



Gemeinde Hausen am Tann
Zollernalbkreis

Bebauungsplan Gewerbegebiet „Geißenwiese“ Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke	2
2	Rechtsgrundlagen	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO	3
4	Füllschema der Nutzungsschablone	6
5	Hinweise	7
6	Pflanzlisten	10
7	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW	12
8	Begründung	15
	Umweltbericht	Anhang
	Natura 2000-Vorprüfung	Anhang
	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	Anhang

Fassung: 15. Juni 2020

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 27.11.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 05.12.2019
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		am 05.12.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom 13.12.2019	bis 16.01.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom 05.12.2019	bis 16.01.2020
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 18.03.2020
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 18.03.2020
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 26.03.2020
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 03.04.2020	bis 07.05.2020
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 25.03.2020	bis 28.04.2020
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 24.06.2020
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am 24.06.2020

Gemeinde Hausen am Tann, den

Stefan Weiskopf
Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs.3 BauGB) am

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Hausen am Tann übereinstimmen.

Gemeinde Hausen am Tann, den

Stefan Weiskopf
Bürgermeister

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000 S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Lagerhäuser, Lagerplätze und Betriebe, die ausschließlich Holz ver- und bearbeiten und damit handeln.

Die der Holzlagerung, Brennholzaufbereitung und dem Brennholzverkauf dienenden Anlagen und Nutzungen sind generell zulässig.

Weitere Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO und Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 BauNVO

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend dem Planeintrag Höchstwerte.

2.1 Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 2 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

2.2 Vollgeschoss § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit I festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO

Die maximale zulässige Gebäudehöhe beträgt 5,0 m.

Die Gebäudehöhe bemisst sich, gemessen am tiefsten gelegenen Gebäudeeck, von der Oberkante der befestigten Betriebsfläche und dem höchsten äußeren Punkt der Dachkonstruktion.

3. Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB / § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

5. Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 1 BauNVO und § 14 BauNVO

Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, sofern sie keine Gebäude sind, sind außerhalb der Pflanzgebotsfläche allgemein zulässig.

Überdachte Stellplätze und Garagen nach § 12 Abs. 1 BauNVO werden ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB und Abs. 6 BauGB

Die unüberbaubare Fläche ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung. Sie ist von der Bebauung freizuhalten und darf als Lagerfläche für Materialien genutzt werden, von denen keine Gefährdung für Boden und Grundwasser ausgehen kann. Die Lagerung von Betriebsmitteln ist nicht zulässig.

Das Abstellen von Fahrzeugen und Holzbearbeitungsmaschinen ist zulässig. Nebenanlagen, sofern sie keine Gebäude sind, sowie nicht überdachte Stellplätze sind zulässig. Die Brennholzaufbereitung und Brennholzverkauf ist zugelassen.

7. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen als Einfahrtsbereiche ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung. Eine Verschiebung der Einfahrtsbereiche um maximal 5 m ist zulässig.

8. Beseitigung des Niederschlagswassers § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

9. Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der Bebauung folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Die entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen sind der Pflanzartenliste in Kapitel 6 zu entnehmen.

Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung als Pflanzgebot 1 ausgewiesene Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und zu begrünen. Dort sind standortgerechte Laubgehölze, Sträucher, Hecken und Büsche zu pflanzen. Mindestens 70 % der Fläche ist heckenartig mit standortgerechten, heimischen Sträuchern der Pflanzliste 2 (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) zu bepflanzen.

Ergänzend zu den Sträuchern ist je 150 bis 200 m² der Pflanzgebotsfläche mindestens 1 standortgerechter heimischer Laubbaum der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die gehölzfreien Flächen sind mit einer Kräuter-Gras-Mischung für trocken bis frische Standorte einzugrünen und zu pflegen (z.B. Frischwiese, Fettwiese, Nr. 02 von Rieger-Hofmann GmbH, Aussaatstärke mind. 2 g/m², 20 kg/ha, Blumen + Gräser).

Pflanzbindung 1 (PFB 1)

Erhalt von Vegetationsstrukturen

Die in der Planzeichnung als Pflanzbindung 1 ausgewiesene Fläche ist in ihrem natürlichen Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Die abgehenden Baumbestände sollen sich durch Naturverjüngung ersetzen.

Aufgestellt:

Balingen, den

Tristan Laubenstein
Büroleitung

Ausgefertigt:

Gemeinde Hausen am Tann, den

Stefan Weiskopf
Bürgermeister

4 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

zulässige max. Gebäudehöhe

5 Hinweise

1. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden ist auf dem Grundstück wieder zu verwenden.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

2. Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde und Befunde entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen, Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. § 20 DSchG BW ist zu berücksichtigen.

3. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Wedelsandstein-Formation (Mitteljura). Diese wird im Plangebiet von Holozänen Abschwemmassen unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Die anstehenden Gesteine des mittleren Juras neigen in Hanglage und bei Anlage tiefer Baugruben zu Rutschungen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Bau-grundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4. Niederschlagswasserbeseitigung

Werden für die Beseitigung des unverschmutzten Niederschlagswassers Mulden angelegt, so muss der Oberboden mind. 30 cm Mächtigkeit aufweisen und dauerhaft begrünt (maximal Hochstauden) sein. Versickerungsmulden sind so flach zu gestalten, dass darin ein Wasserstand von ca. 30 cm nicht überschritten wird. Als Anhaltswert für das erforderliche Speichervolumen der Mulden sind ca. 3m³ / 100 m² versiegelte Fläche anzusetzen.

Bei der Herstellung der Versickerungsanlagen sind die Technischen Regeln gemäß DWA-A 138 und DWA-M 153, sowie das LfU Merkblatt „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ zu berücksichtigen.

Versickerungsflächen bzw. –mulden sind von jeglichem Bewuchs mit Gehölzen freizuhalten.

Der Anschluss an den Regenwasserkanal sollte nur umgesetzt werden falls eine Versickerung nicht möglich ist (k_f -Wert $> 1 \cdot 10^{-9}$). Es ist ebenfalls zu empfehlen Rückhaltungsmöglichkeiten (z.B. Zisterne) im Sinne einer nachhaltigen Regenwassernutzung vor Kanalanschluss bzw. Versickerung zu verwenden.

5. Hangwasser

Das geplante Baugebiet befindet sich unterhalb einer Hanglage. Daher ist infolge von Starkniederschlägen in den Sommermonaten oder aufgrund von starken Regenfällen verbunden mit einer Schneeschmelze im Winterhalbjahr mit erhöhten Mengen an wild abfließendem Wasser zu rechnen.

6. Natur- und Artenschutz

Zum Schutz geschützter Tiere sind die nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen, die detailliert in angefügter spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung beschrieben sind.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

Fledermäuse und Vögel

V 1 (Vermeidungsmaßnahme 1):

Erhalt der Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes.

V 2 (Vermeidungsmaßnahme 2):

Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldfreimachung.

V 3 (Vermeidungsmaßnahme 3):

Zielgerichtete Ausrichtung der Außenbeleuchtung des geplanten Gebäudes.

Folgende Kompensationsmaßnahmen dienen der Erhöhung des Artenreichtums sowie der Schaffung von Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten. Die vollständige Beschreibung der Maßnahmen kann dem Umweltbericht im Anhang entnommen werden:

K 1 – Kompensationsmaßnahme 1

Entwicklung einer artenreichen Fettwiese (33.41) zu magerem Grünland (33.43)

K 2 – Kompensationsmaßnahme 2

Entwicklung einer Fettwiese (33.41) zu magerem Grünland (33.43)

Die Maßnahmen werden durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

Zum Schutz des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind die nachfolgenden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen durchzuführen, die dem Umweltbericht zu entnehmen sind:

V 1: Umgang mit Boden

Der durch das Bauvorhaben anfallende, unbelastete Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke verwendbar, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken einzubauen.

V 2: Verwendung durchlässiger Beläge

Die Betriebsflächen dürfen nur insoweit versiegelt werden, wie es der Ablauf zum Betrieb des Unternehmens erfordert.

Zur Verminderung des Versiegelungsgrades innerhalb des Plangebietes wird die Verwendung von wasserdurchlässigen oder wasserrückhaltenden Materialien für die Zufahrten, Verkehrsflächen und vergleichbare Anlagen festgesetzt. Die Holzlagerfläche des Forstbetriebes soll ebenfalls allenfalls teilversiegelt werden.

V 3: Beseitigung des Niederschlagwassers

Das unverschmutzte Oberflächenwasser von versiegelten Dach- und Bodenflächen des Forstbetriebes und der Verkehrsflächen ist im Bereich des Plangebiets breitflächig zur Versickerung zu bringen.

