

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Gewerbegebiet
„Gründer- und Innovationszentrum Geiselharz - Schauwies“**



Entwurf

Stand 24.11.2022

Auftraggeber: FPT Robotik GmbH & Co. KG
Schattbucherstr. 10
88279 Amtzell
im Benehmen mit dem Zweckverband Interkommunales Gewerbe-
gebiet Geiselharz - Schauwies (ZIG)

Auftragnehmer: Planstatt Senner
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, SRL

Breitlestr. 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199-0
Fax. 07551 / 9199-29
E-mail: info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Projektleitung:
Johann Senner Dipl.-Ing. (FH)
Freier Landschaftsarchitekt, BDLA, SRL

Projektbearbeitung:
Benedikt Müller, M.Sc. Geografie
Bahareh Heydari, Dr.-Ing. Stadtplanung und Stadtgestaltung

Proj. Nr. 5324b

Inhalt

1	Verfahrensvermerke	5
2	Rechtsgrundlagen.....	6
3	Satzung	6
4	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
4.1.1	Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v. mit § 8 BauNVO.....	9
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO	9
4.1.3	Überbaubaren und nicht Überbaubaren Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs.1 BauNVO.....	9
4.1.4	Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs 1 Nr.4 BauGB i.V m § 14 Abs.1 BauNVO.....	10
4.1.5	Flächen für Tiefgarage und Stellplätze § 9 Abs.1 Nr. 4 sowie Abs. 5 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 12, 21a Abs. 2 und § 23 Abs.5 BauNVO.....	10
4.1.6	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB.....	10
4.1.7	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs.1 Nr.4 und 11 BauGB.....	10
4.1.8	Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.....	10
4.1.9	Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB.....	10
4.1.10	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB	10
4.1.11	Maßnahmen zum Schutze, der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB	11
4.1.12	Abgrenzung von unterschiedlicher Art und / oder unterschiedlichem Maß der Nutzung .	13
5	Nachrichtliche Übernahmen	13
5.1	Verlauf Verdolung Gewässer II ordnung	13
6	Hinweise	14
6.1	BODENGUTACHteN	14
6.2	LÄRMEMISSIONSWERTE.....	14
6.3	BELANGE DES ABFALLRECHTS	14
6.4	BELANGE DES BODENSCHUTZES	14
6.5	BELANGE DES GRUNDWASSERSCHUTZES	15
6.6	BELANGE DER ABWASSERBESEITIGUNG	15
6.7	ARCHÄOLOGISCHE FUNDE	15
7	Örtliche Bauvorschriften	16
7.1	Räumlicher Geltungsbereich	16
7.2	Örtliche Bauvorschriften	16
7.2.1	Dachform und Dachneigung der Gebäude.....	16
7.2.2	Dacheindeckung	16

7.2.3	Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien.....	16
7.2.4	Fassadenmaterialien	16
7.2.5	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO).....	18
7.2.6	Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO).....	18
7.2.7	Einfriedungen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO	18
7.2.8	Niederspannungsfreileitungen § 74 Abs.1 Nr.5 LBO.....	18
7.3	§ 3 Ausnahmen und Befreiungen.....	19
7.4	§ 4 Ordnungswidrigkeiten	19
7.5	§ 5 Inkrafttreten	19
8	Begründung.....	20
8.1	Lage des Plangebietes	20
8.2	Anlass, Zweck und Ziel der Planung	22
8.3	Einordnung in die übergeordnete Planung	23
8.4	Bebauungsplanverfahren	24
8.5	Textliche Festsetzungen	24
8.5.1	Maß der baulichen Nutzung.....	24
8.5.2	Überbaubaren Grundstücksfläche	24
8.5.3	Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze.....	24
8.5.4	Von der Bebauung freizuhalten Flächen.....	24
8.5.5	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	25
8.5.6	Flächen für Leitungsrechte.....	25
8.5.7	Grünflächen.....	25
8.5.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
8.5.9	Maßnahmen zum Schutze, der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
8.5.10	Abgrenzung von unterschiedlicher Art und / oder unterschiedlichem Maß der Nutzung .	26
8.6	Örtliche Bauvorschriften	27
8.6.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	27
8.6.2	Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien	27
8.6.3	Werbeanlagen	27
8.7	Flächenbilanz.....	27
9	Anlagen.....	28
10	Anhang.....	28

1 VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Interkommunales Gewerbegebiet Geiselharz Schauwies gem. § 2 (1) BauGB 27.6.2022
2. Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, der örtlichen Bauvorschriften und des Auslegungsbeschlusses durch die Verbandsversammlung des Zweckverbandes „Interkommunales Gewerbegebiet Geiselharz – Schauwies“ 01.12.2022
3. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
4. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften gem. § 3 (2) BauGB
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
6. Behandlung der Stellungnahmen gem. §§ 3 (2) und 1 (7) BauGB und Billigung des neuen Entwurfes des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, der Örtlichen Bauvorschriften in öffentlicher Sitzung sowie Beschluss der erneuten Öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
7. Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans und der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen sowie der örtlichen Bauvorschriften gem. § 3 (2) BauGB
8. Behandlung der Stellungnahmen gem. §§ 3 (2) und 1 (7) BauGB und Satzungsbeschluss durch die Verbandsversammlung durch den Zweckverband „Interkommunales Gewerbegebiet Geiselharz – Schauwies“ in öffentlicher Sitzung gem. § 10 BauGB

9. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung
gem. § 10 (3) BauGB

2 RECHTSGRUNDLAGEN

- | | | |
|----|---|---|
| 1. | Baugesetzbuch
(BauGB) | In der Fassung der Bekanntmachung vom
03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert
durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S.
1802) |
| 2. | Baunutzungsverordnung (BauNVO) | In der Fassung der Bekanntmachung vom
21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert
durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S.
1802) |
| 3. | Planzeichenverordnung (PlanZV) | In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I
S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom
14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) |
| 4. | Landesbauordnung Baden-
Württemberg (LBO) | In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S.
358), zuletzt geändert durch Gesetz vom
18.07.2019 (GBl. S. 313) |
| 5. | Gemeindeordnung für Baden-
Württemberg (GemO) | In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582,
ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz
vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098) |
| 6. | Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz
über Naturschutz und Landschafts-
pflege, BNatSchG) | In der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S.
2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.
Februar 2021 (BGBl. I S. 306) |

3 SATZUNG

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000

(GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), hat die Verbandsversammlung des Zweckverbands „Interkommunales Gewerbegebiets Geiselharz – Schauwies“ den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Gründer- und Innovationszentrum Geiselharz - Schauwies“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am __.__.__ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist die Planzeichnung maßgebend.

