBERSICHT

1.	Aufstellungsbeschluss	am	28.07.2022
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am	
4.	Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- beteiligung und Behördenvoranhörung		28.07.2022
5.	Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am	
6.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom bis	
7.	Voranhörung der Behörden und sonstigen TÖB, Anschreiben		
	Scoping-Termin	am	
8.	Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss	am	
9.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am	
10.	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs	vom bis	
11.	Benachrichtigung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	am	
12.	Beschluss über Bedenken und Anregungen	am	
13.	Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	am	
AUSFERTIGUNG			
Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans			

SATZUNG

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen sowie über die Darstellung der Planinhalte (PlanZV)	i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (§ 2 Nr. 1).

§ 2 Bestandteile der Satzung

a) Bestandteile des Bebauungsplans

- | | |
|-------------------------------------|----------------|
| 1. Zeichnerischer Teil | vom 14.07.2022 |
| 2. Planungsrechtliche Festsetzungen | vom 14.07.2022 |

b) Bestandteile der örtliche Bauvorschriften

- | | |
|-----------------------------|----------------|
| 3. Örtliche Bauvorschriften | vom 14.07.2022 |
|-----------------------------|----------------|

c) Beigefügt sind:

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 4. Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften | vom 14.07.2022 |
| 5. Umweltbericht zum Bebauungsplan | vom2022 |

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den in § 2 genannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Stihl“ und über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Stihl“ treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Tengen, den2022

Marian Schreier
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:

A. ZEICHNERISCHER TEIL DES BEBAUUNGSPLANS

siehe separates Blatt

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt und überarbeitet.

1. Art der baulichen Nutzung

§§ 1 - 15 BauNVO



1.1 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

§§ 16 - 20 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Verbindung mit den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzungen:

2.1 Höhe baulicher Anlagen

§ 18 BauNVO

GH

Gebäudehöhe:

Die Gebäudehöhe wird bis zur öffentlichen Auslegung in Metern über Normalnull festgesetzt.

Für technisch bedingte Dachaufbauten wie Aufzugsschächte, Kamine o.ä. darf die festgesetzte Höhe auf max. 10 % der Dachfläche um max. 2,5 m überschritten werden. Die Dachaufbauten sind einzuhausen, auch wenn die max. zulässige Gebäudehöhe unterschritten wird.

Für Solaranlagen darf die Gebäudehöhe um 1 m überschritten werden.

GRZ

2.2 Grundflächenzahl

§ 19 BauNVO

0,8

Maximale Grundflächenzahl: 0,8.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (*Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird*) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

a

- 3.1 Festgesetzt ist die abweichende Bauweise; zulässig sind Gebäude auch länger als 50 m in der offenen Bauweise.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 23 BauNVO



- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5. Von Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

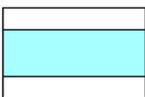
- 5.1 Gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße K 6137 ist ein Schutzstreifen von 15 m von jeder Bebauung und Werbeanlagen freizuhalten. Es dürfen auch keine Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO errichtet werden. Zulässig sind jedoch Stellplätze.

6. Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



- 6.1 Straßenverkehrsfläche



- 6.4 Mulde

7. Flächen für die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien
Photovoltaikanlagen

§ 9 (1) Nr. 12 BauGB

- 7.1 Flachdächer sind ab einer Größe von m² auf ...% der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen zu überstellen.

8. Versorgungsleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB



8.1 unterirdische Leitung / Entwässerung (Bestand)

(Soweit erforderlich werden Leitungsrechte in den Plan bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)

9. Nebenanlagen und Garagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO

9.1 Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

10.1 Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall

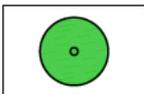
Die Dächer der geplanten Gebäude dürfen keine flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (z.B. Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

10.6 Reduktion von Lichtemissionen

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebiets sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED warmweiß) in nach unten strahlenden Gehäusen zulässig.

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB



11.1 Baumpflanzungen

(Die Festsetzungen zu Anpflanzungen werden bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.)

11.2 Bepflanzungen im Gewerbegebiet:

Innerhalb des Gewerbegebiets ist pro angefangene m² versiegelte Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzstandorte sind frei wählbar.

11.3 Baumpflanzungen bei Stellplätzen:

Bei der Anlage von Stellplätzen ist je ... angefangene Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum in eine zu begrünende Baumscheibe (Größe mind. m x m) zu pflanzen und gegen Befahren zu schützen. Die Pflanzarten sind der Pflanzenliste (wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt) zu entnehmen.

11.4 Dachbegrünung

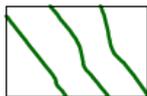
Alle Dachflächen, ausgenommen untergeordnete Vor- und Verbindungsdächer, sind extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens cm betragen.

12. Sonstige Planzeichen



12.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

§ 9 Abs. 7 BauGB



12.2 Höhenlinien



12.3 Flächen für die Rückhaltung und zur Versickerung von Oberflächenwasser

13.1 Vogelschlag an Glas

Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind möglichst zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Glasbausteine) zu minimieren. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (<http://www.vogelglas.info>).

13.2 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

13.2.1 Allgemeine Bestimmungen:

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

13.2.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
§ 74 LBO

Die örtlichen Bauvorschriften werden bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt und überarbeitet.

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 5° sowie Sheddächer.

1.2 Flachdächer sind extensiv zu begrünen, siehe Ziff. 13.6 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

2. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3. Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1 Sofern Einfriedungen ausgeführt werden, sind diese in einem Abstand von mindestens m hinter den Fahrbahnrand zu setzen. Die Zwischenfläche ist als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

3.3 Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,80 m über Gehweg- oder Straßenoberkante bzw. Gelände betragen.

Die Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 10 cm aufweisen. Geeignete Arten für Hecken enthält die Pflanzenliste.

4. Werbeanlagen § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

4.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind in die Gesamtgestaltung der Bebauung des Grundstücks einzupassen. Sie müssen insbesondere ein angemessenes Größenverhältnis aufweisen und dürfen folgende Grenzen nicht überschreiten:

- Summe der Werbeflächen bis % der Fassadenfläche, max. m².

Größere Anlagen sind nur ausnahmsweise zulässig und nur, wenn dadurch keine Landschaftsbeeinträchtigung eintritt.

4.2 Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf und an Dächern;
- Blink- oder Reflexbeleuchtung sowie bewegtes Licht für die Beleuchtung von Schaufenstern und bei Werbeanlagen;
- Laserlichtanlagen oder ähnliche lichtstarke Einrichtungen;
- Strahler, welche mittels Masken einen Werbetext oder Werbesymbole außerhalb der Stätte der Leistung übertragen.
- bewegliche Schrift- oder Bildwerbung.

4.4 Gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße K6137 ist ein Schutzstreifen von 15 m von jeder Werbeanlage freizuhalten

Im Gewerbegebiet ist die Leuchtstärke von Werbeanlagen so zu begrenzen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet bzw. behindert werden.

Beleuchtungen von Betriebsgeländen und Lichtquellen an Gebäuden müssen so beschaffen sein, dass keine Blendwirkung eintritt und die Sicherheit des Verkehrs auf der K6137 nicht beeinträchtigt wird.

5 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

5.1 *(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)*

Tengen, den 14.07.2022

D. ANHANG

Pflanzenliste

(wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt)