



**Gemeinde Aichhalden  
Landkreis Rottweil**

**Bebauungsplan  
„Gewerbegebiet Hinteraichhalden – 2. Änderung und 1. Erweiterung“**

**Regelverfahren  
in Aichhalden**

**BEGRÜNDUNGEN**

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Unterlagen für die Sitzung am 02.03.2021

*Entwurf*

Hohenzollernweg 1		72186 Empfingen		07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4		72280 Dornstetten		07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2		88696 Owingen		07551/83498-0

**BÜROGRÖRER**  
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG



## Inhaltsübersicht

<b>I.</b>	<b>Planerfordernis</b> .....	<b>1</b>
<b>II.</b>	<b>Lage und räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>2</b>
1.	Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
<b>III.</b>	<b>Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen</b> .....	<b>4</b>
<b>IV.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>6</b>
1.	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	6
2.	Grundsätzliche Zielsetzung.....	6
<b>V.</b>	<b>Umwelt- und Artenschutzbelange</b> .....	<b>6</b>
1.	Umweltbelange und Umweltbericht.....	6
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	6
<b>VI.</b>	<b>Lärm- Staub- und Geruchsimmissionen</b> .....	<b>7</b>
1.	Gewerbelärmimmissionen.....	7
<b>VII.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>8</b>
1.	Art der Nutzung.....	8
2.	Grundflächenzahl und Bauweise.....	8
3.	Höhe der baulichen Anlagen.....	8
4.	Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen.....	8
5.	Leitungsrechte.....	8
6.	Bindung für Bepflanzungen.....	8
<b>VIII.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>9</b>
1.	Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	9
2.	Fassaden und Dachgestaltung.....	9
3.	Werbeanlagen.....	9
4.	Gestaltung unbebauter Flächen.....	9
5.	Einfriedungen.....	9
6.	Geländemodellierungen.....	9
7.	Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern.....	10
8.	Antennen.....	10

## **I. Planerfordernis**

In der Gemeinde Aichhalden strebt eine ansässige Firma eine Erweiterung an. Um Betriebsabläufe schnell und effizient gestalten zu können soll die Erweiterung in direkter Nachbarschaft zum bereits bestehenden Betrieb liegen. Um dies zu gewährleisten muss der aktuell rechtsgültige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hinteraichhalden“ in diesem Bereich geändert und erweitert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hinteraichhalden – 2. Änderung und 1. Erweiterung“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

## II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

### 1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich (s. Abb. II-1).



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

## 2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens umfasst eine Gesamtfläche von 3,3 ha.

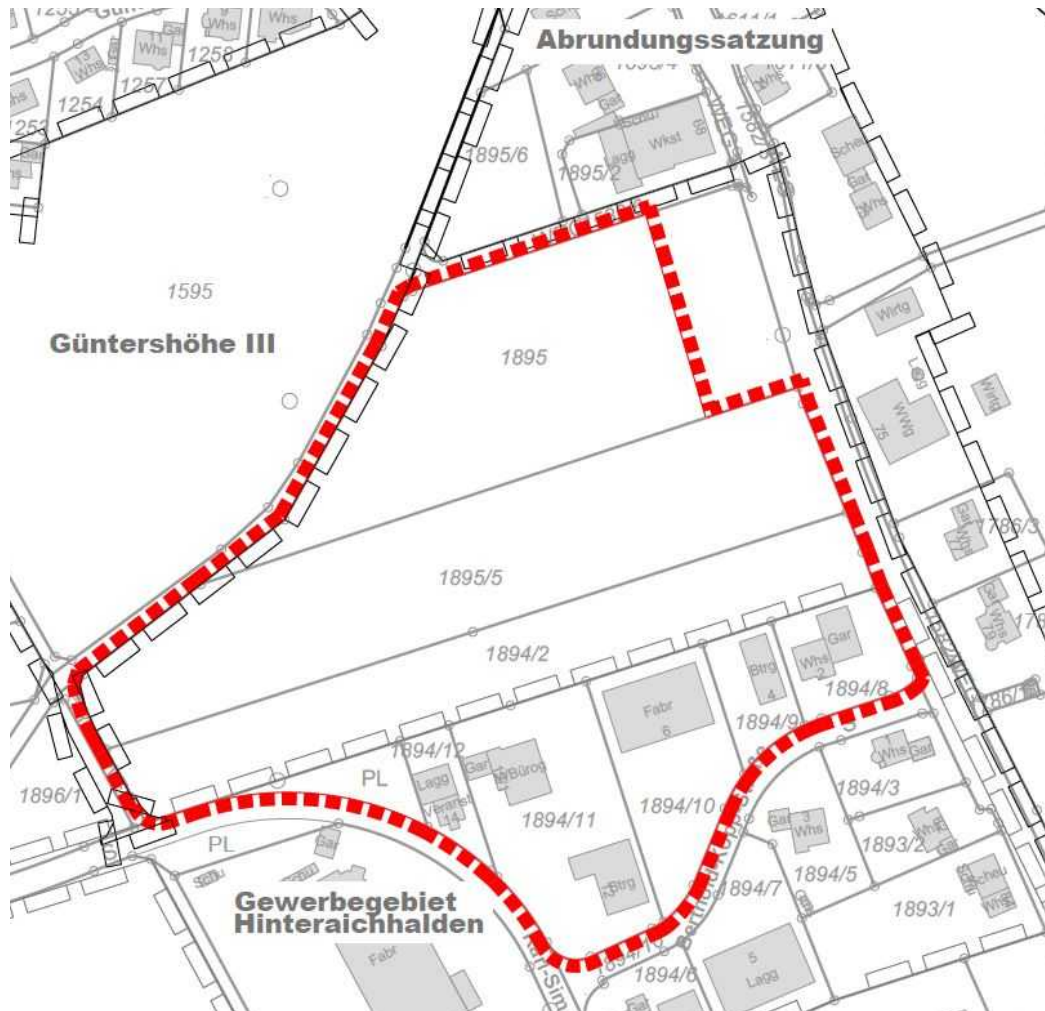


Abb. II-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hinteraichhalden – 2. Änderung und 1. Erweiterung“

### III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlungsfläche, Vorrangflur
Flächennutzungsplan	Geplante gewerbliche Baufläche, Landwirtschaftsfläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	Gewerbegebiet
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	-
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer	-
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsgebiete (HQ <sub>100</sub> )	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ <sub>extrem</sub> )	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	-

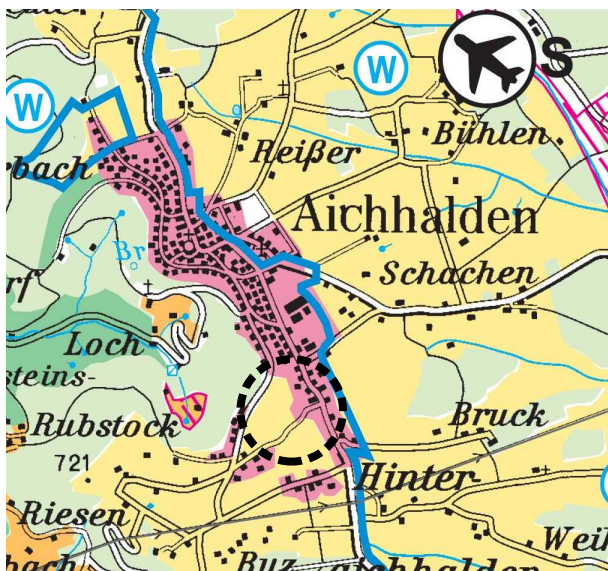


Abb. III-1: Ausschnitt Regionalplan

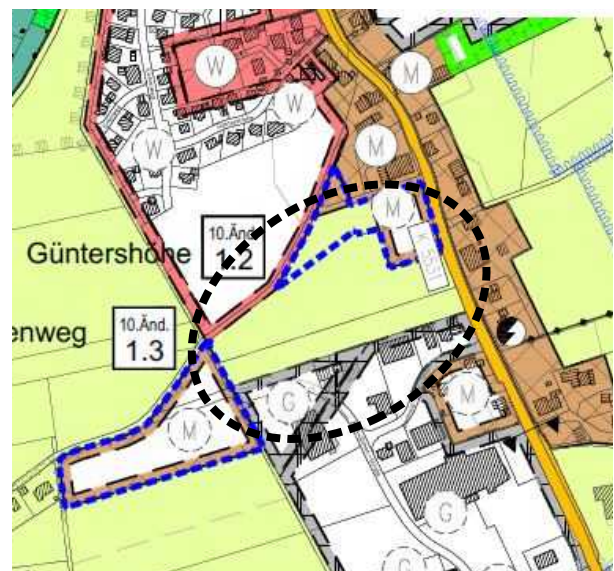


Abb. III-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan „Schwarzwald-Baar-Heuberg“ (s. Abb. III-1) wird die Erweiterungsfläche zu Teilen als Siedlungsfläche sowie als Vorrangflur ausgewiesen.

In der 10. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplan (s. Abb. III-2) der Verwaltungsgemeinschaft

Schramberg wird die Erweiterungsfläche teilweise als geplante gewerbliche Baufläche sowie als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen.

Somit weicht die aktuelle Planung von den Vorgaben der übergeordneten Planungen ab. Der Flächennutzungsplan muss daher im Parallelverfahren geändert werden.



Abb. III-3: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hinteraichhalden“

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

#### **IV. Ziele und Zwecke der Planung**

##### **1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung**

---

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Gewerbegebiet
- Landwirtschaftliche Fläche
- Grüngürtel
- Parkplatz

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

- Gewerbegebiet
- Wohnbebauung
- Verkehrsflächen
- Grünflächen

##### **2. Grundsätzliche Zielsetzung**

---

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung von Gewerbebetrieben geschaffen werden.



## **V. Umwelt- und Artenschutzbelange**

### **1. Umweltbelange und Umweltbericht**

---

Der durch den Bebauungsplan verursachte naturschutzrechtliche Eingriff wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans damit vollständig im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB ausgeglichen. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht wird verwiesen.

### **2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

---

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Für Feldsperlinge sind drei für diese Vogelart geeignete Nistkästen (Flugloch 45 mm, bzw. ovales Doppelflugloch 30 x 50 mm) innerhalb des Plangebiets oder im näheren Umfeld an geeigneter Stelle anzubringen.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

## **VI. Lärm- Staub- und Geruchsimmissionen**

### **1. Gewerbelärmimmissionen**

---

#### **1.1. Ausgangssituation**

Das Gewerbegebiet soll in direkter Umgebung der Baugebietserweiterung „Güntershöhe III“ realisiert werden. Um eine Störung durch Gewerbelärm zu verhindern wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die darin festgelegten Lärmkontingente in den Bebauungsplan übernommen. Des Weiteren dienen die dicht bepflanzten Grünflächen zusätzlich als Immissionsschutz.

## **VII. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art der Nutzung**

---

Die Erweiterungsfläche wird als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Es werden Lärmkontingente für das Gebiet festgesetzt um störende Einflüsse auf die Umgebungsbebauung zu verhindern.

### **2. Grundflächenzahl und Bauweise**

---

Die Festsetzungen orientieren sich an denen des bisher rechtsgültigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hinteraichhalden“.

Es wird daher eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, dies entspricht zum einen dem zulässigen Maximalwert für Gewerbegebiete sowie der Festsetzung im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hinteraichhalden“.

Es wird abweichende Bauweise festgelegt um Gebäudelängen über 50 Meter zu ermöglichen.

### **3. Höhe der baulichen Anlagen**

---

#### **3.1. Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte**

Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 14 Metern festgelegt. Dies entspricht den Festsetzungen für die bereits bestehenden Gewerbebetriebe.

### **4. Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen**

---

Garagen und Stellplätze, sowie Hofeinfahrten und Tiefgaragen- ein- und ausfahrten sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **5. Leitungsrechte**

---

Innerhalb der mit Leitungsrecht belegten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls mit Zustimmung der jeweils betroffenen Versorgungsträger zulässig.

### **6. Bindung für Bepflanzungen**

---

Es wird festgelegt, dass Bäume und Büsche gepflanzt werden sollen. Dies dient zum einen als Lärmbarriere zum anderen wird das stadtgestalterische Erscheinungsbild aufgewertet sowie Lebensraum für Tiere geschaffen.

## **VIII. Örtliche Bauvorschriften**

### **1. Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Die Regelungen für Dachgestaltung, -aufbauten und -einschnitte entsprechen den Festsetzungen im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hinteraichhalden“.

### **2. Fassaden und Dachgestaltung**

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass grelle oder reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern dient überwiegend der gestalterischen und ökologischen Aufwertung von visuell ansonsten wenig ansprechenden Flachdächern. Zugleich bieten extensive Dachbegrünungen einen wertvollen Standort (trocken und heiß) für die heimische Flora und Fauna.

### **3. Werbeanlagen**

Die Festsetzungen für Werbeanlagen entsprechen den Festsetzungen im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hinteraichhalden“.

### **4. Gestaltung unbebauter Flächen**

Es wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden sollen. Die Festsetzung dient weiterhin der Minimierung der Beeinträchtigungen für die verschiedenen Schutzgüter.

### **5. Einfriedungen**

Die Festsetzungen für Einfriedungen entsprechen zum einen den Regelungen im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hinteraichhalden“ und zum anderen den derzeit gängigen Festsetzungen zum Schutz von Verkehrsteilnehmern, Landwirten und Tieren.

Abweichend zu den allgemeingültigen Festsetzungen gelten die Höhenbeschränkungen für die Hecke entlang der Geltungsbereichsgrenze im Osten und Norden nicht, da es sich hierbei um Maßnahmen für den Artenschutz und Minimierung der Gewerbelärmimmissionen handelt.

### **6. Geländemodellierungen**

Das Erscheinungsbild des Gebiets soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, weshalb zulässige Geländeänderungen in den Bauvorschriften geregelt werden.

## **7. Einhausung von Abfallbehältern, Mülltonnen und Containern**

Aus stadtbildgestalterischen Gründen sind direkt an der Straße befindliche Abfallbehälterstellplätze einzuhausen.

## **8. Antennen**

Die Versorgung der Haushalte mit Fernsehen und Radio erfolgt heutzutage fast ausschließlich über einen Kabelanschluss oder über Satellitenempfang. Die zulässige Anzahl von Antennen pro Gebäude wird daher beschränkt und es wird geregelt, dass die gestalterisch unerwünschte Anbringung von mehreren „Satellitenschüsseln“ an einem Gebäude unterbleibt.

### **Fassungen im Verfahren:**

Fassung vom 15.09.2020 für die Sitzung am 29.09.2020

Geänderte Fassung vom 17.02.2021 für die Sitzung am 02.03.2021

### **Bearbeiter:**

Sebastian Rolfes, Jasmin Fisel

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

Ausgefertigt Gemeinde Aichhalden, den .....

.....

Michael Lehrer (Bürgermeister)

**BÜROGFRÖRER**  
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG  
Schießgrabenstraße 4  
72280 Dornstetten  
07443/24056-0  
info@gf-kom.de