



Stadt Trossingen
Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan
„Hirschweiden III, 1. Änderung – Teilbereich für die Flurstücke
877/3, 877/4 und 971/1“

Verfahren nach § 13a BauGB
in Trossingen

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 12.05.2022 für die Sitzung am 23.05.2022

Entwurf



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1. Planerfordernis.....	1
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	1
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	1
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....	3
3.1 Maßgebliche Faktoren.....	3
3.2 Flächenbilanz.....	3
4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	4
4.1 Bestehende Bebauungspläne.....	5
5. Ziele und Zwecke der Planung.....	6
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	6
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	6
6. Städtebauliche Konzeption.....	7
6.1 Bauliche Konzeption.....	7
6.2 Verkehrliche Erschließung.....	8
6.3 Grün- und Freiraumstruktur.....	8
6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	8
7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....	9
7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	9
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	11
8. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	12
8.1 Art der Nutzung.....	12
8.2 Maß der baulichen Nutzungen.....	12
8.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen.....	12
8.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze.....	12
8.5 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen.....	13
8.6 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung.....	13
8.7 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
8.8 Bindungen für Anpflanzungen, Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen.....	13
8.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	13
9. Örtliche Bauvorschriften.....	14
9.1 Dachform und Dachneigung.....	14
9.2 Fassaden- und Dachgestaltung.....	14
9.3 Werbeanlagen.....	14
9.4 Gestaltung der unbebauten Fläche.....	14
9.5 Einfriedungen und Stützmauern.....	14
10. Anlagen.....	15

1. Planerfordernis

Die Unternehmensgruppe Heine + Beisswenger plant auf ihrem Betriebsgelände im Gewerbegebiet „Hirschweiden III“ in Trossingen die Errichtung eines neuen Hochregallagers. Hiermit soll der Erhalt und Ausbau der Arbeitsplätze am Betriebsstandort gesichert und zukunftsfähig weiter geplant werden.

Ziel des Baus eines Hochregallagers ist die optimale Ausnutzung der vorhandenen Grundfläche durch eine entsprechende Bauhöhe. Die Höhe selbst hat durch den Einsatz moderner Systeme einen wichtigen Einfluss auf eine effiziente und umweltschonende Ressourcenausnutzung.

Das geplante Hochregallager befindet sich komplett innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hirschweiden III“. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen des rechtskräftigen Bebauungsplan lassen den Bau des Hochregallagers nicht zu. Außerdem überschreitet das geplante Bauvorhaben geringfügig die bisher festgesetzte Baugrenze. Weiterhin wird eine Teilfläche des westlich angrenzenden Bebauungsplanes „Hirschweiden II“ gewerblich genutzt und nicht wie bisher vorgesehen als Verkehrsfläche.

Aus diesem Grund wird eine Bebauungsplan-Änderung erforderlich. Im Zusammenhang mit der erforderlichen Änderung soll auch für das östlich an das Betriebsgelände angrenzende Gewerbegrundstück eine Anpassung der Höhenfestsetzungen vorgenommen werden.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Trossingen. Im Norden, Osten und Westen grenzen bestehende Gewerbebauten an. Nach Süden hin öffnet sich das Gebiet hin in die freie Landschaft mit landwirtschaftlichen Acker- und Grünflächen.

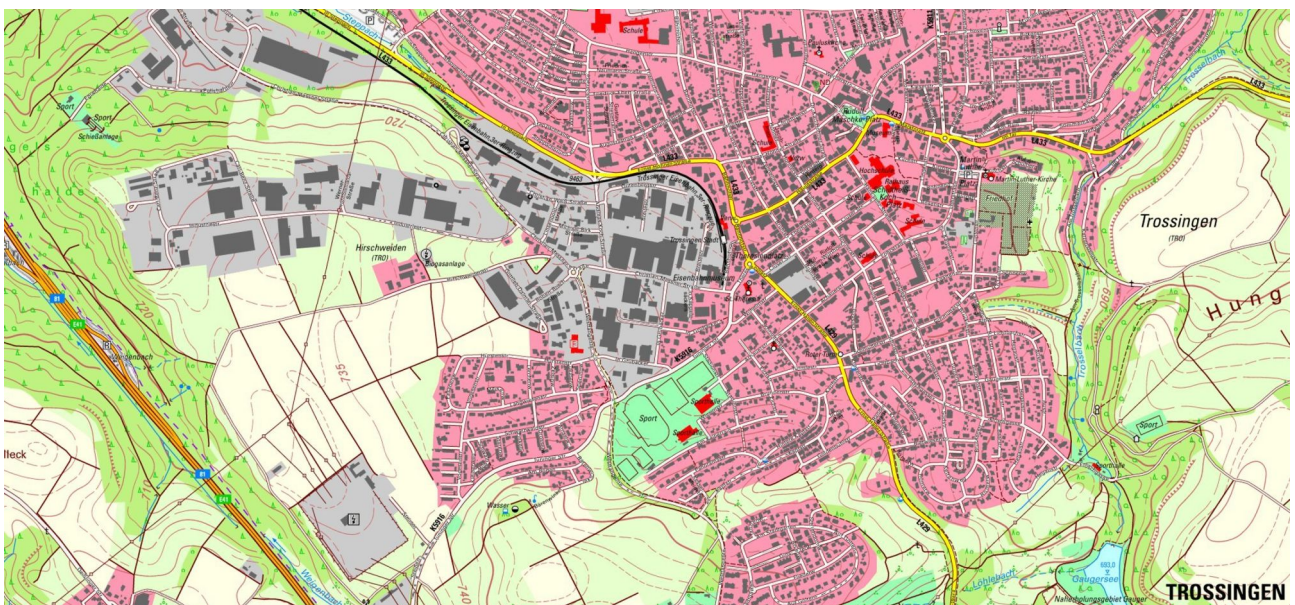


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 2,18 ha beinhaltet die Flurstücke 877/3, 877/4 und 971/1.

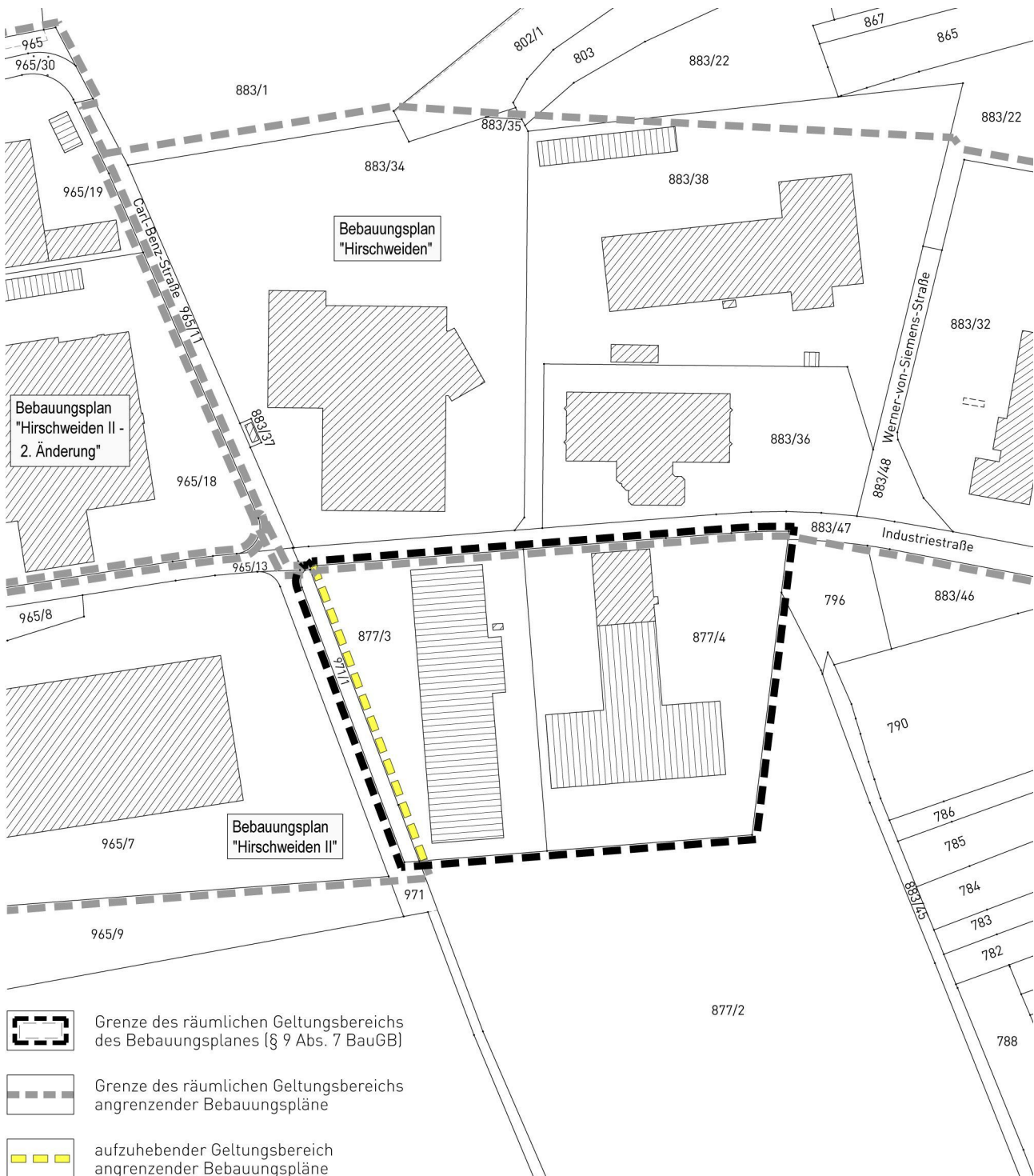


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hirschweiden III, 1. Änderung – Teilbereich für die Flurstücke 877/3, 877/4 und 971/1“

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

3.1 Maßgebliche Faktoren

Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung geschaffen.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt gem. § 13a Absatz 1, Satz 2, Nummer 1 BauGB weniger als 20.000 qm.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben. Vor diesem Hintergrund kann das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden.

