

GEMEINDE KUCHEN

BEBAUUNGSPLAN „ÖSTLICHER GEWERBEPARK“

SATZUNGEN

- A) Bebauungsplan
- B) Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Vorentwurf vom 10.10.2022

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: vom bis

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: vom..... bis

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB:

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Kuchen, den
Bernd Rößner
Bürgermeister

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Datum: TT.MM.JJJJ

A) Satzung über den Bebauungsplan "Östlicher Gewerbepark"

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am2023 den Bebauungsplan „Östlicher Gewerbepark“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500	in der Fassung vom2022
schriftlicher Teil	in der Fassung vom2022
Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom2022

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom.....2021 beigelegt.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Östlicher Gewerbepark“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Kuchen, den

Bernd Rößner
Bürgermeister

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(nach § 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

<p style="text-align: center;">SO1</p>	<p>Sonstiges Sondergebiet Siehe Planeinschrieb</p> <p>Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel</p> <p>zulässig ist Einzelhandel mit folgenden Beschränkungen:</p> <p>zulässig ist eine Verkaufsfläche von insgesamt max. 1.060 m², bezogen auf das gesamte Sondergebiet SO1,</p> <ul style="list-style-type: none"> - davon max. 955 m² Verkaufsfläche mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren (ca. 90 %) - davon max. 105 m² Verkaufsfläche mit sonstigen Sortimenten (ca. 10%)
<p style="text-align: center;">SO2</p>	<p>Sonstiges Sondergebiet Siehe Planeinschrieb</p> <p>Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel</p> <p>zulässig ist Einzelhandel mit folgenden Beschränkungen:</p> <p>zulässig ist eine Verkaufsfläche von insgesamt max. 1.480 m², bezogen auf das gesamte Sondergebiet SO2,</p> <ul style="list-style-type: none"> - davon max. 1.260 m² Verkaufsfläche mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren (ca. 85 %) - davon max. 140 m² Verkaufsfläche mit sonstigen Sortimenten (ca. 10 %) - davon max. 80 m² Verkaufsfläche Backshop mit Café (ca. 5 %)
<p style="text-align: center;">SO3</p>	<p>Sonstiges Sondergebiet Siehe Planeinschrieb</p> <p>Zweckbestimmung: Einzelhandel</p> <p>zulässig ist Einzelhandel mit folgenden Beschränkungen:</p> <p>zulässig ist eine Verkaufsfläche von insgesamt max. 800 m², bezogen auf das gesamte Sondergebiet SO3,</p> <ul style="list-style-type: none"> - mit dem Hauptsortiment Bekleidung (mit max. 800 m² Verkaufsfläche) - mit einem Non-Food-Discounter mit einem maximalen Anteil pro Sortiment von 50 % an der Gesamtverkaufsfläche (max. 800 m² Verkaufsfläche)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

0,8	<p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Planeinschrieb</p>
1,6	<p>Geschossflächenzahl (GFZ) Siehe Planeinschrieb</p>
	<p>Höhe der baulichen Anlagen Siehe Planeinschrieb</p> <p>SO1 Die Höhe der Gebäudeaußenwände (gemessen von der festgesetzten Bezugshöhe als unterer Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) darf bei Gebäuden 8,0 m nicht überschreiten, ausgenommen hiervon sind technische Einrichtungen, die der Sicherheit, Nutzung und Gefahrenabwehr dienen, wie z.B. Einrichtungen für Aufzüge, Kranaufbauten, Heizgeschosse, Klimaanlageanlagen, Sicherheitsanlagen.</p> <p>SO2 und SO3 Die Höhe der Gebäudeaußenwände (gemessen von der festgesetzten Bezugshöhe als unterer Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) darf bei Gebäuden 10,0 m nicht überschreiten, ausgenommen hiervon sind technische Einrichtungen, die der Sicherheit, Nutzung und Gefahrenabwehr dienen, wie z.B. Einrichtungen für Aufzüge, Kranaufbauten, Heizgeschosse, Klimaanlageanlagen, Sicherheitsanlagen.</p>

3. Bauweise

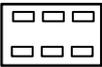
(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

a	<p>abweichende Bauweise Siehe Planeinschrieb</p> <p>Bei der abweichenden Bauweise (a) handelt es sich um eine Bauweise im Sinne der offenen, jedoch ohne Längenbeschränkung.</p>
---	---

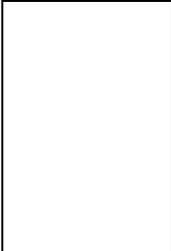
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p>Baugrenzen Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
---	--

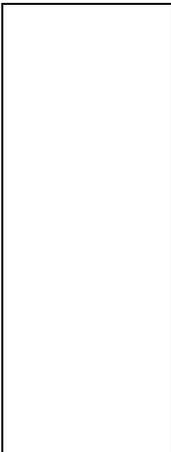
5. Geh -, Fahr - und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

	<p>Geh -, Fahr - und Leitungsrechte Die im Lageplan eingetragenen Leitungsrechte werden festgesetzt, zugunsten:</p> <p>Nr. 1 Gemeinde Kuchen (Abwasser und Niederschlagwasser) Nr. 2 AlbWerk Geislingen (Strom) Nr. 3 Energieversorgung Filstal, Göppingen (Gas)</p>
---	---

6. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

	<p>Nebenanlagen</p> <p>Im Plangebiet sind Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie haben als Gebäude einen Abstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.</p>
---	--

7. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m § 12 (4) BauNVO)

	<p>Stellplätze und Garagen Siehe Planeinschrieb</p> <p>Garagen (einschl. Tiefgaragen und überdachte Stellplätze) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Oberirdische Garagen (einschl. überdachte Stellplätze) haben einen Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Dies gilt auch dann wenn die Einfahrt parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt.</p> <p>Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>
---	---

8. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 (3) BauGB)

BH =	<p>Höhenlage der baulichen Anlagen siehe Einschriebe im Lageplan</p> <p>Die Bezugshöhe beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normalhöhennull (NHN). Hinweis: Die Bezugshöhe (BH) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln. Eine EFH ist nicht festgesetzt.</p>
-------------	--

9. Pflanzbindung

(§ 9 (1) 25b BauGB)

	<p>Pflanzbindung Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die im Lageplan mit Pflanzbindung gekennzeichneten Einzelbäume und flächenhafte Pflanzbindung sind zu erhalten und zu pflegen und bei Ausfall artgerecht zu ersetzen.</p>
	Pflanzbindung Einzelbaum
	flächenhafte Pflanzbindung

10. Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden

(§ 9 (1) 16c) BauGB)

	<p>Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden</p> <p>Im Plangebiet ist gem. § 76 Wasserhaushaltsgesetz ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt. In der rechtskräftigen Hochwassergefahrenkarte vom 28.02.2011 des Landes Baden-Württemberg ist dieses Gebiet als Überflutungsfläche für ein HQ100 ausgewiesen.</p> <p>Die Wasserspiegellage liegt laut Hochwassergefahrenkarte bei 392,6 bis 393,6 m ü. NHN bei einer Überflutungstiefe von 0,1 m bis 0,2 m. Im Plangebiet ist durch geeignete Maßnahmen zum Objektschutz sicherzustellen dass kein Wasser in die Gebäude dringt. Die Gebäudeöffnungen sind oberhalb der Wasserspiegellage anzubringen (z.B. Eingang, Fenster- und Lichtschachtöffnungen).</p> <p>Das Überschwemmungsgebiet ist im Plan gem. § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich dargestellt. Siehe III.6. Hinweise.</p>
--	---

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Östlicher Gewerbepark“

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) LBO Baden-Württemberg i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am2023 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Östlicher Gewerbepark“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Östlicher Gewerbepark“ deckungsgleich.

§ 2 Bestandteile und Anlagen

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Östlicher Gewerbepark“ besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500
schriftlicher Teil

in der Fassung vom2022
in der Fassung vom.....2022

Den Örtlichen Bauvorschriften ist eine Begründung in der Fassung vom.....2022 beigefügt.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Östlicher Gewerbepark“ zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Östlicher Gewerbepark“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche örtliche Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Kuchen, den

Bernd Rößner
Bürgermeister

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Östlicher Gewerbepark“ (nach § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

	<p>Dachform und Dachneigung</p> <p>Als Dachform sind zulässig: Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach</p>
	<p>Dachdeckung</p> <p>Reflektierende und grellfarbige Materialien sowie Dachflächen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.</p> <p>Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.</p>
	<p>Außenwandflächen</p> <p>Bei der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sind reflektierende und grellfarbige Materialien unzulässig.</p> <p>Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Fassadenbegrünungen sind zulässig.</p>

2. Werbeanlagen

(§ 74 LBO (1) Nr.2 LBO)

	<p>Werbeanlagen</p> <p>Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.</p> <p>Freistehende Werbeanlagen wie Fahnenmasten dürfen eine Höhe von 8,00 m, Schilder, Pylone usw. dürfen eine Höhe von 5,00 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die Geländeoberfläche.</p>
--	---

3. Gestaltung von Freiflächen und Stellplätzen

(§ 74 (1) Nr.3 LBO)

	<p>Gestaltung von Freiflächen und Stellplätzen</p> <p>Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigen Belagsarten (z.B. Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder wassergebundene Decken) zu errichten. Auf diesen Flächen dürfen Wartungs-, Pflege- oder Reparaturarbeiten an Kraftfahrzeugen nicht vorgenommen werden.</p> <p>Die nicht überbauten und nicht überdeckten Anteile der überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen.</p>
--	--

4. Einfriedungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p>Einfriedungen Als Einfriedungen sind Draht- oder Gitterzäune oder Hecken mit einer Höhe von max. 2.0 m zulässig.</p>
--	--

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz umgehend die Kreisarchäologie und das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen.

Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke, etc.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach den §§ 2 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.

2. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Göppingen) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen und Einbauten unter der MW-Linie des Grundwassers sind nicht zulässig, bei Gründungen im Bereich des mittleren Grundwassers sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen. Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grund- und Schichtwassers ist höchstens für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

3. **Regelung zum Schutz des Bodens**
Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

4. **Grundstücksentwässerung**
Die Rückstauenebene der öffentlichen Kanäle liegt gemäß DIN 1986 auf Oberkante Straßenniveau. Die Grundstückseigentümer sind für den Schutz ihrer Gebäude vor Rückstau verantwortlich.

5. Überschwemmungsgebiet

siehe Planeinschrieb



Im Plangebiet ist gem. § 76 Wasserhaushaltsgesetz ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt. In der rechtskräftigen Hochwassergefahrenkarte vom 28.02.2011 des Landes Baden-Württemberg ist dieses Gebiet als Überflutungsfläche für ein HQ100 ausgewiesen. Dieses ist im Plan gem. § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich dargestellt.

Auf die Beschränkungen in Überschwemmungsgebieten nach § 65 Wassergesetz Baden-Württemberg in Verbindung mit § 78 Wasserhaushaltsgesetz wird hingewiesen.

Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden siehe I.10. Planungsrechtliche Festsetzungen.

6. Naturschutzfachliche Hinweise

7.1. Großflächige Glasflächen sind mit hochwirksamen Markierungen gegen Vogelschlag auszurüsten. Geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag an großflächigen Glasfronten sind z.B.:

- Sichtbarmachung von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen
- Verwendung alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien
- Verhinderung von Durchsichten und Korridoren
- Einsatz von Glas ohne Reflexion zur Vermeidung von Spiegelungseffekten

7.2. Es wird angeregt, dass auf naturverträgliche Außenbeleuchtung Wert gelegt wird. Dies kann Störungen von Brutvögeln während lichtarmer Zeiten verhindern und zum Schutz von Insekten beitragen.

7.3. Gartenanlagen sind gemäß § 21a Naturschutzgesetz insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen sind zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO.