Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 15.09.2020 überein. Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt.

Schöntal, den 22.09.2020 Der Bürgermeister

....

(Siegel)

89.51.30.250392

ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO I. Verb. m. § 1 (5) BauNVO

GI_e — Industriegebiet (§ 9 BauNVO i. Verb. m. § 1 (5) BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

0.8 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) hier z.B. 0,8

1.6 — Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO) hier z.B. 1,6

9.0 — Baumassenzahl (§ 21 BauNVO) hier z.B. 9,0

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise (§ 22 (1, 2 + 4) BauNVO)

nicht überbaubare Grundstücksflächen / überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenze — Bauland (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

4. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB) — 0000

Grenze unterschiedlicher Nutzung

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 4, 11 und (6)

Seitenstreifen / Fahrbahn / Gehweg — (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich

P — Öffentliche Parkflächen

Stellung der baulichen Anlagen, wahlweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Stellung der baulichen Anlagen, zwingend (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

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

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

Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Schutzfläche (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Pfg — Abgrenzung der Flächen mit Gebot für Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a (BauGB)

GE	max 9 m	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
0.8	1.6	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
-	a	Baumassenzahl	Bauweise

FD 0° - 10°
SHD 20°
SD 25° — Dachform, Dachneigung

Anmerkung:
Zur Bestimmung der Geländehöhe bzw. Kanalhöhe an der Grenze zwischen öffentlichem und privatem Bereich ist vom Bauherrn der Planverfasser oder ein Sachverständiger nach LBO § 45 hinzuzuziehen.

89.51.30.010392

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan "Bahrnholz"

1. RECHTSGRUNDLAGEN:

1.1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253).

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. 23.01.90 (BGBl. I S. 132)

1.3 Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. vpm 18.12.90 (BGBl. 1991 S. 58)

1.4 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28.11.83 (GBl. S. 770), ber. GBl.1984 S. 519), geändert durch Gesetze vom 01.04.85 (GBl. S. 51) und vom 17.12.90 (GBl. S. 426).

1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 22.12.75 (Ges.Bl. S. 1)

in der jeweils gültigen Fassung, sowie alle Ergänzungen, weiterführende Verordnungen und Erlasse.

Die durch Zeichnung, Farbe und Schrift (PlanzV) getroffenen Festsetzungen werden durch die nachfolgenden planungs -und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt.

2. AUFHEBUNGEN:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden sämtliche, bisher in seinem räumlichen Geltungsbereich bestehenden planuns- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie baupolizeilichen Vorschriften der Gemeinde aufgehoben.

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

den Einschrieben im Lageplan entsprechend :

GE - Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO i. Verb. m. § 1 (5+6) BauNVO)

Zulässig sind:
- Handwerks- und gewerbebetriebe jeweils in geschlossenen Hallen ohne genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz.
- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude.

-Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im Gewerbegebiet (GE) und im Industriegebiet (GI_e) nicht zugelassen (§ 1 Abs.6 Ziff.1 BauNVO.- *

GIe - Industriegebiet
(§ 9 BauNVO i. Verb. m. § 1 (5+6) BauNVO)

Nicht zulässig sind:

Errichtung und der Betrieb nach dem Bundes- Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftiger Anlagen nachstehende Branchen entsprechend der 4. BImSchV:

- Chemische Erzeugnisse, Arzneimittel
- Mineralölraffineration und - Weiterverarbeitung
- Nahrungs-, Genuß- und Futtermittel
- Landwirtschaftliche Erzeugnisse
- Verwertung und Beseitigung von Reststoffen
- ~~Metallschmelzanlagen, Gießereien und Anlagen zum Aufbringen von metallischen Schutzschichten der Spalte 1 der 4. BImSchV, ausgewnommen Schmelzanlagen nacg Ziffer 3.4 Spalte 1 der 4. BImSchV.~~
- Anlagen zur Oberflächenbehandlung mit organischen Stoffen
- Herstellung von bahnenförmigen Materialien aus Kunststoffen
- Sonstige Verarbeitung von Harzen und Kunststoffen nach der Spalte 1 der 4. BImSchV

Im übrigen folgende Betriebsarten:

- Herstellung von Eisen- und Stahlkonstruktionen sowie von Stahlbehältern im Freien
- Schrotthandelsbetriebe sowie Autoverwertungsbetriebe mit Verschrottung und Shredderanlagen
- Betriebshöfe für größere Speditionen oder Fuhrunternehmen im Freien

-Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im Gewerbegebiet (GE) und im Industriegebiet (GI_e) nicht zugelassen (§ 1 Abs.6 Ziff.1 BauNVO.- *)

3.2 Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. Verb. m. § 22 (4) BauNVO)

a = abweichende Bauweise - d.h.: offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen mit über 50 m sind zulässig.

3.3 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)

als Höchstmaß den Einschrieben im Lageplan entsprechend:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse Z	GRZ	GFZ	BMZ
Gewerbegebiet GE	m. HB max 9.0 m	0.8	1.6	-
Industriegebiet GIe	m. HB max 12.0 m	0.8	-	9.0

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

Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
Ausgenommen sind die Anlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie der Ableitung von Abwasser dienen. Diese sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

89.51.30.010392

TEXTTEIL

3.5 Garagen und Stellplätze
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (1) BauNVO

Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ein Stauraum von 5.00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen ist einzuhalten. Sämtliche notwendige Stellplätze sind auf der privaten Grundstücksfläche nachzuweisen.

3.6 Baugrenzen
(§ 23 BauNVO)

den Eintragungen im Lageplan entsprechend.

3.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind, soweit zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich, auf den Privatgrundstücken zu dulden.

3.8 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

den Eintragungen im Lageplan entsprechend.

3.9 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan, sind auf den Flächen mit Pflanzgebot standort-heimische Laubsträucher bzw. Laubbäume anzupflanzen Gerade Begrenzungslinien (Straßen, Grenzen) sind durch Versatz der Gehölzstreifen aufzulockern, ein einheitlich breit ausgeführter Pflanzstreifen ist zu vermeiden.

4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Gebäudehöhen
(§ 73 (1) Nr. 7 LBO)

Als Höchstmaß, bei Satteldächern und Sheddächern gemessen vom First, bei Flachdächern vom Schnittpunkt der Dachhaut mit der Wand, bis zur festgelegten Geländeoberfläche im Bereich des jeweiligen Baugrundstückes

im GE - Gebiet max. 9.00 m

im GIe - Gebiet max. 12,00 m

4.2 Dachformen
(§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

Flachdach (FD) : gefälleloses oder bis zu 10° geneigtes Dach
Sheddach (SHD) : Dachneigung bis zu 20°
Satteldach (SD) : Dachneigung bis zu 25°

4.3 Äußere Gestaltung
(§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

Die Oberflächen der Außenwände sind in gedeckten Farbtönen zu halten. Für die Eindeckung der Satteldächer ist rot-braunes, ziegelartiges Material zu verwenden.

4.4 Einfriedigungen der Grundstücke
(§ 6 (9), § 13 (3), § 19 (3) LBO)

Es sind Maschen - oder Knüpfdrahtzäune bis maximal 2,00 m zulässig.

4.5 Bepflanzung der Grundstücke
(§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Verkehrs- oder Lagerzwecke genutzt werden, sind mit landschaftstypischen, standort-heimischen Laubsträuchern bzw. Laubbäumen zu bepflanzen.
Je angefangene 500 m2 Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Mit dem Bauantrag ist ein entsprechender Gestaltungs- und Pflanzplan vorzulegen. Rasenflächen sind mit lockeren Stauden- und Buschgruppen zu gestalten. Die planungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich Pflanzgebot werden hiervon nicht berührt.

4.6 Werbeanlagen
(§ 2 (8) LBO)

Innerhalb eines 40 m breiten Streifens längs der Landstraße L 1046, gemessen vom äusseren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen keine von der Straße aus sichtbaren Leuchtreklamen, in einer Entfernung bis zu 20 m auch keine unbeleuchteten Werbeanlagen errichtet werden.

5. HINWEISE

5.1 Höhenlage der baulichen Anlagen
Die Erdgeschoß- Fußbodenhöhen werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

5.2 Bemerkung
Besonders hingewiesen wird auf die Einhaltung der DIN 1986 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke".

5.3 *Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.*
Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DINEN1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

ZEICHENERKLÄRUNG

1. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DER ÄNDERUNG (§ 9 (7) BauGB)

1.1 ▬ ▬ ▬ Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung "Inneres Bahrnholz 2. Änderung"

2. INHALTE DER PLANÄNDERUNG

2.1 X wegfallende Festsetzungen

2.2 GI_e eingeschränktes Industriegebiet

3. SONSTIGE PLANZEICHEN

3.1 aktuelles Liegenschaftskataster (Stand: 2004)

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl.I. S.3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020

Landesbauordnung (LBO)
in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010,357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017. (BGBl. I S.3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Form vom 18.12.1990 (BGBl.I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl.I S.1057)

VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	am 06.02.2020
2.	Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB	
	2.1 Bekanntmachung	am 17.02.2020
	2.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung	vom 28.02.2020 - 03.04.2020
3.	Öffentliche Auslegung (Wiederholung wg. Rathausschließung) gem. § 3 (2) BauGB	
	2.1 Bekanntmachung	am 06.07.2020
	2.2 Auslegungsfrist	vom 20.07.2020 - 21.08.2020
4.	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	am 15.09.2020
5.	Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB	am 24.09.2020

KOMMUNALPLANUNG • TIEFBAU • STÄDTEBAU
Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak Dipl.-Ing. Jürgen Glaser
Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein
Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach • Fon 06261/9290-0 • Fax 06261/9290-44 • info@ifk-mosbach.de • www.ifk-mosbach.de
IFK INGENIEURE Partnerschaftsgesellschaft mbB

	Datum	Zeichen	Gefertigt:	Anlage	2a
bearbeitet	08.06.2020	Gla/Ste		Projekt Nr.	3526
gezeichnet	08.06.2020	Ste			

Gemeinde: Schöntal

Ortsteil: Oberkessach

Projekt: Bebauungsplan

Inneres Bahrnholz - 2. Änderung

Planstand: Satzung

Maßstab: 1 : 500

Die Gemeinde:

Schöntal, den 22.09.2020

Der Bürgermeister