§ 2 BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan „Gründer und Innovationszentrum Geiselharz - Schauwies“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus:

1. Planzeichnung vom
2. Planungsrechtliche Festsetzungen vom
3. Örtlichen Bauvorschriften vom
4. Vorhaben und Erschließungsplan vom

Beigefügt sind:

1. Begründung vom
2. Umweltreport vom

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gründer- und Innovationszentrum Geiselharz - Schauwies“ zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Gründer- und Innovationszentrum Geiselharz - Schauwies“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses nach § 10 (3) BauGB in Kraft. Bestehende Festsetzungen des Bebauungsplanes Interkommunales Gewerbegebiet Geiselharz – Schauweisen 2000 werden im überlagerten Bereich außer Kraft gesetzt.

Amtzell, den __.__.____

Verbandsvorsitzende

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gründer und Innovationszentrum Geiselharz-Schauwies“ in der Fassung vom ----- dem Satzungsbeschluss der Versammlung des Zweckverbandes „Interkommunales Gewerbegebiet Geiselharz – Schauwies“ vom ----- zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Amtzell, den

Verbandsvorsitzende

4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v. mit § 8 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Gewerbegebiet GE1, GE2 und GE3

- gemäß § 1 (4) BauNVO i.V. mit § 1 (5) 7 BauGB sind nur solche Betriebe zulässig, die keine Schadstoffe emittieren. (siehe HINWEIS Nr.4.6)
- gemäß § 1 (4) BauNVO sind nur solche Betriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- gemäß § 1 (6) 1 BauNVO sind Ausnahmen nach § 8 (3) 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- gemäß § 1 (6) 2 BauNVO sind Ausnahmen nach § 8 (3) 1 und 2 BauNVO allgemein zulässig.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die nachfolgend als Höchstgrenzen genannten Parameter siehe Eintragung im Lageplan:

- Die Grundflächenzahl (**GRZ**)
- Die Baumassenzahl (**BMZ**)
- Die Zahl der Vollgeschosse (**Z**)
- Die Gebäudehöhe (**GH**)

Die Gebäudehöhe (GH) ist die Höhe zwischen Oberkante Attika des obersten Geschosses und der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe EFH. Die jeweilig zulässige Gebäudehöhe ist auf der Planzeichnung zu entnehmen. Für untergeordnete technische Aufbauten wie Treppen, oder Aufzugsschächte ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe von max. 3 m zulässig.

Für die Umsetzung einer Tiefgarage, ist die Überschreitung der zulässigen GRZ bis zu einem Maximum von 1,0 zulässig.

4.1.3 Überbaubaren und nicht Überbaubaren Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs.1 BauNVO

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die im Lageplan eingetragenen Baugrenzen. Dachvorsprünge sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, dürfen aber nicht über öffentliche Verkehrsflächen ragen.

4.1.4 Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs 1 Nr.4 BauGB i.V m § 14 Abs.1 BauNVO

Nebenanlagen aller Art einschließlich Anlagen der Außenwerbung im Sinne von § 2 (9) LBO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.1.5 Flächen für Tiefgarage und Stellplätze § 9 Abs.1 Nr. 4 sowie Abs. 5 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 12, 21a Abs. 2 und § 23 Abs.5 BauNVO

Oberirdische Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs, ist die Unterbauung des Grundstücks mit einer Tiefgarage unter den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Fahrradstellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.1.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Gemäß Planzeichnung wird eine Anbauverbotszone entlang der Schomburger Straße (K8003) von 10 m zum Fahrbahnrand festgesetzt. In der Planzeichnung ist eine Anbauverbotszone eingetragen, die von oberirdischen Bauten freizuhalten ist.

In den Abstandsflächen zur Kreisstraße K 8003 sind Werbeanlagen und Hinweisschilder nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Verkehrs- und Ortsschilder im Rahmen der öffentlichen Kennzeichnung durch die Straßenbaubehörde.

4.1.7 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs.1 Nr.4 und 11 BauGB

Im Bebauungsplan sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zur K 8003 festgesetzt. Die Zufahrten und Zugänge auf die Kreisstraße K 8003 sind unzulässig.

Zu- bzw. Abfahrten zu den Grundstücken und Stellplätzen sind nur von der Erschließungsstraße her zugelassen.

4.1.8 Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die im Plan dargestellten Flächen mit Leitungsrechte "lr" sind für die Führung von Abwasserleitungen, Entwässerungs- bzw. Versickerungsmulden, Versorgungsleitungen für Elektrizität, Post und Wasser zugunsten des entsprechenden Erschließungsträgers belastet.

4.1.9 Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB

Die Gestaltung der Grünflächen ist im Vorhaben und Erschließungsplan dargestellt und entsprechend diesem umzusetzen und zu entnehmen. Die Pflanzung von Koniferen wie Thuja und Scheinzypresse sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

4.1.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen. Koniferen wie Thuja und Scheinzypresse sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Einzelbäume

Bäume sind gemäß Artenliste 1 siehe Anhang zu pflanzen. Vom plangemäßen Standort kann in Ausnahmefällen um bis zu 3 m abgewichen werden. Je Baum ist ein Mindestwurzelraum von 12 cbm pro Baum zu gewährleisten.

Gehölzstreifen/Hecke auf öffentlichen und privaten Grünflächen

Gehölze und Sträucher sind gemäß Artenliste 1 siehe Anhang zu pflanzen. Die Mindestbreite solcher Pflanzungen soll 3 m betragen.