3.2 Flächenbilanz

Gesamtgröße Geltungsbereich	ca. 21.794 m ²	≅ 100,0 %
Anteil Siedlungsfläche (GE)	ca. 21.794 m ²	≅ 100,0 %
davon max. überbaubare Fläche: (GRZ 0,8)	ca. 17.435 m ²	

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

<p>Regionalplan</p>	<p>Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg vom Dezember 2003 wird das Plangebiet als geplante Nutzungsart Siedlungsfläche ausgewiesen.</p>	
<p>Flächennutzungsplan</p>	<p>Im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Trossingen ist die Fläche als Gewerbliche Bauflächen dargestellt.</p>	
<p>Rechtskräftige Bebauungspläne</p>	<p>Hirschweiden III, Inkrafttreten am 29.06.2006</p>	
<p>Landschaftsschutzgebiete</p>	<p>nicht betroffen</p>	
<p>Naturschutzgebiete</p>	<p>nicht betroffen</p>	
<p>Besonders geschützte Biotope</p>	<p>nicht betroffen</p>	
<p>FFH-Mähwiese</p>	<p>nicht betroffen</p>	
<p>Biotopverbund / Wildtierkorridor</p>	<p>nicht betroffen</p>	
<p>Geschützter Streuobstbestand</p>	<p>nicht betroffen</p>	
<p>Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)</p>	<p>nicht betroffen</p>	
<p>UVP-pflichtiges Vorhaben</p>	<p>nicht betroffen</p>	
<p>Waldabstandsflächen</p>	<p>nicht betroffen</p>	
<p>Oberflächengewässer / Gewässerrand</p>	<p>nicht betroffen</p>	
<p>Wasserschutzgebiete</p>	<p>nicht betroffen</p>	
<p>Überschwemmungsrisikogebiete (HQ_{extrem} / HQ₁₀₀)</p>	<p>nicht betroffen</p>	
<p>Klassifizierte Straßen und Bahnlinien</p>	<p>nicht betroffen</p>	

4.1 Bestehende Bebauungspläne

Um eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung im Bestand zu erreichen, wird die westliche Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hirschweiden III“, in Kraft getreten am 29.06.2006, in einer Größe von 21.058 m² überplant.

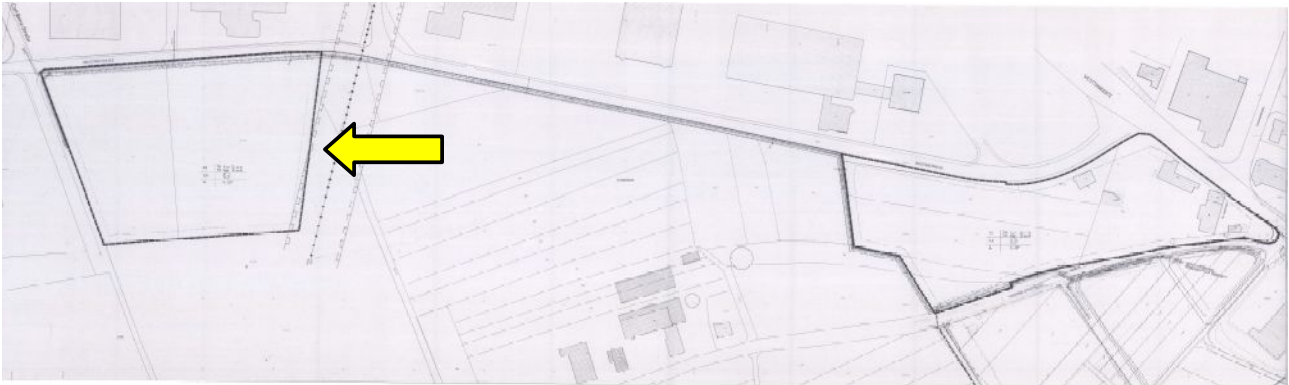


Abb. 4-3: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Hirschweiden III“

Da außerdem die Erschließungsstraße des westlich angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hirschweiden II“ nach Westen verschoben wurde, wird das Flurstück Nr. 971/1, das ebenfalls gewerblich genutzt wird, mit einer Größe von 736 m² zusätzlich in den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung einbezogen.

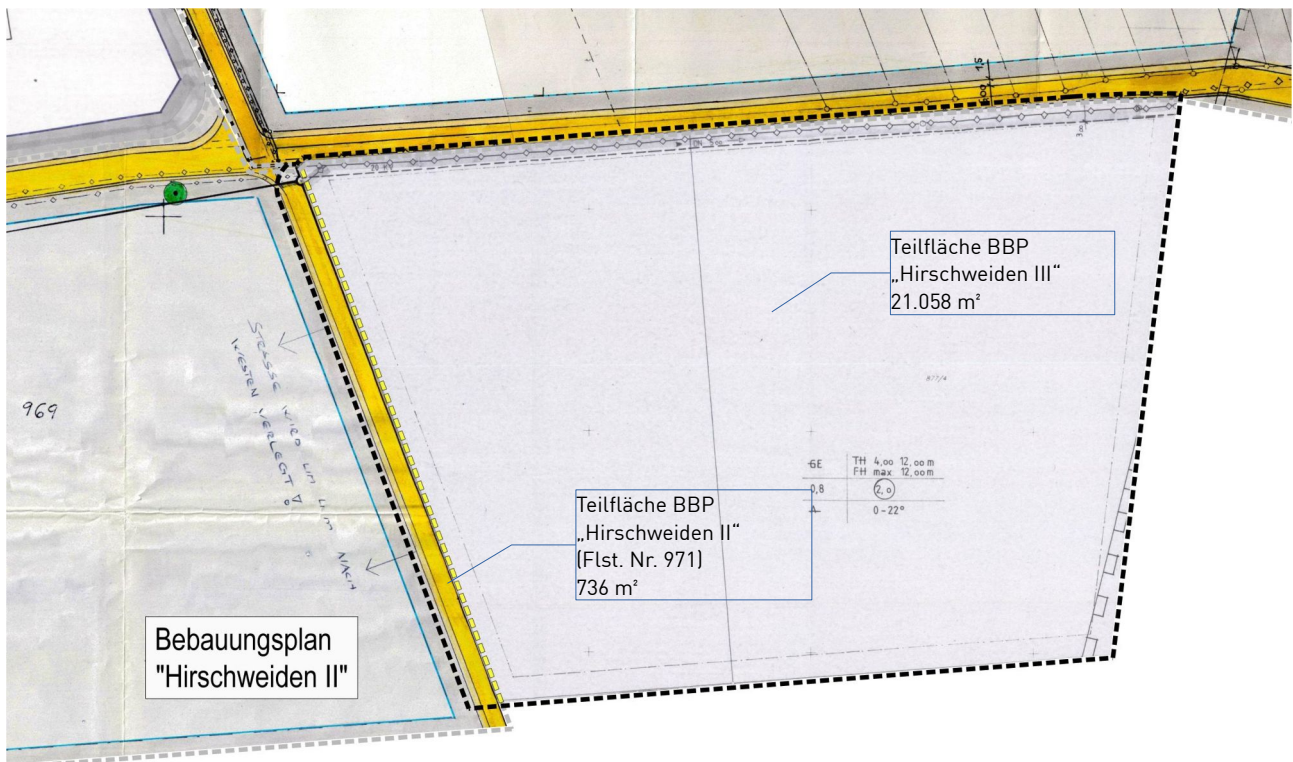


Abb. 4-4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen BBP „Hirschweiden III“ mit westlich angrenzendem BBP „Hirschweiden II“
Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete und Schutzgüter. Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Gewerbebebauung
- Parkplatzflächen
- Verkehrsflächen
- private Grünflächen

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Gewerbebebauung
- Verkehrsflächen
- landwirtschaftliche Acker- und Grünflächen

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit der Änderung des Bebauungsplans „Hirschweiden III“ sollen durch Änderung der Höhenfestsetzungen und Anpassung der Baugrenzen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung bestehender Gewerbeflächen und insbesondere für den Bau eines Hochregallagers geschaffen werden.

6. Städtebauliche Konzeption

6.1 Bauliche Konzeption

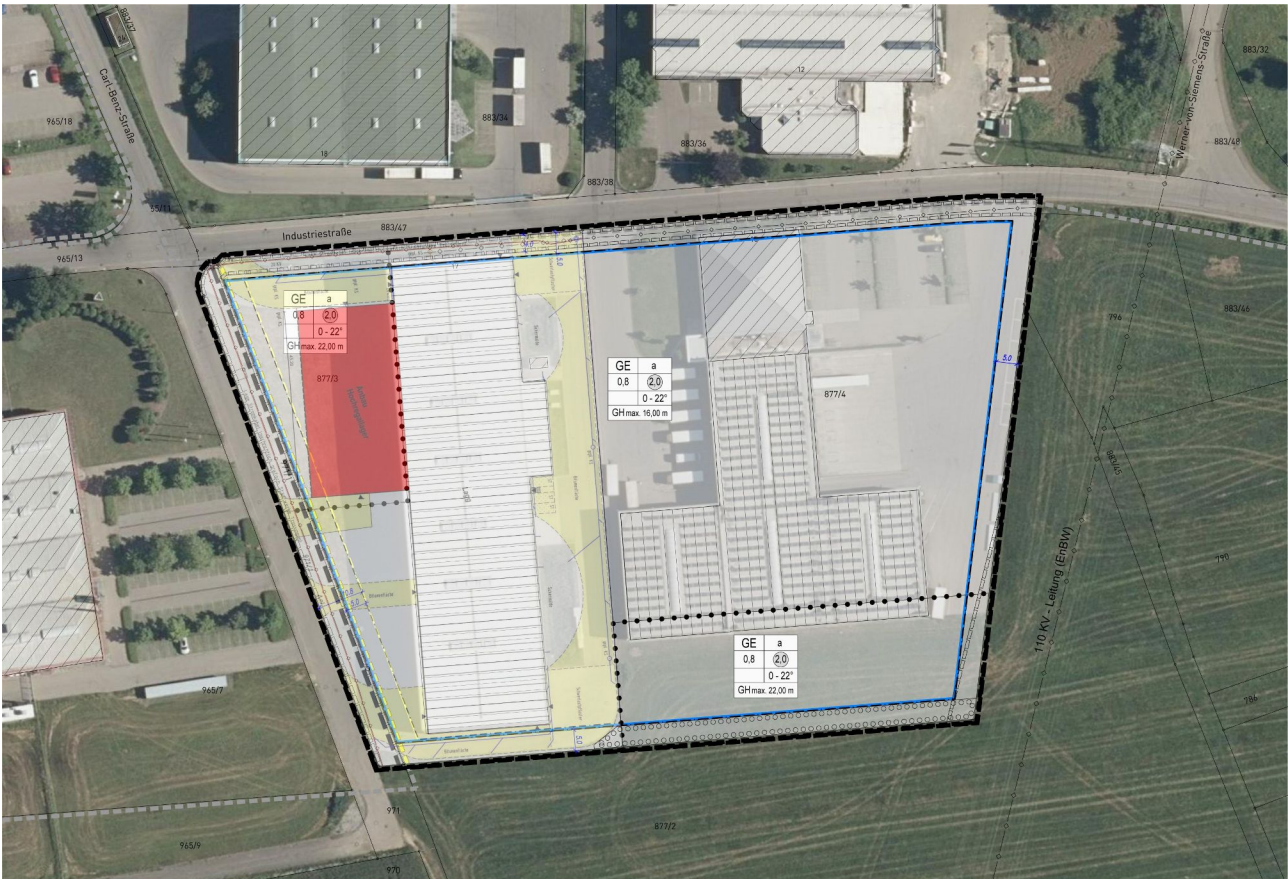


Abb. 6-1: Städtebauliche Konzeption

Die Abgrenzung der bestehenden Gewerbeflächen bleibt unverändert. Auch der Verlauf der Baugrenze wird, bis auf den westlichen Rand des Plangebietes, unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Am westlichen Rand wird diese bis zu den freizuhaltenden Leitungsrechten verlängert.

Außerdem wird für beide betroffenen Gewerbegrundstücke jeweils ein Teilbereich im Nordwesten bzw. im Südosten abgegrenzt, in dem die zulässige Gebäudehöhe auf 22,0 m erhöht wird, so dass die Möglichkeit besteht, an diesem Standort ein Hochregallager zu errichten.

Für die sonstigen Gewerbeflächen wird die maximal zulässige Gebäudehöhe von bisher 12,0 m auf 16,0 m erhöht und somit an die Höhenfestsetzungen der angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne „Hirschweiden II“ im Westen, „Hirschweiden II – 2. Änderung“ im Nordwesten und „Hirschweiden“ im Norden angepasst.

Auf die Festsetzung einer Traufhöhe und einer Dachneigung und Dachform wird künftig verzichtet, um eine flexible und an die betrieblichen Erfordernisse angepasste Bebauung bei anstehenden Neubaumaßnahmen zu ermöglichen.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung bleibt unverändert und ist über die vorhandenen öffentlichen Straßen und Wege gesichert. Die Ausweisung neuer öffentlicher Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich. Es werden keine zusätzliche Verkehrsflächen zur äußeren Erschließung erforderlich.

Die innere Erschließung ist ebenso durch den Bestand gesichert.

6.3 Grün- und Freiraumstruktur

Es sind im überplanten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes keine öffentlichen und privaten Grünflächen festgesetzt.

Die Pflanzgebote aus dem Grünordnungsplan werden sinngemäß in die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der vorliegenden 1. Änderung eingearbeitet.

Ein bisher festgesetztes Pflanzgebot zur Randeingrünung wird für verbleibende nicht baulich genutzte Flächen der Gewerbebetriebe in den zeichnerischen Teil der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung eingetragen.

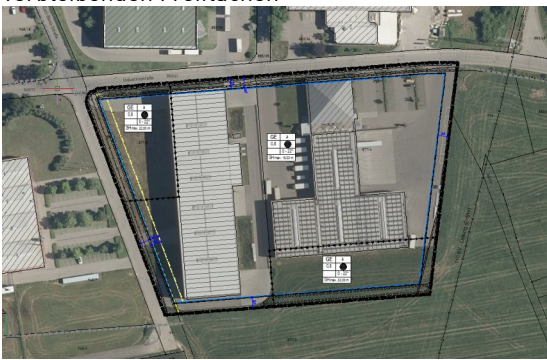
6.4 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser


Das Gebiet ist vollständig erschlossen. Zur Ableitung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers stehen die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen zur Verfügung.

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotop, Arten, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen:

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit																																				
Fläche	<table border="0"> <tr> <td>GE-Flächen</td> <td>ca. 21.058 m²</td> <td>GRZ = 0,80</td> </tr> <tr> <td>- überbaubar:</td> <td>ca. 16.846 m²</td> <td>ca. 77,30 %</td> </tr> <tr> <td>- Freianlagen:</td> <td>ca. 4.212 m²</td> <td>ca. 19,32 %</td> </tr> <tr> <td>Verkehrsflächen lt Bplan:</td> <td>ca. 736 m²</td> <td>ca. 3,38 %</td> </tr> <tr> <td>Geltungsbereich:</td> <td>ca. 21.794 m²</td> <td>100,00 %</td> </tr> <tr> <td><i>Anteil versiegelter Flächen:</i></td> <td><i>ca. 17.582 m²</i></td> <td><i>ca. 80,68 %</i></td> </tr> </table>	GE-Flächen	ca. 21.058 m ²	GRZ = 0,80	- überbaubar:	ca. 16.846 m ²	ca. 77,30 %	- Freianlagen:	ca. 4.212 m ²	ca. 19,32 %	Verkehrsflächen lt Bplan:	ca. 736 m ²	ca. 3,38 %	Geltungsbereich:	ca. 21.794 m²	100,00 %	<i>Anteil versiegelter Flächen:</i>	<i>ca. 17.582 m²</i>	<i>ca. 80,68 %</i>	<table border="0"> <tr> <td>GE-Flächen</td> <td>ca. 21.794 m²</td> <td>GRZ = 0,80</td> </tr> <tr> <td>- überbaubar:</td> <td>ca. 17.435 m²</td> <td>ca. 80,00 %</td> </tr> <tr> <td>- Freianlagen:</td> <td>ca. 4.359 m²</td> <td>ca. 20,00 %</td> </tr> <tr> <td>Verkehrsflächen lt. BBBP:</td> <td>ca. 0 m²</td> <td>ca. 0,00 %</td> </tr> <tr> <td>Geltungsbereich:</td> <td>ca. 21.794 m²</td> <td>100,00 %</td> </tr> <tr> <td><i>Anteil versiegelter Flächen:</i></td> <td><i>ca. 17.435 m²</i></td> <td><i>ca. 80,00 %</i></td> </tr> </table> <p>keine negative Veränderung in der Flächenbilanz → nicht erheblich</p>	GE-Flächen	ca. 21.794 m ²	GRZ = 0,80	- überbaubar:	ca. 17.435 m ²	ca. 80,00 %	- Freianlagen:	ca. 4.359 m ²	ca. 20,00 %	Verkehrsflächen lt. BBBP:	ca. 0 m ²	ca. 0,00 %	Geltungsbereich:	ca. 21.794 m²	100,00 %	<i>Anteil versiegelter Flächen:</i>	<i>ca. 17.435 m²</i>	<i>ca. 80,00 %</i>	
GE-Flächen	ca. 21.058 m ²	GRZ = 0,80																																					
- überbaubar:	ca. 16.846 m ²	ca. 77,30 %																																					
- Freianlagen:	ca. 4.212 m ²	ca. 19,32 %																																					
Verkehrsflächen lt Bplan:	ca. 736 m ²	ca. 3,38 %																																					
Geltungsbereich:	ca. 21.794 m²	100,00 %																																					
<i>Anteil versiegelter Flächen:</i>	<i>ca. 17.582 m²</i>	<i>ca. 80,68 %</i>																																					
GE-Flächen	ca. 21.794 m ²	GRZ = 0,80																																					
- überbaubar:	ca. 17.435 m ²	ca. 80,00 %																																					
- Freianlagen:	ca. 4.359 m ²	ca. 20,00 %																																					
Verkehrsflächen lt. BBBP:	ca. 0 m ²	ca. 0,00 %																																					
Geltungsbereich:	ca. 21.794 m²	100,00 %																																					
<i>Anteil versiegelter Flächen:</i>	<i>ca. 17.435 m²</i>	<i>ca. 80,00 %</i>																																					
biologische Vielfalt - Biotop	<p>vollständig gewerblich genutzte Flächen ohne wertgebende Biotopstrukturen in den verbleibenden Freiflächen</p>  <p>Abb. 7-1: Orthofoto des Plangebiets</p>	<ul style="list-style-type: none"> keine zusätzliche Flächenversiegelung kein Verlust hochwertiger Biotop- und Gehölzstrukturen 	nicht erheblich																																				
biologische Vielfalt - Biotopverbund	nicht betroffen	Keine Beeinträchtigungen	nicht erheblich																																				
biologische Vielfalt - Artenschutz	Zum Vorhaben liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor, der den BPlan-Unterlagen beigelegt ist und auf den verwiesen wird.	Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.	nicht erheblich																																				

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Boden	Bisher zulässige gewerbliche Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 ohne besondere Festsetzungen in Bezug auf die Versiegelung von Flächen. Auf dieser Grundlage ist die bestehende gewerbliche Nutzung entstanden. Der gesamte Planbereich ist bereits anthropogen überformt (Verkehrs- u. Lagerflächen, Bebauung).	Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird keine zusätzliche Flächenversiegelung vorbereitet. Bei den verbliebenen Böden handelt es sich ausschließlich um anthropogen überformte Bereiche ohne besondere Wertigkeit.	nicht erheblich
Oberflächenwasser	Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Oberflächengewässer vorhanden.	Keine Beeinträchtigungen	nicht erheblich
Grundwasser	Bisher zulässige gewerbliche Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 ohne besondere Festsetzungen in Bezug auf die Versiegelung von Flächen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nutzbaren Grundwasservorkommen vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden können. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.	Keine zusätzlichen Beeinträchtigungen	wenig erheblich
Klima und Luft	Bisher zulässige gewerbliche Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 mit bestehenden großvolumigen Baukörpern im Baugebiet sowie westlich und nördlich angrenzender weiterer gewerblicher Nutzung. Kaltluftabflüsse (Frischlufschneisen / Belüftungsbahnen), die sich verbessernd auf das Klima von z.B. unterliegenden Siedlungsflächen oder sonstigen Belastungsräumen auswirken, gehen von dem Gebiet nicht aus.	Keine zusätzlichen Beeinträchtigungen, die über die bereits zulässige gewerbliche Nutzung hinaus gehen.	wenig erheblich
Landschaftsbild / Ortsbild	Bestehende Gewerbebetriebe mit großvolumigen Baukörpern, die auf Basis eines rechtskräftigen Bebauungsplanes entstanden sind, fehlende Ortsrandeingrünung.	Durch geänderte Höhenfestsetzungen insbesondere für die Bereiche „Hochregallager“ zusätzliche weithin sichtbare Baukörper möglich.	wenig erheblich bis teilweise erheblich
			
Abb. 7-2: Panoramablick von Süden auf das Plangebiet			
Erholung	Es sind keine Anlagen für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung betroffen, ebenso keine Wegeverbindungen die als Anbindung zu Wander- bzw. Spazierwegen genutzt werden.		
Kultur- und Sachgüter	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kulturgüter, wie Baudenkmale, archäologische Fundstellen, Kultur- und Bodendenkmäler, Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte betroffen. Besondere Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen bzw. bleiben substantiell ggf. erhalten oder werden verlegt bzw. an die Planung angepasst (z.B. Leitungstrassen, Weg).		keine

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Mensch	Zu beurteilen sind zum einen die möglichen Auswirkungen auf die zukünftigen Nutzer des Plangebietes und zum anderen die Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf die angrenzende Bebauung und deren Bewohner. Eine Verschlechterung in Bezug auf die Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen sowohl für die Angrenzer als auch für die zukünftigen Nutzer im Vergleich zum derzeitigen Bestand sind nicht zu erwarten, da es sich bereits um vollständig genutzte Gewerbegrundstücke handelt, auf denen durch Änderung von Höhenfestsetzungen eine Nachverdichtung ermöglicht werden soll.		nicht erheblich
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung	Bau-, anlage- und betriebsbedingt entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen. Die zulässige Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO bleibt unverändert. Erschütterungen und andere Belästigungen beschränken sich auf die Bauzeit. Relevante Mengen von Wärme (z.B. Prozesswärme) und Strahlung werden nicht emittiert.		nicht erheblich
Risiken für die menschliche Gesundheit, für das kulturelle Erbe oder für die Umwelt	Bau-, anlage- und betriebsbedingt entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Risiken. Die zulässige Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO bleibt unverändert, ebenso die bereits vorhandene gewerbliche Nutzung.		keine Auswirkungen
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	Es handelt sich lediglich um die Änderung der Baugrenzen und der Höhenfestsetzungen im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Zusätzliche Flächeninanspruchnahmen erfolgen nicht. Hieraus können keine zusätzlichen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen im Zusammenhang mit den bereits realisierten angrenzenden gewerblichen Nutzungen abgeleitet werden.		keine Auswirkungen
eingesetzte Techniken und Stoffe	Zum Einsatz kommen bau- und betriebsbedingt allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen. Aus den Erfahrungen mit den bereits vorhandenen Produktionsstätten im bestehenden und im angrenzenden Gewerbegebiet ergeben sich keine Hinweise, dass es durch die bisher bau- und betriebsbedingt eingesetzten Techniken und Stoffe zu erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter gekommen ist.		keine Auswirkungen
Wechselwirkungen	Erhebliche Auswirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nicht zu erwarten.		keine Auswirkungen

7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

Es wird lediglich ein Zeitraum bezüglich der Zulässigkeit von Gehölzrodungen festgesetzt.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet wird unverändert vom bisher geltenden Bebauungsplan übernommen. Die Festsetzung hat sich bewährt, es besteht kein Anpassungsbedarf.

8.2 Maß der baulichen Nutzungen

8.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Auf die Festsetzung einer Traufhöhe wird zukünftig verzichtet und die maximal zulässige Gebäudehöhe von von bisher 12,0 m auf 16,0 m bzw. für Teilbereich auf 22,0 m erhöht. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass derzeit keine baulichen Erweiterungsmöglichkeiten in der Fläche zur Verfügung stehen und dementsprechend eine Neu- und Ergänzungsbebauung in der Höhe erforderlich wird.

8.2.2 Grundflächenzahl

Es wird unverändert eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Hirschweiden III“ und damit der städtebaulichen Vorprägung des Gebietes.

8.2.3 Geschossflächenzahl

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird künftig verzichtet, da dies in Gewerbegebieten aufgrund unterschiedlichster Ansprüche an die Ausnutzung der Baukörper nicht zielführend und erforderlich ist.

8.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen

8.3.1 Bauweise und zulässige Gebäudelängen

Aufgrund der regelmäßig benötigten großvolumigen Baukörper in Gewerbegebieten wird die abweichende Bauweise aus dem bisher geltenden Bebauungsplan übernommen. Es sind somit Gebäudelängen über 50 m zulässig.

8.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt und werden am westlichen Rand so angepasst, dass die geplante Ergänzungsbebauung ermöglicht wird und gleichzeitig die nötigen Grenzabstände eingehalten werden.

8.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze werden keine weitergehenden Regelungen getroffen, es sind die Vorgaben und Regelungen der BauNVO anzuwenden.

8.5 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind.

8.6 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung

Es wird geregelt, dass die Niederschlagswässer von den Dachflächen, Hofflächen und Stellplätzen sind an den bereits bestehenden Oberflächenwasserkanal anzuschließen sind.

8.7 Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und um die durch das Vorhaben verursachten Eingriffe auf das kleinstmögliche Maß zu minimieren.

Insbesondere sind dies die Einhaltungen von Rodungszeiten zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln und Vorgaben zur Verwendung insektenverträglicher Beleuchtung. Außerdem werden die grünordnerischen Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan sinngemäß in die vorliegenden textlichen Festsetzungen übernommen.

8.8 Bindungen für Anpflanzungen, Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen

Zur Minimierung von Beeinträchtigung für Natur und Landschaft und zur landschaftlichen und gestalterischen Einbindung der Neubebauung werden die bisherigen Regelungen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan sinngemäß übernommen.

Hierzu gehören Pflanzgebote für hochstämmige Laubbäume bezogen auf die Größe der Gewerbefläche, Pflanzgebote für hochstämmige Laubbäume im Bereich von PKW-Stellplätzen und ein Pflanzgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zur Ortsrandeingrünung, mit den jeweils zugehörigen Pflanzenlisten.

8.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Schutzstreifen für die 110 KV-Leitungen (Leitungsrecht zugunsten der Energieversorgungsunternehmen) dienen dem Schutz der Anlage und der Sicherheit. Sie sind deshalb von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine andere Nutzung ist nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit dem Energieversorger zulässig.

Alle weiteren Flächen, auf welchen im Lageplan Leitungsrechte zugunsten der Energieversorgungsunternehmen eingetragen sind, dürfen ebenfalls nicht überbaut werden, um die Anlagen zu schützen und ggf. Sanierungsmaßnahmen am Leitungsbestand zu ermöglichen.

9. Örtliche Bauvorschriften

9.1 Dachform und Dachneigung

Entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hirschweiden III“ sind im Plangebiet Flachdächer, Pultdächer, Sheddächer und Satteldächer mit einer Dachneigung von 0° bis 22° zulässig.

Auf diese Regelung wird künftig verzichtet, um eine flexible und an die betrieblichen Erfordernisse angepasste Bebauung bei anstehenden Neubaumaßnahmen zu ermöglichen.

9.2 Fassaden- und Dachgestaltung

Um visuelle Beeinträchtigungen für das Gebiet und die umliegende Bebauung zu verhindern, werden Festsetzungen zur Gestaltung des Fassaden und Dächer getroffen. Diese entsprechen sinngemäß den Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Aus stadtgestalterischen Gründen werden für Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf geeigneten Dächern weitergehende Regelungen getroffen.

Aus Gründen des Grundwasser - und Bodenschutzes sind nur Dacheindeckungen aus Materialien zulässig, die sicherstellen, dass keine Schwermetalle ausgelöst werden.

9.3 Werbeanlagen

Gegenüber der bisher geltenden Fassung des Bebauungsplanes werden zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes weitergehende Regelungen und Festsetzungen zur Gestaltung und Zulässigkeit von Werbeanlagen aufgenommen. So sollen insbesondere Lichtabstrahlungen und Fernwirkungen in die freie Landschaft in Richtung Süden verhindert werden.

9.4 Gestaltung der unbebauten Fläche

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen gärtnerisch anzulegen sind.

9.5 Einfriedungen und Stützmauern

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen privatem und öffentlichem Raum zu vermeiden, werden Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen.

Aus Verkehrssicherheitsgründen werden Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenflächen nur eingeschränkt (Abstandregelung) zugelassen.

10. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 12.05.2022

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 12.05.2022 für die Sitzung am 23.05.2022



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Bearbeiter:

Thomas Grözinger

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Trossingen, den

.....

Susanne Irion (Bürgermeisterin)