V 4: Kulturdenkmale und archäologische Denkmale

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

V 5: Außenbeleuchtung und Werbeanlagen

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend und insektenverträglich zu installieren. Daher zur Beleuchtung UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampflampen verwendet werden. Das gelbe Licht dieser Lampen bietet einen guten Kompromiss, indem es durch sein Maximum im langwelligen Bereich für die meisten nachtaktiven Insekten nicht anziehend wirkt, aber dennoch eine gewisse Farbwiedergabe ermöglicht (Verkehrs- und Arbeitssicherheit). Die Leuchten sind weiterhin so anzubringen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

6 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Gehölze

Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Pflanzliste 2: Gehölze mittlerer Standorte

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe Schwarzdorn
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa agrestis</i>	Feld-Rose
<i>Rosa arvensis</i>	Kriechende Rose
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Busch-Rose
<i>Rosa gallica</i>	Essig-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Viburnum lantana

Viburnum opulus

Wolliger Schneeball

Gewöhnlicher Schneeball



Gemeinde Hausen am Tann
Zollernalbkreis

Bebauungsplan Gewerbegebiet „Geißenwiese“

7 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

Fassung: 15. Juni 2020

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachform

Im Plangebiet sind alle Dachformen zulässig.

1.2 Dach- und Fassadengestaltung

Stark reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien sind nicht zulässig.

Auf die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink (auch Titanzink) oder Blei ist zu verzichten.

Die Verwendung dieser Materialien ist im untergeordneten Umfang zulässig (z.B. Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien).

Fassaden sind nur in gedeckten Farbtönen, die in ihrer Umgebung wenig hervortreten, zulässig.

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Beleuchtete Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1 Einfriedungen

Offene befestigte oder lebende Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m sind zulässig.

Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

Die Verwendung von Stacheldraht und Kunststoffmaterialien ist generell nicht zugelassen.

3.2 Bodenversiegelung

Die Betriebsflächen dürfen nur insoweit versiegelt werden, soweit dies der Ablauf zum Betrieb des Unternehmens erfordert.

Es sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge, wie Schotter oder Schotterrasen oder wasserrückhaltende Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteine, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundene Decken zu verwenden. Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

3.3 Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend und insektenverträglich zu installieren. Deshalb sind LED-Lampen zu verwenden. Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

4. Feuerungsanlagen

Feuerungsanlagen sind nicht zulässig.

Aufgestellt:
Balingen, den

Ausgefertigt:
Gemeinde Hausen am Tann, den

Tristan Laubenstein
Büroleitung

Stefan Weiskopf
Bürgermeister



Gemeinde Hausen am Tann
Zollernalbkreis

Bebauungsplan Gewerbegebiet „Geißenwiese“

8 Begründung

Fassung: 15. Juni 2020

Inhaltsverzeichnis

1	Zweck und Ziele der Planung	17
1.1	Planungszweck.....	17
1.2	Ausgangssituation	17
1.3	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets.....	19
2	Verkehrliche Erschließung	19
3	Übergeordnete Planungen.....	20
3.1	Regionalplan Neckar Alb 2013	20
3.2	Bauleitplanung.....	20
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	21
5	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	22
6	Natur und Landschaft	23
7	Flächenbilanz	23

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bestandsaufnahme Plangebiet	18
Abbildung 2: Übersichtslageplan	19
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013	20
Abbildung 4: Ausschnitt des FNP	20

1. Zweck und Ziele der Planung

1.1 Planungszweck

Die Gemeinde Hausen am Tann hat beschlossen, angrenzend an das bestehende Forstbetrieb „Ludwig Koch GmbH“, eine langjährige Nutzung des genannten Forstbetriebs auf einer ca. 0,6 ha großen Fläche bauplanungsrechtlich zu sichern. Hierzu stellt die Gemeinde den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Geißenwiese“ auf.

Der Forstbetrieb „Ludwig Koch GmbH“ ist bereits seit mehreren Jahren an dem Standort Hausen am Tann ansässig. Die unmittelbare Nähe zur bestehenden freien Grünfläche am Ortseingang und die Nähe zum Wald ermöglicht einen reibungslosen Betriebsablauf ohne weitere Transportwege.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist, Bauplanungsrecht für die bereits von dem Forstbetrieb zur Holzlagerung und Holzaufbereitung genutzte Fläche zu schaffen. Einerseits soll die bestehende Nutzung gesichert werden, andererseits wird ein Standort für eine mögliche Bebauung und somit Erweiterung des Betriebs festgelegt, um den Forstbetrieb weitgehend zu erhalten und zu stärken.

Innerhalb der Ortslage bestehen keine geeigneten Flächen für den geplanten Betriebszweck. Hinsichtlich der Waldnähe, einer guten verkehrlichen Anbindung und eines passenden Flächenzuschnitts stellt sich der gewählte Standort als besonders geeignet für das geplante Vorhaben dar.

Die Nutzung wird durch dichte randliche Eingrünung von der Umgebung abgeschrmt. Des Weiteren sieht der Bebauungsplan vor, dass das Wohnen im Dorfgebiet nicht wesentlich gestört wird. Aus diesem Grund werden ausschließlich Holzlagerung, Brennholzaufbereitung und dem Brennholzverkauf dienenden Anlagen und Nutzungen zugelassen und weitere in einem Gewerbegebiet sonst mögliche Nutzungen und Ausnahmen grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Erschließung des Plangebiets wird über die bereits bestehenden Zufahrten gesichert.

Eine Versorgung des Plangebiets mit Strom oder Wasser ist nicht vorgesehen.

1.2 Ausgangssituation

Das Plangebiet wird bereits zur Holzlagerung und Brennholzaufbereitung genutzt. Im östlichen Bereich erstreckt sich eine freie Wiese, welche randlich von dichten Baumstrukturen und dahinterliegenden Verkehrswegen umgrenzt wird.

Das Gelände erstreckt sich insgesamt relativ eben und fällt hangartig nach Südosten hin ab. Der maximale Höhenunterschied liegt bei etwa ca. 15 m.

Innerhalb des Plangebiets sind zum Teil Schotterwege angelegt, die von einem asphaltierten Weg abzweigen. Über diesen Weg besteht eine direkte Anbindung zum bestehenden Forstbetrieb.



Abbildung 1: Bestandsaufnahme Plangebiet

1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet „Geißenwiese“ befindet sich auf einer Höhe von ca. 738 – 753 m ü. N.N am nordöstlichen Rande von der Gemeinde Hausen am Tann. Es umfasst teilweise das Flurstück Nr. 1272/1 einer überwiegend als Grünfläche und zum Teil zur Lagerung von Holz genutzten Fläche.

Der Bebauungsplan besitzt eine Größe von ca. 0,6 ha.

Bei der zum Planungsgebiet benachbarten Bebauung handelt es sich um Betriebsgebäude des Forstbetriebs „Ludwig Koch GmbH“, der die Fläche des Plangebiets bereits zur Holzlagerung und Holzaufbereitung nutzt. Das nähere Umfeld des Plangebietes wird durch Grünstrukturen, zum Teil offene Landschaften, Waldflächen und Verkehrswege geprägt.

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Lage der überplanten Fläche.

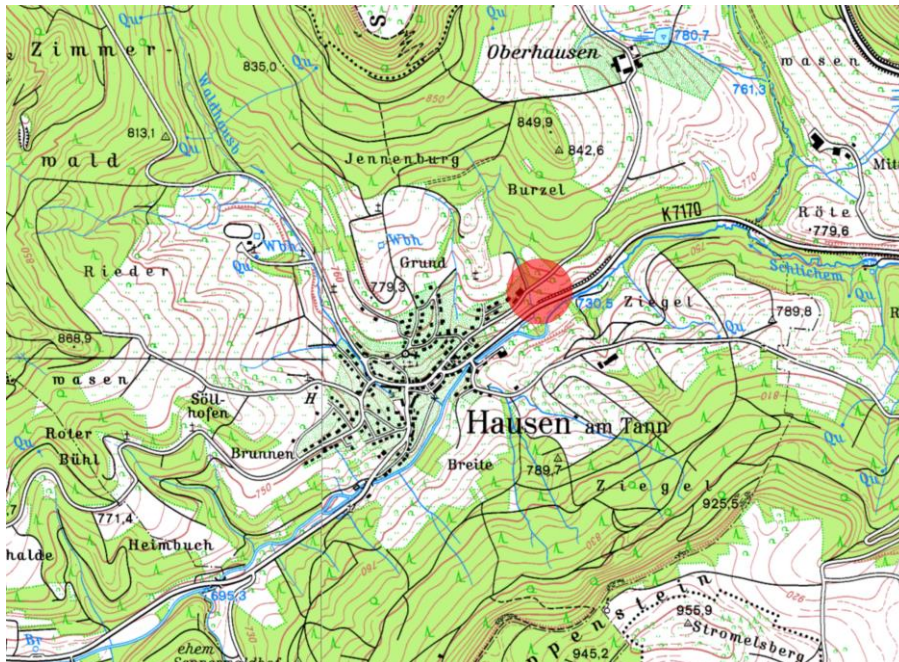


Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

2. Verkehrliche Erschließung

Ein verkehrlicher Anschluss zu der geplanten Lagerfläche besteht über die nordwestlich des Gebiets gelegene „Oberhauser Straße“. Die Zufahrt zum geplanten Gebiet befindet sich direkt am Ortseingang der Gemeinde Hausen am Tann. Außerhalb der Ortschaft wird die „Oberhauser Straße“ als ein schmaler asphaltierter Weg bis zu den Waldflächen und darüber hinaus fortgeführt.

Südöstlich des geplanten Gebiets verläuft die „Gießstraße“, die als K 7170 klassifiziert ist.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Neckar-Alb 2013

Für das Plangebiet „Geißenwiese“ bestehen keine entgegenstehenden Ausweisungen im Regionalplan Neckar – Alb 2013, da dieses dort als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ ausgewiesen ist.

Der Bebauungsplan steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

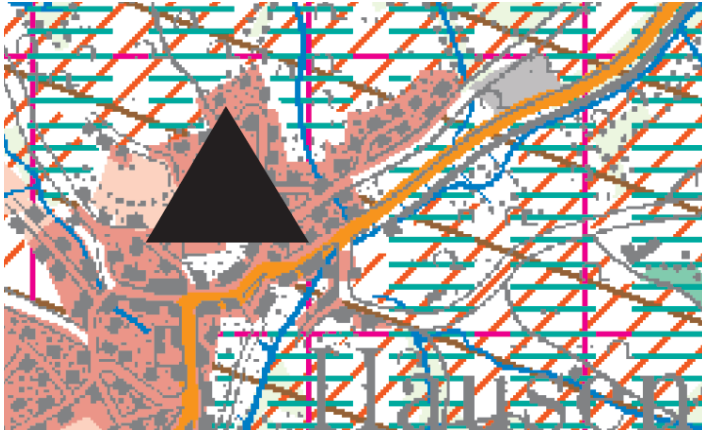


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar Alb 2013, unmaßstäblich

3.2 Bauleitplanung

Die wirksame 8. Änderung des Flächennutzungsplanes GVV Oberes Schlichemtal aus dem Jahr 2017 weist den Bereich des Plangebietes als geplante gewerbliche Baufläche aus. Der Bebauungsplan „Geißenwiese“ wird als Gewerbegebiet entwickelt, insofern besteht kein Widerspruch zum wirksamen Flächennutzungsplan.

Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet bedarf das geplante Vorhaben einer naturschutzrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Zollernalbkreis oder einer Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet.



Abbildung 4: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich

4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Durch die Ausweisung der Nutzungsart Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtssichere Bebauung und Nutzung des Planungsgebietes geschaffen werden. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Beschreibung des Baugebiets. Damit wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen sowie die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs ausschließlich dem Zwecke der Holzlagerung, Brennholzaufbereitung und des Brennholzverkaufs dienen.

Da der Bebauungsplan sich ausschließlich auf das geplante Vorhaben fokussiert, werden weitere Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO und Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ergeben sich aus den Anforderungen der BauNVO. Die Höhe der baulichen Anlagen begründet sich durch die Anforderungen an eine gewerblich geprägte Nutzung im naturnahen Umfeld.

Im Plangebiet wird die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzungen der GRZ mit 0,8 wird auf das ortsbildverträgliche Maß beschränkt. Mit der Zulassung einer Gebäudehöhe von 5,0 m wird den Nutzern die Möglichkeit eröffnet, die Grundstücksfläche weitgehend für die angestrebten Zwecke zu nutzen und das Landschaftsbild nicht negativ zu überprägen.

Die Höhenbeschränkung auf 5,0 m verhindert zudem die Errichtung von Gebäuden, die die umgebenden Grünstrukturen deutlich überragen und das Landschaftsbild nachteilig beeinträchtigen könnten.

Mit der Festsetzung der Baugrenze wird ein fester Standort für eine mögliche Bebauung festgelegt. Die weitere betriebliche Nutzung soll unter freiem Himmel stattfinden.

Die geplante gewerbliche Nutzung erfordert Flexibilität hinsichtlich der Unterbringungsmöglichkeiten von Geräten und Lagerung von Holz. Aus diesem Grund werden im Plangebiet die Nebenanlagen allgemein zugelassen, sofern sie keine Gebäude sind und außerhalb von Pflanzgebieten liegen.

Überdachte Stellplätze und Garagen als nicht untergeordnete Nebenanlagen werden ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen.

Die Ausweisung einer von der Bebauung freizuhaltenden Fläche und ihrer Nutzung dient ausschließlich dem Zwecke des geplanten Vorhabens.

Die Verkehrsflächen werden als Einfahrtsbereiche ausgewiesen, um die bestehende Erschließung des Gebiets zu sichern und Freiheiten bei einer möglichen Neuplanung der Verkehrswege zuzulassen.

Aufgrund eines naturnahen Umfeldes kann das unverschmutzte Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

Die Pflanzgebote und Pflanzbindungen dienen zum einen dem Schutz des Landschaftsbildes und zum anderen übernehmen sie eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, der gestärkt werden soll. Sie wirken sich positiv auf das örtliche Kleinklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

5. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden innerhalb einer eigenständigen Satzung vom Gemeinderat der Gemeinde Hausen am Tann auf der Grundlage von § 74 LBO BW beschlossen. Ausschließlich aus redaktionellen Gründen erfolgt die Darstellung der örtlichen Bauvorschriften im Rahmen eines gemeinsamen textlichen Teiles des Bebauungsplanes.

Als Dachformen werden alle Dachformen zugelassen, um Baukörper zu ermöglichen, die optimal auf die geplante Nutzung angepasst sind. Zudem fällt das Baufenster für mögliche Bebauung im Verhältnis zu der gesamten Gewerbegebietsfläche relativ klein aus, sodass in diesem von Bäumen und Sträuchern umgebenen Bereich im Rahmen einer eingeschossigen Bebauung verschiedene Dachformen bis zu einer maximalen Höhe von 5,0 m vorstellbar sind.

Für eine möglichst städtebaulichverträgliche Gestaltung der Baukörper werden stark reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien untersagt.

Um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern, ist aus Gründen des Grundwasserschutzes auf die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Blei oder Zink zu verzichten. Die Verwendung dieser Materialien ist im untergeordneten Umfang zulässig.

Hinsichtlich der Außengestaltung der baulichen Anlagen im sensiblen Übergangsbereich der ländlich geprägten Gemeinde Hausen am Tann, sollte eine möglichst landschaftsverträgliche Gestaltung angestrebt werden. Daher werden Fassaden nur in gedeckten Farbtönen, die in ihrer Umgebung wenig hervortreten, zugelassen.

Zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes sowie aus Verkehrssicherheitsgründen werden beleuchtete Werbeanlagen nicht zugelassen.

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen sollen bei Bedarf zu Sicherheitszwecken der baulichen Anlagen und dessen Nutzung dienen. Die Beschränkung der maximal zulässigen Höhe auf 1,80 m soll einerseits einen optimalen Einbruchschutz gewährleisten, andererseits kann durch offene befestigte oder lichtdurchlässige lebende Einfriedungen ein teilweise offen wirkendes oder eingegrüntes Gewerbegebiet entstehen, welches sich harmonisch in die Umgebung einfügt. Aus ortsbildprägenden Gründen werden geschlossene Einfriedungen, wie z.B. Mauern untersagt.

Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchschutz, aber eine potenzielle Gefahr für Kinder dar und ist deshalb nicht zulässig. Die Kunststoffmaterialien werden aus ökologischen Gründen untersagt.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten, sind Verkehrsflächen und Zufahrten ausschließlich aus wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken herzustellen. Durch Verzicht auf unnötige Bodenversiegelungen sowie die Gestaltung der unbefestigten Flächen als Grünflächen kann zur Attraktivität der Umgebung und Verbesserung des Mikroklimas beigetragen werden.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Feuerungsanlagen sind auf den Außenflächen nicht zulässig, da die Brandgefahr an einem Ort, der zur Lagerung von Holz genutzt wird, relativ hoch ist.

6. Natur und Landschaft

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind Bestandteil des Bebauungsplanes und werden im Rahmen der Offenlage als Teil B der Begründung beigelegt.

7. Flächenbilanz

	Fläche in m ²
Größe des Geltungsbereiches	5.794

darin enthalten:

Gewerbefläche	4.599
Verkehrsfläche	14
Grünflächen	1.181

Aufgestellt:
Balingen, den

Tristan Laubenstein
Büroleitung

Ausgefertigt:
Gemeinde Hausen am Tann, den

Stefan Weiskopf
Bürgermeister