Gräser und Stauden auf öffentlichen und privaten Grünflächen

Gräser und Staudenflächen sind mit einer Saatgutmischung gemäß der Artenliste 2 siehe Anhang zu bepflanzen. Dabei ist eine Saatgutmischung mit mindestens 30 % Blütenpflanzen und einer Ansaatstärke von 1 – 2 g/m² zu verwenden.

4.1.11 Maßnahmen zum Schutze, der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Grundstücke sind Wegeflächen wenn möglich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Empfohlene Belagsarten: wassergebundene Wegedecken, Rasengittersteine, Schotterrassen, Porenpflaster oder z.B. Beläge mit AquaDrain.

- Dachbegrünung

Die Dachflächen dürfen als Dachterrassen/Dachgarten genutzt werden. Sollte keine Dachterrasse umgesetzt werden sind die Dachflächen extensiv mit einer Substratstärke von mind. 10 cm zu begrünen.

- **Verbot von Kies- und Schottergärten**

Kies-, Schotter- und sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind für die Gestaltung unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

- **Bauliche Vorkehrungen gegen Vogelschlag**

An Glasbauteilen und durchsichtigen Fassadenelementen, welche nicht hinter den Balkonbrüstungen oder ähnlichem liegen, sind ungegliederte Glasflächen (Vollglas ohne jegliche Unterteilung) deshalb ab 4 m² Fläche mit Vogelschutzmaßnahmen zu versehen:

- Eine Kombination mit Markierungen zur Sichtbarmachung der Glasfläche ist zusätzlich erforderlich. Hier können z.B. auch alternative transluzente Materialien wie Mattglas, partiell sandgestrahltes Glas, Lochbleche, Gitter, Verkleidung mit Holzelementen u.ä. verwendet werden. Eine Begrünung auf einem gut sichtbaren kleingerasterten Rankgitter kann Vögeln zusätzliche Lebensräume bieten und außerdem die klimatischen Bedingungen des Gebäudes verbessern.
- Auch von außen bedrucktes oder partiell beschichtetes Sonnenschutzglas oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz) kann zur Minimierung verwendet werden. Auch Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder qualitativ gleichwertige Produkte können eingesetzt werden.
- Der zu wählende Vogelschlagschutz sollte vorher mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt werden.

Markierungsabstand, Abdeckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind entsprechend dem aktuellen Stand der Technik zu berücksichtigen.

Stellen, an welchen die Spiegelung durch Beschattung wegfällt, bieten ein geringeres Risiko auf Vogelschlag da Vögel ihren Anflug bremsen können. Daher müssen solche Fenster nicht mit Vogelschutzglas versehen werden.

- **Insektenschutz**

Die Straßen- und sonstige Außenbeleuchtung sind insekten- und fledermausfreundlich zu gestalten. Die Beleuchtung ist auf notwendigen Umfang und Intensität zu reduzieren.

Dächer dürfen nicht beleuchtet werden, sodass Flugkorridore nicht beeinflusst werden.

Zur Außenbeleuchtung ist ein insektenschonendes Beleuchtungskonzept einzuhalten:

- Die Beleuchtung ist in gekofferten, nach unten konzentrierten Leuchten zu erfolgen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen, um möglichst wenig Streulicht zu erzeugen.
- Die Leuchtentypen sind geschlossen auszugestalten
- Bodennahe Anbringung der Außenbeleuchtung
- Ausrichtung des Lichts ausschließlich auf die Wege
- Die Oberflächentemperatur der Leuchtkörper darf 40 °C nicht überschreiten
- Verwendung insektenverträglicher Leuchtmittel ohne UV- und Blauanteil im Farbspektrum (z.B. warmweiße LEDs unter 3000 Kelvin, idealerweise unterhalb 2400 Kelvin)

- Abschaltung der Außenbeleuchtung bei Nichtgebrauch

- Dachmaterialien

Flächige Kupferbleche, verzinkte Bleche, Titanzinkblecheindeckungen oder sonstige Metalleindeckungen sind unzulässig, um den Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu verringern. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Fallrohre, Seitenverkleidungen von Dachgauben, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

4.1.12 Abgrenzung von unterschiedlicher Art und / oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

Gem. Planzeichnung sind unterschiedliche Arten und / oder Maße der Nutzung durch das entsprechende in der PlanZV vorgesehene Planzeichen ("Nutzungskordel") voneinander abgegrenzt.

5 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

5.1 VERLAUF VERDOLUNG GEWÄSSER II ORDNUNG

Im Planteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, ist nachrichtlich der Verlauf eines verdolten Gewässers II Ordnung dargestellt. Dieses Gewässer darf nicht überbaut werden. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens, muss die Verdolung entsprechend verlegt werden. Für dieses Gewässer gilt auch das eingetragene Leitungsrecht.

6 HINWEISE

6.1 BODENGUTACHTEN

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Beurteilung der Grundwassertiefe und der Bebaubarkeit bz w. der Bodenpressung der Nachweis eines Bodengutachtens empfohlen wird.

6.2 LÄRMEMISSIONSWERTE

Auf Verlangen der Baurechtsbehörde ist ein Nachweis über die Einhaltung der höchstzulässigen Lärmrichtwerte vorzulegen.

6.3 BELANGE DES ABFALLRECHTS

Im Zuge von Tiefbaumaßnahmen anfallender Erdaushub ist, soweit nicht durch Schad- oder Fremdstoffe verunreinigt, vor Ort wiederzuverwerten. Ist die Wiederverwendung vor Ort nicht möglich, ist der Erdaushub auf eine der Erdaushubdeponien des Landkreises; abzulagern.

Anfallender Bauschutt und Straßenaufbruch ist, soweit nicht durch Schadstoffe verunreinigt, einer geordneten Aufbereitung und Verwertung zuzuführen. Mit Schadstoffen verunreinigter Bauschutt und Erdaushub ist entsprechend der Inhaltstoffe geordnet zu entsorgen. Auf die Nachweisführungspflichten gemäß Abfall- und Reststoff Überwachungs-Verordnung wird hingewiesen

Baustellenabfälle sind in verwertbare bzw. nicht verwertbare Fraktionen zu trennen und entsprechend einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung zuzuführen.

6.4 BELANGE DES BODENSCHUTZES

- Altablagerung

Die flächendeckende historische Erhebung ergab in diesem Bereich keine Anhaltspunkte für gefahrverdächtige Altablagerungen.

- Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden (§ 4 BodSchG; § § 1, 202 BauGB; § § 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§ § 5, 6 BodSchG).

Um ungenehmigten Auffüllungen im Außenbereich vorzubeugen, ist die Erdgeschoß- Rohfußbodenhöhe so festgesetzt, dass möglichst wenig überschüssiger Erdaushub anfällt und dieser innerhalb des Baugebietes wiederverwendet werden kann. Möglichkeiten für die Entsorgung bzw. Wiederverwendung von überschüssigem Erdaushub sind vor Baubeginn aufzuzeigen.

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist so weit als möglich zu verzichten.

6.5 BELANGE DES GRUNDWASSERSCHUTZES

Schadstoffe im Sinne dieser Satzung sind Stoffe, die im Katalog "wassergefährdende Stoffe" (VwVwS GMBL 1996 S. 327 vom 18.04.1996) enthalten und in deren Art und Menge geeignet sind, über die zu versickernden Niederschläge das Grundwasser und den Boden zu verunreinigen.

Die Beurteilung der Schadstoffemission unterliegt einem hierfür geeigneten Sachverständigen oder der Unteren Wasserbehörde. Der Katalog der "wassergefährdenden Stoffe" ist beim Landratsamt oder der Wasserschutzbehörde zu erfragen.

Sofern Betriebe wassergefährdende Stoffe umschlagen, aufbereiten oder in großem Umfange verwenden, sind sämtliche Anlagen der Gebäude, einschließlich der Verkehrswege mit entsprechenden Einrichtungen für Produktion, Abwässer und Abfälle zum Schutz des Grundwassers auszustatten.

6.6 BELANGE DER ABWASSERBESEITIGUNG

Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Amtzell ist gewährleistet.

Auf den Grundstücken der Gemarkung Geiselharz und Schomburg werden Regenwassermengen von versiegelten Flächen mit geringer Versehrnutzung gesammelt und unmittelbar am Anfallort über bewachsenen Bodenfilter (Versickerungsmulden) gereinigt und versickert. Dies betrifft die Dachflächen sowie die Parkierungsflächen im Gewerbegebiet.

Die Versickerung von Dachflächenwasser bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Hiervon kann nur abgewichen werden, wenn die Dachfläche kleiner als 500 m² ist und aus dem Gewerbebetrieb keine Schadstoffe emittiert werden.

Regenwasserabflüsse mit größerem Verschmutzungs- und Gefährdungspotential werden gesammelt und in einem Regenwasserkanalisationsnetz einer Vorbehandlungsanlage zugeführt. Nach der Behandlung in diesem Absetzbecken wird das Regenwasser ebenfalls über einen bewachsenen Bodenfilter (Versickerungsanlage) gereinigt dem Untergrund zugeführt.

Das größere Verschmutzungs- und Gefährdungspotential bezieht sich auf den Bereich der privaten gewerblich genutzten Fahr- und Umschlagplätze sowie auf die öffentlichen Verkehrswege. Die auf den Grundstücken erstellten privaten Versickerungsmulden für Abflüsse von Dach- und Parkierungsflächen sind mit Notüberläufen zu versehen, die an das vorgenannte Regenwasserkanalsystem angeschlossen werden können.

Die häuslichen und gewerblichen Abwässer werden in ein Schmutzwasserkanalsystem eingeleitet. Die zulässige maximale Schmutzwassermenge wird auf maximal 1 l/s ha (Liter pro Sekunde und Hektar) begrenzt. Diese Regelung ist Bestandteil des Wasserrechtsverfahrens.

6.7 ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Hingewiesen wird auf die Regelungen des § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz):

Sollten sich im Zuge von Erdbauarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) oder Befunde (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) zeigen, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu verständigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), hat die Verbandsversammlung des Zweckverbandes „Interkommunales Gewerbegebiet Geiselharz – Schauwies“ den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Gründer- und Innovationszentrum Geiselharz - Schauwies“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am __.__.__ als Satzung beschlossen.

7.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan maßgebend.

7.2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7.2.1 Dachform und Dachneigung der Gebäude

Siehe Eintragung im Lageplan, zugelassen sind Flachdächer "FD" für die Bereiche GE 1 und GE 3, sowie Flachdächer „FD“, Pultdächer „PD“ und Satteldächer und „SD“ für den Bereich GE 2.

7.2.2 Dacheindeckung

Glänzende, reflektierende, hell leuchtende oder schwarz erscheinende Materialien sind unzulässig.

7.2.3 Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien

Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien (Photovoltaik) zulässig.

7.2.4 Fassadenmaterialien

Eine Integration von Solarmodulen zur Gewinnung von regenerativen Energien in der Fassade ist zulässig.

Für die Gestaltung der Außenwände sind nicht zugelassen:

- Kunststoff-Folien, Gummihäute, Zeltplanen und ähnlich wirkende Baustoffe.

7.2.5 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen aller Art auf Dächern und auf Dachgesimsen bzw. auf Attiken sind unzulässig. Werbeanlagen an den Zufahrten sind nur bis 5 qm Gesamtgröße bei einer Höhenbeschränkung von höchstens 3 m über Gelände zulässig.

Leuchtreklamen aller Art dürfen nicht in die freie Landschaft hineinwirken und keine Blendwirkung erzeugen. Die Größe von direkt oder indirekt beleuchteten Werbeanlagen ist begrenzt auf eine Werbefläche von 5.0 x 1.0 m. Grelle Farbtöne oder Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zugelassen.

7.2.6 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Stellplätze, die nicht durch eine Tiefgarage unterbaut sind, sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen. Ausgenommen sind hiervon die Zufahrten und die Fahrgassen. Die Nutzung als Arbeits- und Lagerflächen ist unzulässig. Die Nutzung als Versickerungsfläche ist zugelassen.

7.2.7 Einfriedungen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Einfriedungen sind durchlässig für Kleintiere anzulegen. Beispiele sind:

- unten offene Einfriedungen mit 10 cm Abstand zum Boden
- natürliche Hecken
- Kleintierdurchlässe von 20 x 10 cm mindestens im Abstand von 12 Metern in Einfriedungen.

7.2.8 Niederspannungsfreileitungen § 74 Abs.1 Nr.5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind im Geltungsbereich unzulässig.

7.3 § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 74 LBO in Verbindung mit § 56 LBO.

7.4 § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer auf aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

7.5 § 5 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Amtzell, den __.__.____

Verbandsvorsitzende

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gründer und Innovationszentrum Geiselharz-Schauwies“ in der Fassung vom ----- dem Satzungsbeschluss der Versammlung des Zweckverbandes „Interkommunales Gewerbegebiet Geiselharz – Schauwies“ vom ----- zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Amtzell, den

Verbandsvorsitzende

8 BEGRÜNDUNG

8.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Interkommunale Gewerbegebiet liegt zwischen der Gemeinde Amtzell und der Großen Kreisstadt Wangen im Allgäu an der Kreisstraße K8003, südlich der Bundesstraße B32 (Wangen-Ravensburg). Dem Gewerbegebiet benachbart liegt im Nordosten der Teilort Geiselharz und im Süden der Teilort Schomburg.

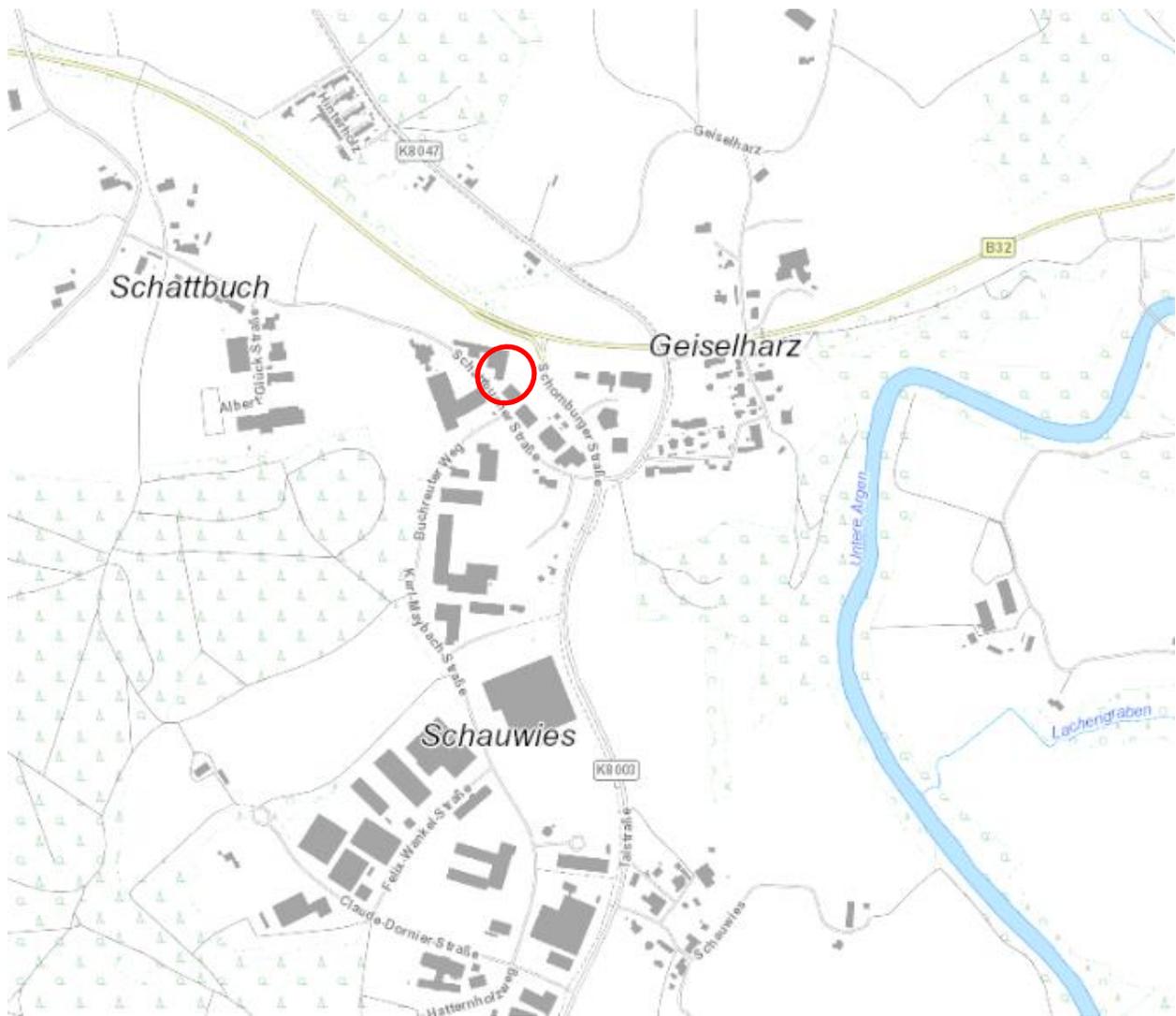


Abbildung 1: Lage des Plangebietes rot markiert (Quelle LUBW, maßstabslos)

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung beträgt 0,22 ha und umfasst das Flurstück Nr. 214/19 vollumfänglich. Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- im Süden durch die Schattbucher Straße
- im Norden durch die Schomburger Straße
- Nordwestlich und südöstlich durch bestehende Gewerbebetriebe

Die Erschließung der Fläche ist bereits durch den Bebauungsplan Interkommunales Gewerbegebiet „Geiselharz-Schauwies 2000“ erfolgt.

