



Gewerbepark
Hohenlohe

Zweckverband
Gewerbepark Hohenlohe

Vorentwurf
Bebauungsplan mit Umweltbericht
und örtlichen Bauvorschriften

Hohebuch I

Unterlage II.2 Festsetzungen

In der Fassung vom 23.07.2020

Entwurfsverfasser:



INGENIEURBÜRO
BALLING
GmbH
Beratende Ingenieure VBI
für Bau- und Vermessungswesen

WALTHERSTRASSE 9, 97074 WÜRZBURG
Telefon 0931/7946-0 Fax 0931/7946-110
E-Mail info@balling.de



Inhaltsverzeichnis

Planerische Festsetzungen.....	3
A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO.....	3
A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 1-15 BauNVO).....	3
A.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 16 (2) BauNVO).....	5
A.3. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO § 16 (3) BauNVO) und § 18 (1) BauNVO.....	6
A.4. Bauweise (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)	6
A.5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)	6
A.6. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB).....	6
A.7. Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für Solarenergie (§ 9 (23 b) BauGB).....	7
B. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung nach BauGB	7
C. Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO).....	8
C 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)	8
C 2. Fassadengliederung (§ 74 (1) 1 LBO)	8
C 3. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)	8
C 4. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO).....	8
C 5. Versorgungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)	9
C 6. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 und 7 LBO).....	9
C 7. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)	9
C 8. Oberflächenmaterialien / Grundwasserschutz (§ 74 (1) 3 LBO)	9
C 9. Straßen- und Außenbeleuchtung (§ 9 (1) 20 BauGB)	10
C 10. Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB und § 75 LBO)	10
D. Hinweise.....	11



Planerische Festsetzungen

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m. W. v. 29.07.2017, Stand: 05.01.2018 aufgrund Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 13.05.2017
- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), in Kraft getreten am 01. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m. W. v. 01.08.2019
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Sämtliche innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A.1.1 GE 1 - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Gemäß § 1 Abs. 4 ff. BauNVO wird für das Gewerbegebiet festgesetzt:

1. In dem Gebiet sind zulässig:

a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe i. S. des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)

b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude i. S. des § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)

c) untergeordnete Verkaufsflächen für produzierendes Gewerbe an der Betriebsstätte (Annexhandel)



2. In dem Gebiet sind unzulässig:

- a) Von den Gewerbebetrieben aller Art i. S. des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Läden (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO)
- b) Anlagen für Sportliche Zwecke i. S. des § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)
- c) zentrenrelevanter Einzelhandel; Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) BauNVO
- d) Tankstellen i. S. des § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)
- e) Nach BImSchG zu genehmigende Anlagen

3. Es können ausnahmsweise zugelassen werden:

- a) Nach BImSchG zu genehmigende Anlagen.
Gem. § 1 (5) BauNVO sind die in der vierten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes genannten Anlagen nur ausnahmsweise zulässig. Über Ausnahmen entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit dem Zweckverband GewerbePark Hohenlohe.

4. Es können nicht ausnahmsweise zugelassen werden:

- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter i. S. des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke i. S. des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, soweit sie nicht Teil eines Gewerbebetriebes sind und die Anlagen diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- c) Vergnügungsstätten i. S. des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

A.1.1 GE 2 - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Gemäß § 1 Abs. 4 ff. BauNVO wird für das Gewerbegebiet festgesetzt:

1. In dem Gebiet sind zulässig:

- a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe i. S. des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)
- b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude i. S. des § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)

2. In dem Gebiet sind unzulässig:



- a) Von den Gewerbebetrieben aller Art i. S. des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Läden (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO) sowie Einzelhandelsbetriebe.
 - b) Anlagen für Sportliche Zwecke i. S. des § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)
 - c) zentrenrelevanter Einzelhandel; Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) BauNVO
 - d) Tankstellen i. S. des § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)
 - e) Nach BImSchG zu genehmigende Anlagen
3. Es können ausnahmsweise zugelassen werden:
- a) Nach BImSchG zu genehmigende Anlagen.
Gem. § 1 (5) BauNVO sind die in der vierten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes genannten Anlagen nur ausnahmsweise zulässig. Über Ausnahmen entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit dem Zweckverband GewerbePark Hohenlohe.
4. Es können nicht ausnahmsweise zugelassen werden:
- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter i. S. des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
 - b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke i. S. des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, soweit sie nicht Teil eines Gewerbebetriebes sind und die Anlagen diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
 - c) Vergnügungsstätten i. S. des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

A.1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit als Gebäude vorgesehen, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

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

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone sind festgesetzt:

GE 1: Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse:

- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt.
- Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 2,4 festgesetzt.
- Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt.

GE 2: Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse



- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt.
- Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 2,4 festgesetzt.
- Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird mit IV festgesetzt.

A.3. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO § 16 (3) BauNVO) und § 18 (1) BauNVO

Die Höhe der Gebäude im GE 1 darf bis Oberkante First bzw. Oberkante Attika 9,00 m nicht überschreiten. Als Bezugshöhe wird das Straßenniveau der an das Grundstück angrenzenden Straße in Grundstücksmitte festgesetzt.

Die Höhe der Gebäude im GE 2 darf bis Oberkante First bzw. Oberkante Attika 12,00 m nicht überschreiten. Als Bezugshöhe wird die mittlere Geländehöhe (355 m ü. NHN) festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Bezugshöhe bis Oberkante First bei geneigtem Dach und Oberkante Attika bei Flachdach.

Die Gebäudehöhe darf bei Gebäuden mit Solaranlagen max. 2,50 m überschritten werden, sofern die Einrichtung um mindestens 1,5 m von allen Außenwänden zurück versetzt sind.

A.4. Bauweise (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone sind festgesetzt:

Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO: zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung

A.5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird folgendermaßen festgesetzt:

Zu Grünflächen, Fahrbahn, Geh- und Radweg sowie zu Nachbargrundstücken wird eine Baugrenze in einem Abstand von 5 m festgesetzt. Im Bereich des angrenzenden Bebauungsplanes wird keine Baugrenze festgesetzt, sodass die Erweiterungsflächen der bereits ansässigen Firma direkt an die bestehenden Gewerbeflächen angrenzen können.

A.6. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Grenzbebauung nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg ist zulässig.

Ab einer geplanten PKW-Stellplatzzahl von 50 müssen 50% der PKW-Stellplätze in flächensparender Bauweise (Tiefgarage, Parkdeck, Sockelgeschosse) hergestellt werden.



In den festgesetzten Grünflächen sind Stellplatzflächen nicht zulässig.

A.7. Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für Solarenergie (§ 9 (23 b) BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind die Dächer gemäß § 9 Abs.1 Nr. 23 b BauGB zu mind. 50 % mit Solaranlagen zu versehen

Bei Dachflächen kleiner 50 m² müssen keine Solaranlagen aufgebracht werden.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung nach BauGB

Hinweis:

In einem Grünordnungsplan nach § 12 (2) des Naturschutzgesetzes von Baden-Württemberg (NatSchG) wird das landschaftspflegerische Maßnahmenkonzept aufbereitet. Die Maßnahmen werden einschließlich der erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen in den Entwurf des Bebauungsplanes integriert.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich soll im Wesentlichen durch planexterne Maßnahmen erfolgen. Entsprechende Hinweise werden unter Berücksichtigung der Erfordernisse aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Hohenlohekreises im Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.



C. Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlage für die Örtlichen Bauvorschriften ist die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).

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

Die Farbgebung der Gebäude (Fassaden und Dacheindeckung) ist mit den zuständigen Genehmigungsbehörden (Zweckverband GewerbePark Hohenlohe) abzustimmen.
Die Verwendung grell leuchtender oder reflektierender Farben ist nicht zulässig.

Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen wie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge oder transparente Lärmschutzwände sind unzulässig. Weiterhin sind spiegelnde Fassaden oder Fenster mit einem Außenreflexionsgrad größer 15% randlich an den Außengrenzen der gewerblichen Bauflächen unzulässig.

C 2. Fassadengliederung (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Gebäudewände müssen je 20 m durch Farbwechsel oder Vor- und Rücksprünge oder durch Begrünung mit z.B. Kletterpflanzen untergliedert werden.
Ausnahmen können gem. § 56 Abs. 3 LBO zugelassen werden.

C 3. Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

Im GE 1 sind Satteldächer mit 20° bis 35 ° Dachneigung sowie Flachdächer zulässig.

Im GE 2 sind alle Dachformen zulässig.

Dachbegrünungen sind zulässig und erwünscht, insbesondere auf dem Anteil der Dachfläche, der nicht durch Solaranlagen in Anspruch genommen wird.

C 4. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

An den Außenseiten der Gebäude sind Großflächenwerbung und Lichtwerbung in grellen Farben unzulässig.

Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften darf im GE 1 1,0 m und im GE 2 2,0 m nicht überschreiten. Die Fläche der einzelnen Werbeanlagen darf im GE 1 5 m² und im GE 2 20 m² nicht überschreiten.

Unzulässig sind insbesondere:

- Werbung auf den Dachflächen



- Skybeamer und freistehende Werbeanlagen, die über die jeweilige Dachfläche hinausragen
- Spring- und Lauflichter

Leuchtende Info- oder Werbeanlagen auf oder an den Gebäuden in Richtung L 1046 sind unzulässig. Gleichmaßen dürfen die Werbeanlagen nicht die Farben von Verkehrszeichen oder diesen nahekommenden aufweisen. Werbeanlagen dürfen sich grundsätzlich nicht störend auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 1046 auswirken.

C 5. Versorgungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind vorbehaltlich der Regelungen in § 68 Telekommunikationsgesetz unzulässig.

C 6. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 und 7 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,00 m gegenüber dem bestehenden Gelände sind kenntnisgabepflichtig. Die bestehende und geplante Geländeoberfläche ist durch Geländeschnitte mit Höhenangaben bezogen auf Meereshöhe (NN) im Baugenehmigungsverfahren festzulegen. Erdaushub sollte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unauffällig eingefügt werden.

C 7. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist mit der Einfriedung ein Abstand von mind. 0,75 m einzuhalten. Ausnahmen können zugelassen werden.

C 8. Oberflächenmaterialien / Grundwasserschutz (§ 74 (1) 3 LBO)

Die Entwässerung des Gewerbegebiets erfolgt im Trennsystem.

Das Oberflächenwasser wird gesammelt und über einen Kanal an den bestehenden Regenwasserkanal in der Parkallee angeschlossen. Von dort wird das Wasser dem geplanten Regenrückhaltebecken „Straßenäcker“ zugeführt.

Das Schmutzwasser wird über einen Kanal gesammelt und an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Parkallee angeschlossen. Von dort wird das Schmutzwasser in das bereits hergestellte Pumpwerk und von dort in die Kläranlage Waldenburg geleitet.

Niederschlagswasser von Hof-, Verkehrs- und Stellplatzflächen ist zusammen mit anfallendem Schmutzwasser über einen Schmutzwasserkanal abzuleiten. Fehllanschlüsse sind zwingend zu vermeiden.



Dachdeckungen, Fassadenverkleidungen, Zuleitungen und Dachinstallationen bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können (unbeschichtete Metalle wie z.B. Kupfer, Zink, Blei), sind nicht zulässig.

Regenwasser, welches von Umschlags- oder Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe stammt, muss gemäß der Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe (VAwS) behandelt werden. Diese Maßnahmen sind auf dem Grundstück, vor der Einleitung in die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen, zu treffen.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird über eine Kanalleitung gesammelt und über einen Schmutzwasserkanal der Kläranlage zugeführt.

Ist eine ausreichende Kanaltiefe zur Entwässerung nicht vorhanden, sind durch den Grundstückseigentümer geeignete Maßnahmen (z. B. Rückstauklappe, Hebeanlage, usw.) vorzusehen.

Bei allen gering belasteten Verkehrsflächen und Stellplätzen innerhalb des Geltungsbereiches sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (z. B. Ökopflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc.). Alle übrigen Verkehrsflächen sind flüssigkeitsdicht herzustellen. Die anfallenden Abwässer sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

C 9. Straßen- und Außenbeleuchtung (§ 9 (1) 20 BauGB)

Für die Straßen- und Außenbeleuchtung sind abstrahlungsarme, insektenfreundliche Leuchtmiteinzusetzen.

Beleuchtungskörper in der Nähe der L 1046 müssen so angeordnet sein, dass jegliche Blendwirkung für die Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen ist.

C 10. Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB und § 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Bau GB und § 74 LBO zuwiderhandelt.



D. Hinweise

Die Hinweise werden im Entwurf ergänzt.

Für den Gewerbepark

Entwurfsverfasser

Künzelsau, _____

Würzburg, 23.07.2020

(Der Verbandsvorsitzende Christoph Spieles)

(Ingenieurbüro Kurt Balling GmbH)