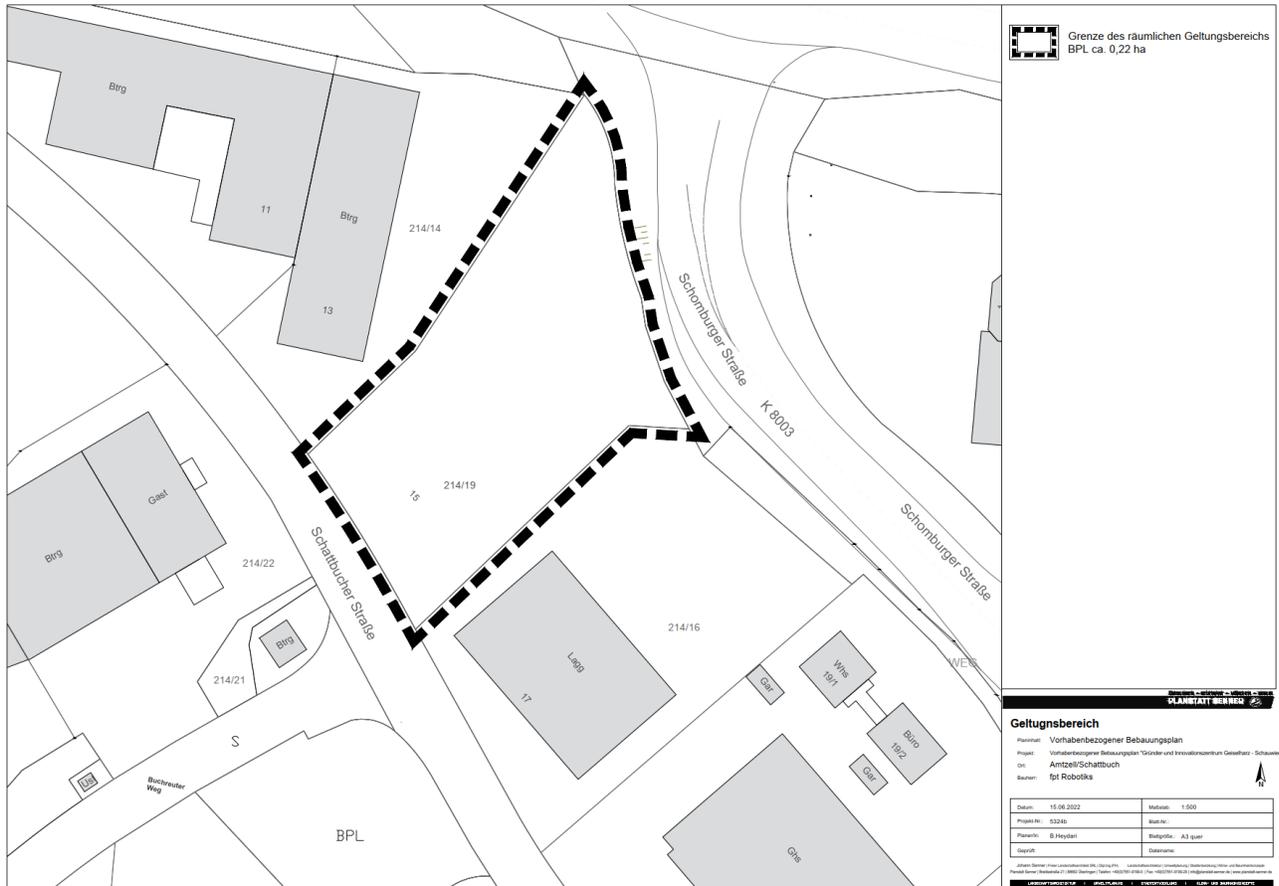


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans, (Quelle: Planstatt Senner, maßstabslos)



Abbildung 3: Geltungsbereich und umliegende rechtsverbindliche Bebauungspläne
(Quelle: Planstatt Senner, maßstabslos)

8.2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Die bereits im Gewerbegebiet ansässigen Firma FPT Robotik plant auf dem Flurstück 214/19 ein Gründer- und Innovationszentrum. Mit dieser Planung soll der Standort Gewerbegebiet „Geiselharz Schauwies 2000“ modernisiert werden. Die fortschreitende Digitalisierung und Automatisierung führt zu immer neuen Anforderungen an Gewerbeträgern, die sich auch im räumlichen Rahmen der Gewerbebauten niederschlagen. In dem durch die Planzeichnung definierten Rahmen soll ein Gründer- und Innovationszentrum als städtebaulicher Hochpunkt ermöglicht werden. An der zentralen Zufahrt zum Gewerbegebiet Geiselharz Schauwies markiert die neue Planung den Auftakt ins Gewerbegebiet und wird zum Aushängeschild für einen attraktiven und zukunftsorientierten Standort. Es soll ein Thinktank für die Weiterentwicklung von Automatisierungstechnologien, künstlicher Intelligenz, visuelle Erkennungstechnologien und vieles mehr entstehen. Das neue Gründer- und Innovationszentrum bietet dabei den räumlichen Rahmen für Start-Ups und Absolventen mit bestehenden Firmen in Kontakt zu kommen und neue Schlüsseltechnologien zu entwickeln.

8.3 EINORDNUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG

Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans der Bodensee - Oberschwaben liegen für das Plangebiet keine verbindlichen Ausweisungen gemäß §§ 11-13 des Landesplanungsgesetzes Baden-Württemberg (LplG BaWü) vor.

Flächennutzungsplan

Zurzeit gilt für die Verwaltungsgemeinschaft Wangen, Achberg und Amtzell der rechtswirksame Flächennutzungsplan in der Fassung vom 02.09.2005. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche der 2. Teiländerung als gewerbliche Baufläche dar. Die Planung kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

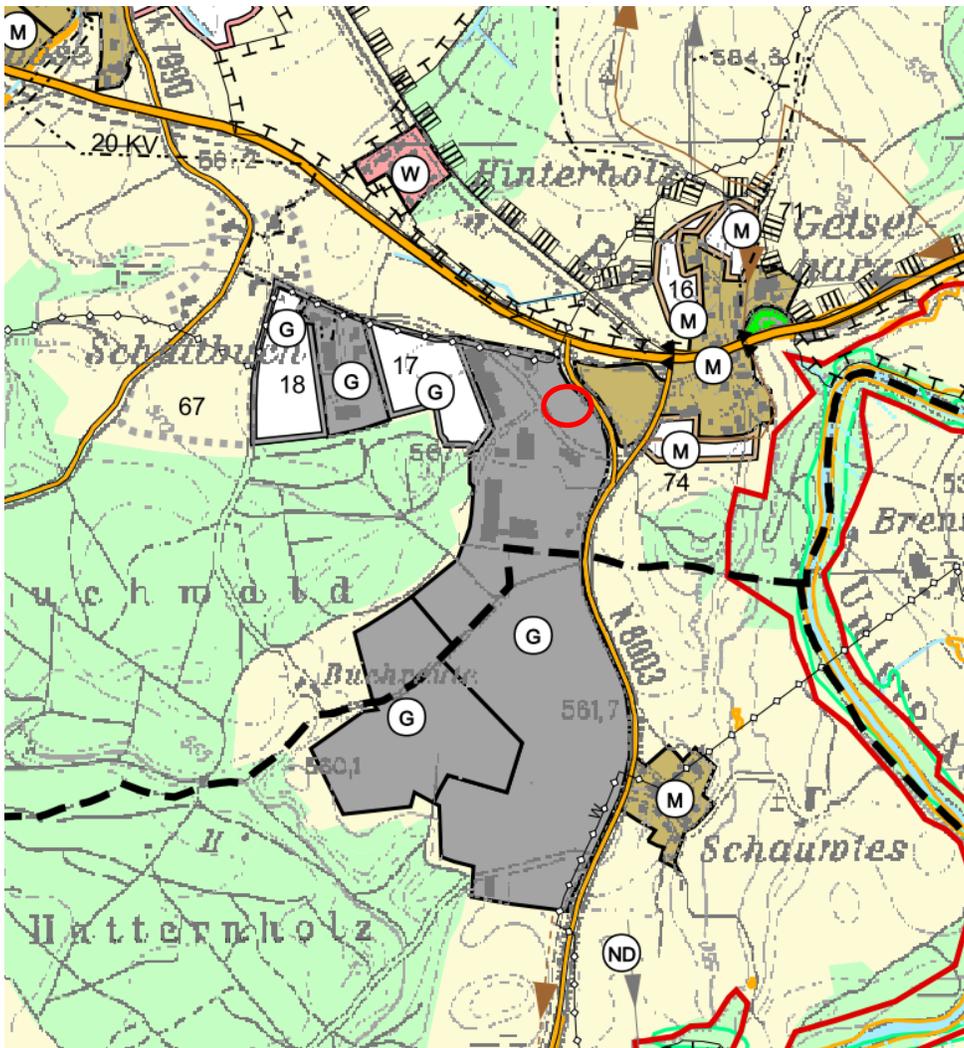


Abbildung 4 : Flächennutzungsplan Plangebiet rot markiert
(Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Wangen, Achberg und Amtzell)

Bestehende Bebauungspläne und Satzungen in der Nachbarschaft

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftigen Bebauungsplan Interkommunales Gewerbegebiet „Geiselharz-Schauwies 2000“ Stand 06.06.2001 sowie die 1. Änderung vom 08.12.2009, die im Zuge dieses Planwerks für den angegebenen Geltungsbereich neu überplant werden.

8.4 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Gründer- und Innovationszentrum Geiselharz - Schauwies“ in Amtzell mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) will der Zweckverband die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines „Gründer- und Innovationszentrums“ schaffen.

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan auf Grundlage des Entwurfs von Grath Architekten BDA im vereinfachten Verfahren nach § 12 BauGB aufgestellt werden. Der Vorhaben – und Erschließungsplan liegt dem Bebauungsplanentwurf bei und der Durchführungsvertrag wird bis zum Beschluss erstellt und abgeschlossen.

8.5 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

8.5.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung, entspricht den Planung des Vorhabens. In dem durch die Planzeichnung definierten Rahmen soll ein Gründer- und Innovationszentrum als städtebaulicher Hochpunkt ermöglicht werden. An der zentralen Zufahrt zum Gewerbegebiet Geiselharz Schauwies markiert die neue Planung den Auftakt ins Gewerbegebiet und wird zum Aushängeschild für einen attraktiven und zukunftsorientierten Standort. Entsprechend ist das Maß der baulichen Nutzung mit den Gebäudehöhen, der GRZ (Grundflächenzahl) und der BMZ (Bau-massenzahl) festgesetzt. Die Gebäudehöhen wurden wie beschrieben erhöht, um einen städtebaulichen Hochpunkt am Eingangsbereich des Gewerbegebietes Schattbuch zu ermöglichen. Eine Bebauung des Grundstücks in die Höhe hat zusätzlich den Vorteil, dass bei geringerem Flächenverbrauch dennoch eine hohe Nutzungsdichte erreicht werden kann.

8.5.2 Überbaubaren Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche entspricht den Planungen der Architekten für die Gebäude.

8.5.3 Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist eine Unterbauung des Grundstücks mit einer Tiefgarage zulässig. Stellplätze für Besucher sind oberirdisch innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig um dem Bauherrn bei der Positionierung und Ausweisung der Stellplätze eine Flexibilität zu ermöglichen. Um ausreichend Fahrradstellplätze für Mitarbeiter und Besucher zur Verfügung zu stellen, sind Fahrradstellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

8.5.4 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Entlang der Schomburger Straße wird für den Geltungsbereich eine 10m breite Anbauverbotszone festgesetzt. Dies entspricht dem ortstypischen Abstand von Gebäuden entlang des Straßenverlaufes der Schomburger Straße. Diese Zone ist von oberirdischen Bauten freizuhalten und darf nicht als Stellplatzfläche genutzt werden. Zufahrten und Zugänge auf die Schomburger Straße sind unzulässig.

8.5.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Gemäß Planzeichnung werden unmittelbare Zufahrten und Zugänge zu dem anliegenden Grundstück von der K 8003 wegen der Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht gestattet. Die Festsetzung dient der Klarstellung, dass das Grundstück nicht über die K 8003 erschlossen werden. Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben.

8.5.6 Flächen für Leitungsrechte

Flächen für Leitungsrechte zugunsten der Gewerbetreibenden sind vorgesehen und sind auch für die Führung von Abwasserleitungen, Entwässerungs- bzw. Versickerungsmulden, Versorgungsleitungen für Elektrizität, Post und Wasser zugunsten des entsprechenden Erschließungsträgers belastet.

8.5.7 Grünflächen

Gemäß Planzeichnung ist eine private Grünfläche festgesetzt. Die Nutzung als Arbeits- und Lagerfläche ist unzulässig. Die Gestaltung der Grünfläche, sowie der Freiflächen um das Gebäude ist im Vorhaben und Erschließungsplan dargestellt. Ziel der Freiraumgestaltung, ist ein attraktiver repräsentativer Eingangsbereich/Vorplatz von der Schomburger Straße kommend. Zusätzlich soll eine barrierefreie fußläufige Verbindung von der Schomburger Straße zur Schattbacher Straße geschaffen werden, die den Höhenunterschied überwindet.

8.5.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine ökologische und den Standort gerechte Begrünung und Bepflanzung mit heimischen Arten des Grundstücks zu gewährleisten, sind nur Arten der Pflanzlisten im Anhang zulässig.

8.5.9 Maßnahmen zum Schutze, der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge trägt zur Grundwasserneubildung bei und wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus.

- Dachbegrünung

Die Dachflächen dürfen als Dachterrassen/Dachgarten genutzt werden. Dachflächen, die nicht für eine Dachterrasse genutzt werden, müssen mindestens extensiv mit einer Substratstärke von mind. 10 cm zu begrünt werden.

Flachdächer unter 10 Grad Dachneigung und mit mehr als 200 m² zusammenhängender Dachfläche sind zu begrünen.

- Verbot von Kies- und Schottergärten

Kies-, Schotter- und sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind für die Gestaltung unzulässig. Der Ausschluss ist festgesetzt worden, um die biologische Vielfalt zu erhalten bzw. zu stärken und negative Auswirkungen auf das Mikroklima zu vermeiden.

- Bauliche Vorkehrungen gegen Vogelschlag

Die baulichen Vorkehrungen gegen Vogelschlag werden festgesetzt, um negative Auswirkungen auf die Vogelwelt zu vermeiden. Die Maßnahme trägt damit zum Erhalt der biologischen Vielfalt bei.

- Insektenschutz

Die Regelungen zu Beleuchtungsanlagen werden festgesetzt, um negative Auswirkungen auf Insekten zu vermeiden. Die Maßnahme trägt damit zum Erhalt der biologischen Vielfalt bei.

- Dachmaterialien

Aus Gründen des Gewässerschutzes (Verhinderung des Eintrags von Schwermetallen) dürfen flächige Kupferbleche, verzinkte Bleche, Titanzinkblecheindeckungen oder sonstige Metalleindeckungen nur mit einer Beschichtung verwendet werden (ausgenommen Dachrinnen und Fallrohre).

8.5.10 Abgrenzung von unterschiedlicher Art und / oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

Zur besseren Planlesbarkeit sind unterschiedliche Arten und / oder Maße der Nutzung durch das entsprechende in der PlanZV vorgesehene Planzeichen ("Nutzungskordel") voneinander abgegrenzt.

8.6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemeinsam mit den Planungsrechtlichen Festsetzungen werden Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erlassen. Ziel ist es, einen Rahmen für die Gestaltung der Gebäude einschließlich der Dachflächen zu schaffen, der sicherstellt, dass sich die geplante Nutzung in die umgebende Bebauung einfügt dem Bauherrn für sein Bauvorhaben dennoch eine entsprechende Flexibilität bei der Umsetzung seines Vorhabens gewährleistet.

8.6.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Regelung der Dachformen Dachneigung und Fassadengestaltung, dienen der Sicherung der Architektenplanung, sowie der gestalterischen Flexibilität des Bauherrn.

8.6.2 Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien

Um den Anforderungen und die Möglichkeit zur Herstellung von Strom durch regenerative Energieformen zu gewährleisten, sind Anlagen wie Photovoltaik auf den Dachflächen und in integrierter Form in den Fassaden zulässig.

8.6.3 Werbeanlagen

Die Regelung zu Werbeanlagen stellen den gewünschten Charakter der gewerblichen Nutzung sicher und ermöglichen dem Bauherrn auf dem am Eingang zu Gewerbegebiet Schattbuch liegenden Grundstück entsprechende Werbeanlagen gemäß den Vorgaben anzubringen.

8.7 FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich teilt sich in folgende Flächen auf:

	Fläche in m ²	prozentualer Anteil
Gewerbegebiet	1.994 m ²	89,5 %
Private Grünfläche	236 m ²	10,5 %
Gesamtsumme Geltungsbereich	2.230 m²	100

Amtzell, den ____.

Verbandsvorsitzende

9 ANLAGEN

- Planzeichnung des Bebauungsplans
- Umweltreport nach §13a BauGB (inkl. artenschutzrechtlichem Fachbeitrag)

10 ANHANG

Artenliste 1 Bäume und Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
Baumarten 1. Ordnung (Mittelgroße bis große Bäume)	
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
Baumarten 2. Ordnung (Kleine bis mittelgroße Bäume / Säulenform)	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
Straucharten	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball