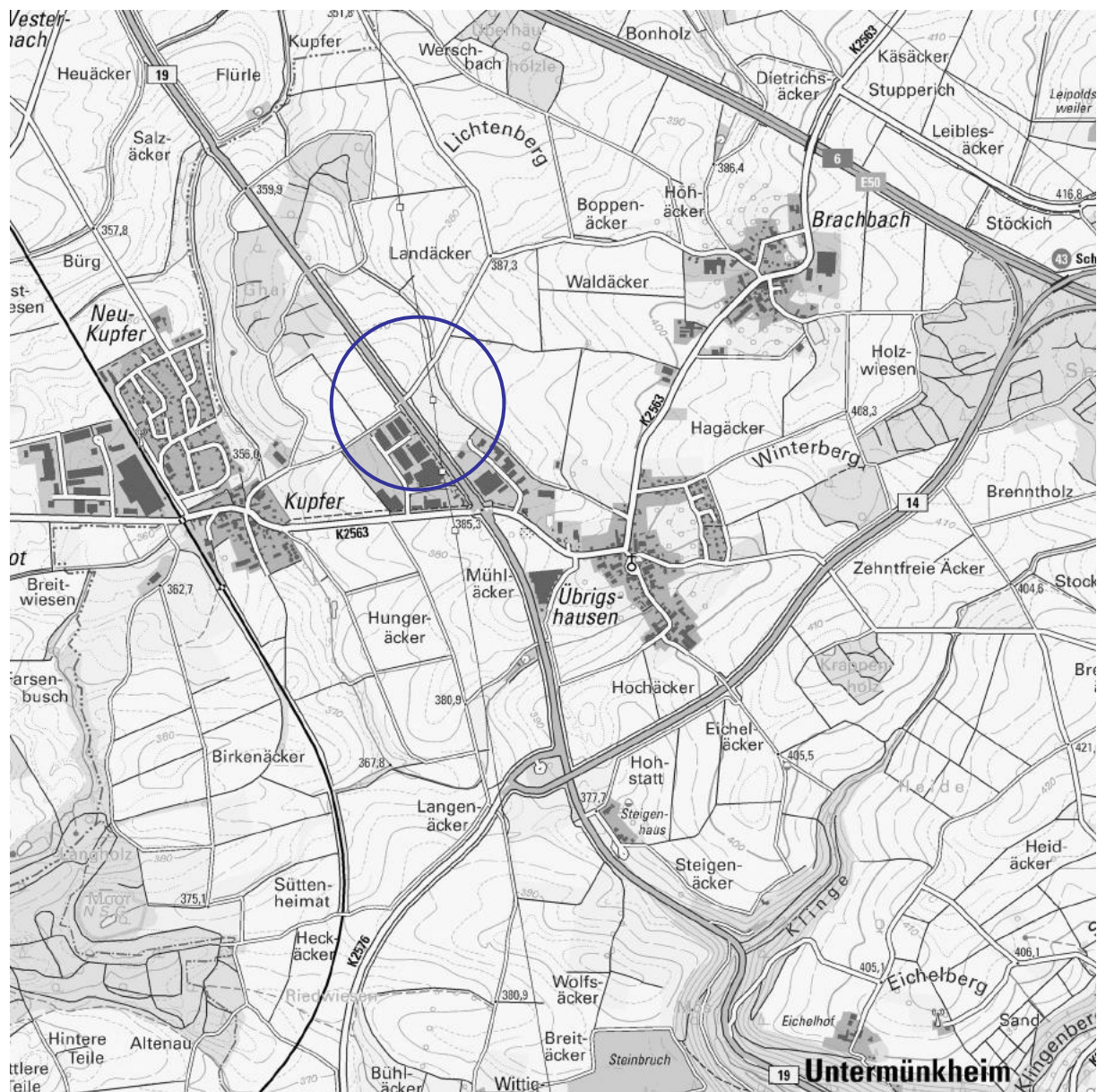




BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN „ANBINDUNG B 19 GEWERBEGEBIETE“ IN ÜBRIGSHAUSEN

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	3
VORBEMERKUNGEN	4
BEGRÜNDUNG	5
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	5
B.2. Städtebauliche Konzeption	5
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	6
B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung	6
B.5. Übergeordnete Planungen	8
B.6. Kommunale Planungsebene	8
B.6.1 Flächennutzungsplan	8
B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	8
B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen	10
B.7.1 Schutzgebiete	10
B.7.2 Biotopschutz	10
B.7.3 Biotopverbund	10
B.7.4 Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach § 33a NatSchG	10
B.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	10
B.7.6 Artenschutz	10
B.7.7 Gewässerschutz / Hochwasserschutz	11
B.7.8 Denkmalschutz	12
B.7.9 Immissionsschutz	12
B.7.10 Landwirtschaft	13
B.7.11 Wald und Waldabstandsflächen	13
B.7.12 Altlasten	13
B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen	14
B.9. Maßnahmenkonzeption	14
B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	14
B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	14
B.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	14
B.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	14
B.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	14
B.10. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	14
B.11. Planungsrechtliche Festsetzungen	15
B.11.1 Art der baulichen Nutzung	15
B.11.2 Maß der baulichen Nutzung	15
B.11.3 Nebenanlagen	15
B.11.4 Bauweise	15
B.11.5 Sichtfelder	15
B.11.6 Zu- und Ausfahrtsverbote	15
B.11.7 Grünflächen (private und öffentliche)	16
B.11.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	16
B.11.9 Pflanzgebote	17
B.11.10 Pflanzbindungen	17
B.12. Örtliche Bauvorschriften	18

B.12.1	Äußere Gestaltung	18
B.12.2	Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	18
B.12.3	Zulässigkeit von Werbeanlagen	18
B.13.	Verkehr	18
B.14.	Technische Infrastruktur	18
B.15.	Bodenordnende Maßnahmen	18
TEXTTEIL		19
P	Planungsrechtliche Festsetzungen	19
O	Örtliche Bauvorschriften	22
H	Hinweise und Empfehlungen	23
VERFAHRENSVERMERKE		25

ANLAGEN

- Straßenplanung Büro „Thomas und Partner“ vom 09.07.2025, ohne Maßstab

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000	7
Bild 2: Flächennutzungsplan "Braunsbach-Untermünkheim, 5. Änderung", 1:10.000	9
Bild 3: Luftbild, 1:2.000	9

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Die verwendeten **Rechtsgrundlagen** sind in der jeweils derzeit gültigen Fassung:

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 21.11.2017
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (**KlimaG BW**) vom 07.02.2023
- Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (**BRPH**) vom 19.08.2021
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.07.2007
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (**LBodSchAG**) vom 14.12.2004
- Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (**LKreiWiG**) vom 17.12.2020

Die **Verfahrensschritte** gemäß BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Hinweis: Es liegt kein wichtiger Grund vor, weshalb die Frist gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB angemessen verlängert werden müsste, da die Planung weder besonders komplizierte Sachverhalte noch sehr komplexe Untersuchungen beinhaltet.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine **Umweltprüfung** durchzuführen und kein **Umweltbericht** zu erstellen.

Ein separates Fachgutachten zur **Eingriffsregelung** nach § 1a BauGB (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

Weitere **Fachgutachten** wurden - da nicht erforderlich - nicht erstellt.

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Interkommunales Gewerbegebiet Übrigshausen“, der am 24.04.2020 in Kraft getreten ist, wurde intensiv über eine weitere Anbindung an die B 19 diskutiert, zumal die bestehende sog. „Kupferkreuzung“ an ihrer Leistungsgrenze ist und daher Planungen zu ihrer Optimierung gibt. Seitens des Landes gab es dann ein klares Signal an die Gemeinde, einen neuen Anschluss einzuplanen. Für die Ertüchtigung der Kupferkreuzung war bereits das Büro „Thomas und Partner“ (Möglingen) beauftragt, das sich dann auch um die neue Anbindung gekümmert hat. Ziel dabei war es, die beiden Kreuzungen planerisch, signaltechnisch und bautechnisch miteinander abzustimmen.

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes „Interkommunales Gewerbegebiet Übrigshausen“ wurde ein Anschluss ohne Detailplanung grob überschlägig festgesetzt. Inzwischen liegt die Detailplanung vor und ist Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes.

Ziel ist es, diese Detailplanung im Bereich der neuen Anbindung planungsrechtlich abzusichern. Dabei wird nicht nur ein kleiner Teil des Bebauungsplanes „Interkommunales Gewerbegebiet Übrigshausen“ überlagert, sondern auch der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kupfer II“ auf der gegenüberliegenden Straßenseite, minimal die Grünflächen entlang der B 19 im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Übrigshausen“ und die Bundesstraße 19 selbst.

Mit den beiden Grundstücksbesitzern im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kupfer II“ wurden Vorgespräche geführt und erfreulicherweise eine Bereitschaft zur Überplanung ihrer Firmengrundstücke erklärt. Im Bereich des Bebauungsplanes „Interkommunales Gewerbegebiet Übrigshausen“ gibt es nur geringe Anpassungen und die Flächen sind im Eigentum der Gemeinde.

Da es sich nur um die Umsetzung einer neuen Straßenkreuzung handelt und die beiden bestehenden Bebauungspläne lediglich zeichnerisch angepasst werden müssen, kann auf einen aufwendigen Textteil verzichtet werden. Die jeweiligen textlichen Festsetzungen auf den Baufeldern der Bebauungspläne „Gewerbegebiet Kupfer II“ und „Interkommunales Gewerbegebiet Übrigshausen“ gelten für ihren Bereich unverändert weiter. Die zeichnerischen Festsetzungen können aus dem Planteil entnommen werden. Hinsichtlich der Leitungsrechte, Sichtfelder und Grünflächen gibt es Ergänzungen zu den bisherigen Festsetzungen.

Mit dem Bebauungsplan werden Flächen überplant, die sich im Geltungsbereich von drei in Kraft getretenen Bebauungsplänen und deren Zwischenbereich der Bundesstraße 19 befinden. Da es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Der dort festgesetzte Schwellenwert von 2,0 ha der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist nicht überschritten. Eine Durchführung einer Umweltprüfung ist daher entbehrlich. Umweltauswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption ergibt sich aus der Notwendigkeit das Gewerbegebiet mittels einer weiteren Kreuzung an die Bundesstraße anzubinden und den Vorgaben aus der Straßenplanung. Die erste Planung aus dem Jahre 2020 wurde einem Sicherheitsaudit unterzogen. Daraus ergaben sich geringfügige Änderungen an den Einmündungsradien und an der Länge der Rechtsabbiegespur von Osten kommend in das Interkommunale Gewerbegebiet. Außerdem konnte einer direkten Zufahrt von der neuen Anbindung in das Betriebsgelände des vorhandenen Speditionsbetriebs nicht zugestimmt werden. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, dass der private Grünstreifen, der den Betrieb im Norden zur freien Landschaft

hin abgrenzen sollte, zugunsten einer nicht überbaubaren Fläche aufgegeben werden muss. Über diese Fläche wird es der Spedition ermöglicht, den Fahrverkehr auf dem Betriebsgelände abzuwickeln und die für die Anbindung an die B 19 notwendigen Flächen an die Gemeinde abgeben zu können.

Nach Abstimmung mit der zuständigen Straßenbaubehörde beim Regierungspräsidium Stuttgart wurde beschlossen, die Feldwegkreuzung im Westen des Plangebietes aufzugeben und den landwirtschaftlichen Verkehr und auch den Radweg über die neue Kreuzung zu führen. Dadurch kann eine klare und vor allem sichere Quering der Bundesstraße erreicht werden. Die bisherigen Einmündungen werden zurück gebaut.

Die Wendeplatte im Bereich des Geltungsbereiches wird durch die neue Kreuzung hinfällig. Dadurch können die nicht mehr benötigten Flächen der angrenzenden Firma zur Verfügung gestellt werden, weshalb auch die Baugrenze in diesem Bereich angepasst wurde. Die Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften werden aber hierfür nicht geändert, sondern gelten unverändert aus dem bisherigen Bebauungsplan fort.

Da die Einmündung im Bereich des Bebauungsplanes „Interkommunales Gewerbegebiet Übrigshausen“ etwas breiter wird, als im bisherigen Bebauungsplan vorgesehen war, gibt es dort auch geringfügige Anpassungen hinsichtlich der Baugrenze und der festgesetzten Baumstandorte.

Ansonsten verläuft der Geltungsbereich entlang der neuen Grabenböschungen rechts und links der verbreitert geplanten Bundesstraße. Aufgrund der geplanten Verbreiterung gibt es auch mit dem bisherigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Übrigshausen“ minimale Überlagerungen in den dort festgesetzten öffentlichen Grünflächen.

Bis auf die Flächen im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kupfer II“, die zwei Firmen gehören, befinden sich alle Flächen entweder im Besitz des Bundes oder der Gemeinde. Die privaten Flächen werden von der Gemeinde gekauft.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Es handelt sich um einen zweigeteilten Geltungsbereich, da eine kleinere Fläche in Verlängerung der Wendeplatte der Robert-Bosch-Straße in den vorhandenen Feldweg sowie eine nicht überbaubare Fläche anstatt einer Eingrünung aufgenommen wird. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,52 ha.

B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung

Da es sich um die Umsetzung einer Straßenplanung handelt, kann auf eine Dichte- und Bedarfsberechnung verzichtet werden.

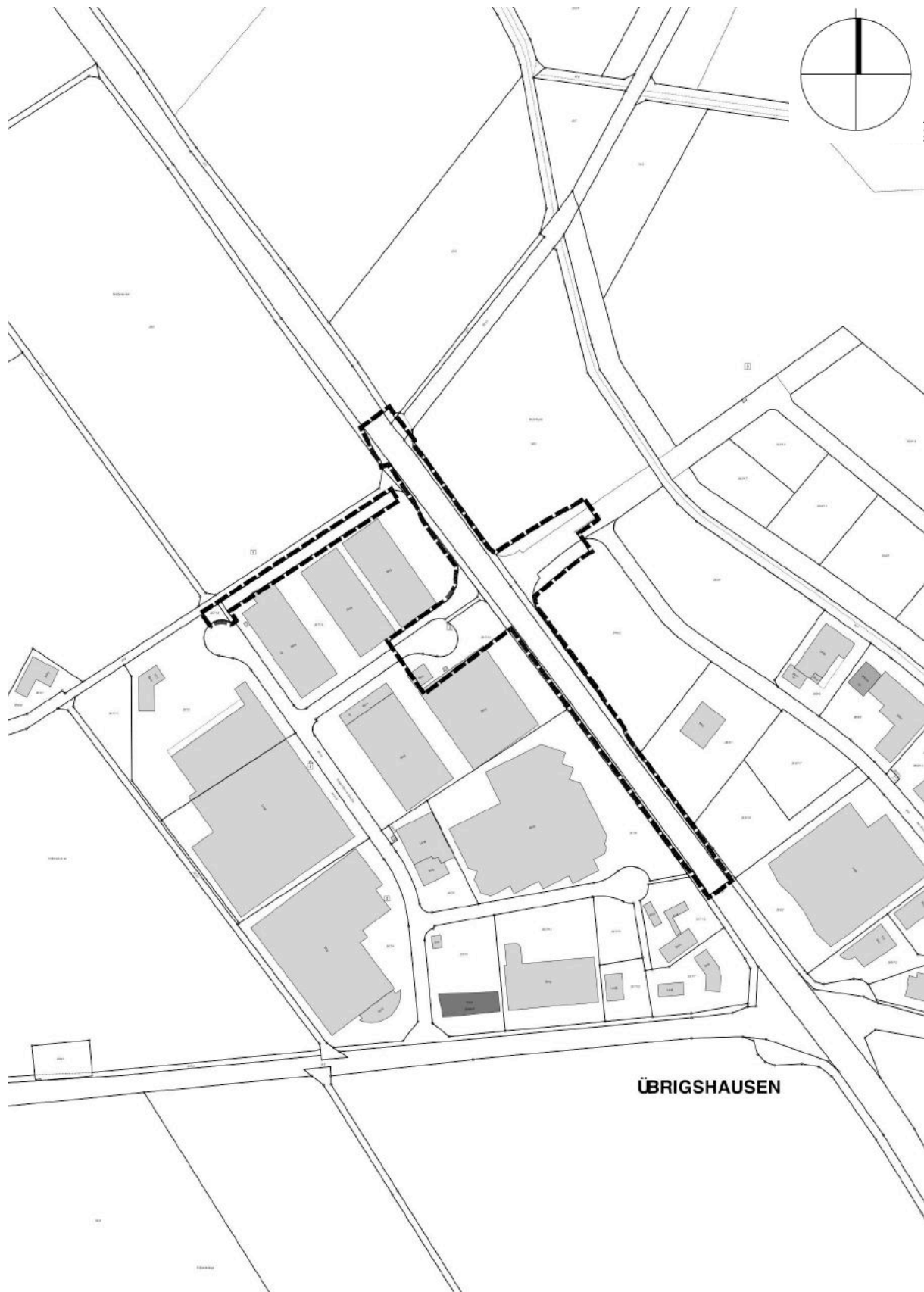


Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000

B.5. Übergeordnete Planungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Heilbronn-Franken 2020“ als geplante und bestehende Siedlungsfläche (Industrie und Gewerbe) eingetragen. Im Zuge der vorliegenden Änderung werden raumordnerische Belange nicht betroffen.

B.6. Kommunale Planungsebene

B.6.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Bundesstraße, die Bebauungspläne „Gewerbegebiet Kupfer II“ und „Gewerbegebiet Übrigshausen“ als Bestand eingezeichnet. Die Fläche des Bebauungsplanes „Interkommunales Gewerbegebiet Übrigshausen“ ist noch nicht eingetragen.

B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne befinden sich teilweise innerhalb des Geltungsbereiches:

- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Übrigshausen“, in Kraft getreten am 01.02.2002
Festsetzung eines Gewerbegebietes
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kupfer II“, in Kraft getreten am 31.03.2006
Festsetzung eines Gewerbegebietes
- Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Übrigshausen“,
in Kraft getreten am 24.04.2020
Festsetzung eines Gewerbegebietes

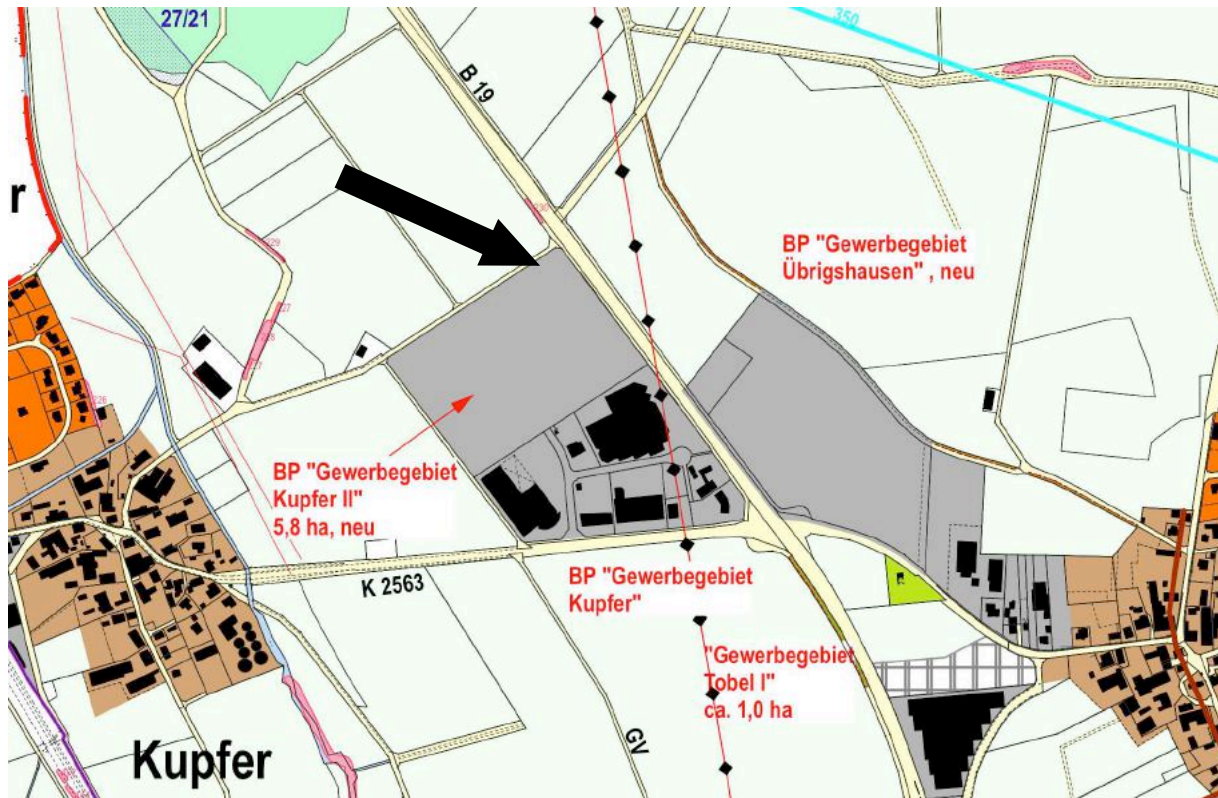


Bild 2: Flächennutzungsplan "Braunsbach-Untermünkheim, 5. Änderung", 1:10.000



Bild 3: Luftbild, 1:2.000

B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

B.7.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche von der Planung berührt.

Landschaftsschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche von der Planung berührt.

Naturschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche von der Planung berührt.

Naturdenkmale

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche von der Planung berührt.

B.7.2 Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG sowie § 30a LWaldG gesetzlich geschützte Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

B.7.3 Biotopverbund

Es handelt sich vorliegend um eine weitere Anbindung der Gewerbegebiete an die Bundesstraße. Betroffen sind davon vorhandene Bau- und Straßenflächen. Der Biotopverbund gemäß § 20 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist von dieser Planung nicht betroffen.

B.7.4 Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach § 33a NatSchG

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein gemäß § 33a NatSchG geschützter Streuobstbestand. Auch außerhalb wird kein geschützter Bestand durch die Planung tangiert.

B.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumtypen (LRT), die gemäß § 19 BNatSchG auch außerhalb von FFH-Gebieten geschützt sind (= schutzgebietsunabhängiger Ansatz). Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des Planvorhabens liegen.

B.7.6 Artenschutz

Es handelt sich vorliegend um eine weitere Anbindung der Gewerbegebiete an die Bundesstraße. Betroffen sind davon vorhandene Bau- und Straßenflächen. Geschützte Arten sind von der Planung nicht betroffen.

B.7.7 Gewässerschutz / Hochwasserschutz

Wasserschutzgebiete (WSG)

Wasserschutzgebiete liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche durch die Planung berührt.

Gewässerrandstreifen

Oberirdische Gewässer liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche durch die Planung berührt.

Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern (HQ₁₀₀)

Hierbei handelt es sich um gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzte Überschwemmungsgebiete, „in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist“ (HQ₁₀₀). Darunter fallen auch Flächen, die zwischen oberirdischen Gewässern und Dämmen oder Hochufern liegen sowie Flächen, die auf Grundlage einer Planfeststellung oder Plangenehmigung für die Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden.

Gemäß Bundesraumordnungsplan „Hochwasser“ ist eine allgemeine Prüfpflicht hinsichtlich Hochwasserrisiko als Ziel der Raumordnung notwendig (Plansatz I.1.1):

„I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Überschwemmungsgebiete liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche durch die Planung berührt. Weitere Aspekte zur Einschätzung eines Hochwasserrisikos liegen nicht vor.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ_{extrem})

Hierbei handelt es sich um gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) geregelte Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten, die in den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg als Extremhochwasser (HQ₁₀₀) gekennzeichnet sind.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine oberirdischen Gewässer. Mögliche extreme Hochwasserrisiken durch in der Umgebung befindliche oberirdische Gewässer sind nicht bekannt.

Einzugsgebiete bei Flussmündungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Einzugsgebietes des Neckars (u. a. mit seinen Zuflüssen Kocher und Jagst) gemäß § 3 Nr. 13 Wasserhaushaltsgesetz („ein Gebiet, aus dem über oberirdische Gewässer der gesamte Oberflächenabfluss an einer einzigen Flussmündung, einem Ästuar oder einem Delta ins Meer gelangt“).

Hochwasserereignisse durch Starkregen

Aufgrund der Auswirkungen des Klimawandels kann die Zunahme von extremen Wetterereignissen nicht ausgeschlossen werden. Daher ist gemäß Bundesraumordnungsplan „Hochwasser“ eine allgemeine Prüfpflicht hinsichtlich Hochwasserereignisse durch Starkregen als Ziel der Raumordnung notwendig (Plansatz 2.1):

„I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Für die Gemeinde Untermünkheim hat das Ingenieurbüro SPEKTER GmbH im Jahr 2023 ein Starkregenrisikomanagementkonzept erstellt. Demnach kann es auf der zu überplanenden Fläche zur Bildung von Starkregenabfluss kommen. Dieser Abfluss sammelt sich vorwiegend in den Senken vor den Industriegebäuden sowie auf und neben den Verkehrswegen. Dabei fließt das Wasser oberflächlich der Topographie folgend entlang der Gefälle, die im Gebiet stark variieren. Die Fließgeschwindigkeiten erreichen dabei in einem Graben nordöstlich neben der B19 ihre Maximalwerte von 2-5 m/s. Das Wasser fließt dabei nach Nordwesten. Zudem kann die im Geltungsbereich befindliche Fläche östlich neben der B19 selbst von Starkregenabflüssen aus Südosten entlang der Grabenstruktur der B19 kommend betroffen sein. Die maximalen Überflutungstiefen im Geltungsbereich liegen bei bis zu 1 m auf dem Flst. 337/14 nordöstlich des dortigen Gebäudes.

Es befinden sich keine Risikoobjekte innerhalb Geltungsbereichs. Noch werden außerhalb welche betroffen.

Risikoabschätzung

Aufgrund der Auswirkungen des Klimawandels kann die Zunahme von extremen Wetterereignissen nicht ausgeschlossen werden. Daher ist gemäß Bundesraumordnungsplan „Hochwasser“ eine allgemeine Prüfpflicht hinsichtlich Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer und durch Starkregen als Ziel der Raumordnung notwendig (Plansatz I.2.1):

„I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Da es sich um vorliegend um eine weitere Anbindung der Gewerbegebiete an die Bundesstraße handelt, ist eine besondere Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit hinsichtlich möglicher Hochwasserrisiken nicht zu erwarten.

B.7.8 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

B.7.9 Immissionsschutz

Durch die Errichtung einer weiteren Kreuzung ist mit keinen Veränderungen zu rechnen, welche dazu geneigt wären angrenzende Nutzungen zu stören.

B.7.10 Landwirtschaft

Durch die Errichtung einer weiteren Kreuzung werden landwirtschaftliche Belange durch die Veränderung der Verkehrsführung beeinträchtigt. Die bisherige Kreuzungsmöglichkeit wird zugunsten einer zukünftig wesentlich verkehrssicheren Querungsmöglichkeit zurück gebaut. Alternativen z. B. mit einer Brücke die Bundesstraße zu queren, konnten nicht umgesetzt werden.

B.7.11 Wald und Waldabstandsflächen

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

B.7.12 Altlasten

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche durch die Planung berührt.

B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Planung sind grundsätzlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kultur- und Sachgüter sowie auf ihre Wechselwirkungen verbunden. Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen müssen nicht festgesetzt werden. Im Sinne des Vermeidungsgebotes können im Einzelfall Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, z. B. Eingrünung, dennoch sinnvoll und notwendig sein. Auch artenschutzrechtliche Regelungen und Vorgaben zum Schutz von Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie sind im beschleunigten Verfahren anzuwenden und können Maßnahmen nach sich ziehen. Umweltbelange bleiben somit berücksichtigt.

Da es sich um vorliegend um eine weitere Anbindung der Gewerbegebiete an die Bundesstraße handelt, sind weitergehende Umweltauswirkungen, die über die bisherigen Zulässigkeiten hinaus gehen, nicht zu erwarten.

B.9. Maßnahmenkonzeption

B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Es sind keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig.

B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Da keine geschützten Biotope vorliegen, sind solche Maßnahmen nicht erforderlich.

B.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind nicht notwendig.

B.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

Es sind keine Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften notwendig.

B.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie

Maßnahmen zum Schutz von Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie sind nicht notwendig.

B.10. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden „(...) die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. (...)“

Im Zuge der vorliegenden Planung ist eine Überwachung nicht notwendig.

B.11. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen werden ausschließlich in Bezug auf die Straßenplanung getroffen. Das bedeutet, das hinsichtlich der gewerblichen Nutzungen in den überlappenden Bebauungsplänen keine Änderungen erfolgen. Die dort getroffenen Festsetzungen werden auf die geringfügig geänderten Baufelder übertragen. Auch für den Bereich, in dem die private Grünfläche in eine nicht überbaubare gewerbliche Baufläche umgewandelt wird, werden die textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes unverändert auf diesen Bereich ausgeweitet.

Hinsichtlich der Leitungsrechte, Sichtfelder und Grünflächen gibt es Ergänzungen zu den bisherigen Festsetzungen.

B.11.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich auch geringfügig gewerbliche Bauflächen. Die Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne gelten für diese unverändert weiter bzw. werden auf diese Flächen übertragen.

B.11.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich auch geringfügig gewerbliche Bauflächen. Die Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne gelten für diese unverändert weiter bzw. werden auf diese Flächen übertragen.

B.11.3 Nebenanlagen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich auch geringfügig gewerbliche Bauflächen. Die Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne gelten für diese unverändert weiter bzw. werden auf diese Flächen übertragen.

B.11.4 Bauweise

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich auch geringfügig gewerbliche Bauflächen. Die Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne gelten für diese unverändert weiter bzw. werden auf diese Flächen übertragen.

B.11.5 Sichtfelder

Zur Wahrung der Verkehrssicherheit werden an der Ausfahrt zu Landesstraße Sichtfelder angelegt. Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme), Einfriedungen und Werbeanlagen dürfen die Höhe von 0,8 m über der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

B.11.6 Zu- und Ausfahrtsverbote

Eine Zu- und Ausfahrt über die öffentlichen und privaten Grünflächen ist unzulässig.

B.11.7 Grünflächen (private und öffentliche)

Durch die neue Kreuzung auf die Bundesstraße 19 ändern sich geringfügig die privaten Grünflächen im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kupfer II“. Die betroffenen Firmen werden jedoch in ihren Nutzungsmöglichkeiten dadurch nicht eingeschränkt.

Ansonsten werden die gesamten Straßennebenflächen wie Straßengräben, Bankette und dergleichen als öffentliche Grünflächen mit der Bezeichnung „Verkehrsgrün“ festgesetzt.

B.11.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sowie Aufschüttungen sind hier unzulässig.

Die „Netze BW“ betreiben eine 110-kV-Stromleitung, welche im südwestlichen Bereich das Planungsgebiet streift. Diese Leitung wird mit einem Schutzstreifen von je 20,00 m links und rechts der Leitungssachse gesichert.

Die Leitungsflächen im Bereich von 110-kV-Leitungen sind mittels Leitungsrecht gesichert. Nach dem Dienstbarkeitswortlaut dürfen Baulichkeiten im Leitungsschutzstreifen nicht erstellt und Leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen werden. Wie in einem Ortstermin 2017 festgehalten wurde, kann die Netze BW davon abweichend einer gewerblichen Unterbauung im Schutzstreifen unter bestimmten Voraussetzungen und in beschränkter Weise zustimmen. Jegliche Bebauung muss einen Mindestabstand von 6,0 m zum untersten Leiterseil einhalten. Zu berücksichtigen ist dabei, dass aufgrund der Seilkurve sowie Topographie unterschiedliche Bodenabstände zu den Leiterseilen je nach Lage im Spannungsfeld bestehen.

Bebauungen im Bereich des Schutzstreifens sind vorab mit der Netze BW abzustimmen.

Geplant ist eine Erhöhung oder ein Ersatzneubau der bestehenden Masten um ca. 6,00 m. Dann wäre eine Gebäudehöhe von 12,00 m (wie im Bebauungsplan vorgesehen) denkbar.

Nach derzeitigem Stand können keine Angaben zu einem voraussichtlichen Baubeginn gemacht werden. Zwecks möglicher Masterhöhen steht die Netze BW im Austausch mit der Gemeinde.

Um die Standsicherheit der Masten nicht zu gefährden, dürfen in einem Radius von 10,0 m vom äußeren sichtbaren Mastfundament Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht vorgenommen werden.

Im Bereich der Freileitungen muss mit Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3,00 m von den Leiterseilen eingehalten werden. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen.

Bei Anpflanzungen im Bereich der Leitungsanlage ist zu beachten, dass Bäume und Sträucher stets einen Mindestabstand von 5,00 m von den Leiterseilen der Hochspannungsleitung haben müssen. Um später wiederkehrende Ausästungen bzw. die Beseitigung einzelner Bäume zu vermeiden, ist dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.

B.11.9 Pflanzgebote

Bei den im Plan festgesetzten Pflanzgeboten handelt es sich um die vom Standort geringfügig verschobenen aus dem Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Übrigshausen“. Die konkrete Bestimmung und Beschreibung des Pflanzgebotes bleiben unverändert.

B.11.10 Pflanzbindungen

Die im Zuge des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kupfer II“ festgesetzten Bäume werden im Zuge dieses Planes mit einer Pflanzbindung versehen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

B.12. Örtliche Bauvorschriften

B.12.1 Äußere Gestaltung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich auch geringfügig gewerbliche Bauflächen. Die Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne gelten für diese unverändert weiter bzw. werden auf diese Flächen übertragen.

B.12.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich auch geringfügig gewerbliche Bauflächen. Die Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne gelten für diese unverändert weiter bzw. werden auf diese Flächen übertragen.

B.12.3 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich auch geringfügig gewerbliche Bauflächen. Die Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne gelten für diese unverändert weiter bzw. werden auf diese Flächen übertragen.

B.13. Verkehr

Vorliegend handelt es sich um die planungsrechtliche Umsetzung einer Straßenplanung zur Erstellung einer weiteren Anbindung der bestehenden und neuen Gewerbegebiete an die Bundesstraße. Dadurch ergeben sich Auswirkungen auf die bisherigen Verkehrsbeziehungen:

- So wird die bisherige Feldweg- und Radweganbindung aufgegeben und zukünftig über die neue Kreuzung wesentlich verkehrssicherer geleitet.
- Der Verkehr aus dem Gewerbegebiet „Kupfer“ kann zukünftig über die neue Kreuzung erfolgen, dadurch ergibt sich eine Entlastung der stark belasteten sog. „Kupferkreuzung“.
- Die neuen Verkehrsaufkommen durch das zukünftige interkommunale Gewerbegebiet können Großteils über die neue Kreuzung abgewickelt werden und führen damit nicht zu einer weiteren Belastung der sog. „Kupferkreuzung“.

B.14. Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur mit entsprechender Ver- und Entsorgung bleibt unverändert.

B.15. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen erfolgen in freihändiger Regelung mit den aktuellen Grundstückseigentümern.

Untermünkheim, im Juli 2025

Groh
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Anbindung B 19 Gewerbegebiete**“ liegen zugrunde: das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

Hinweis: Hinsichtlich der Leitungsrechte, Sichtfelder und Grünflächen gibt es Ergänzungen zu den bisherigen Festsetzungen.

P.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 11 BauNVO)

Hinweis: Für die Gewerbegebiete gelten die bisherigen Festsetzungen der überlagerten Bebauungspläne unverändert weiter.

P.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Hinweis: Für die Gewerbegebiete gelten die bisherigen Festsetzungen der überlagerten Bebauungspläne unverändert weiter.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Hinweis: Für die Gewerbegebiete gelten die bisherigen Festsetzungen der überlagerten Bebauungspläne unverändert weiter.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Hinweis: Für die Gewerbegebiete gelten die bisherigen Festsetzungen der überlagerten Bebauungspläne unverändert weiter.

P.3 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und 1a BauNVO)

Hinweis: Für die Gewerbegebiete gelten die bisherigen Festsetzungen der überlagerten Bebauungspläne unverändert weiter.

P.4 Bauweise

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

Hinweis: Für die Gewerbegebiete gelten die bisherigen Festsetzungen der überlagerten Bebauungspläne unverändert weiter.

P.5 Sichtfelder

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die gemäß Planeintrag festgesetzten Sichtfelder müssen von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Bepflanzung und Einfriedigung freigehalten werden. Einfriedungen sind in diesen Bereichen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

P.6 Zu- und Ausfahrtsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Eine Zu- und Ausfahrt über die im Plan festgesetzten Grünflächen ist unzulässig.

P.7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P.7.1 Öffentliche Grünflächen

Die Straßennebenflächen wie Bankette, Entwässerungsgräben usw. sind als öffentliche Grünflächen mit der Bezeichnung „Verkehrsgrün“ festgesetzt.

P.7.2 Private Grünflächen

Hinweis: Für die Gewerbegebiete gelten die bisherigen Festsetzungen der überlagerten Bebauungspläne unverändert weiter.

P.8 Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen.

Die bestehende 110-kV-Stromleitung ist mit einem Schutzstreifen von je 20,00 m links und rechts der Leitungssachse gesichert.

Bebauungen im Bereich des Schutzstreifens sind vorab mit der Netze BW abzustimmen.

Jegliche Bebauung im Bereich des Schutzstreifens muss einen Mindestabstand von 6,0 m zum untersten Leiterseil einhalten. Zu berücksichtigen ist dabei, dass aufgrund der Seilkurve sowie Topographie unterschiedliche Bodenabstände zu den Leiterseilen, je nach Lage im Spannungsfeld, bestehen.

In einem Radius von 10,0 m vom äußeren sichtbaren Mastfundament der bestehenden Stromleitung dürfen Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht vorgenommen werden.

Im Bereich der Freileitungen muss mit Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3 m von den Leiterseilen eingehalten werden muss. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen.

Bei Anpflanzungen im Bereich der Leitungsanlage ist zu beachten, dass Bäume und Sträucher stets einen Mindestabstand von 5 m von den Leiterseilen der Hochspannungsleitung haben müssen. Dies ist bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.

P.9 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.9.1 Einzelpflanzgebote

Hinweis: Für die Gewerbegebiete gelten die bisherigen Festsetzungen der überlagerten Bebauungspläne unverändert weiter.

P.10 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan als einzelne oder flächenhafte Pflanzbindung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt der Gehölze fachlich erforderlich sind. Es sind Schutzmaßnahmen (z. B. Bauzaun) zu treffen. Ablagerungen sind unzulässig.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Anbindung B 19 Gewerbegebiete**“ liegen zugrunde: die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

Hinweis: Für die Gewerbegebiete gelten die bisherigen örtlichen Bauvorschriften der überlagerten Bebauungspläne unverändert weiter.

H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

H.1 Bodenfunde

Bei Durchführung der Planung können bisher unentdeckte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart mit einer Verkürzung der Frist nach § 20 DSchG nicht einverstanden ist.

H.2 Altlasten und Altablagerungen

Sofern bisher unbekannte altlastenverdächtige Flächen/Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben festgestellt werden, muss das Bau- und Umweltamt beim Landratsamt unverzüglich unterrichtet werden. Weitergehende Maßnahmen sind dann in Abstimmung mit dem Bau- und Umweltamt unter Begleitung eines Ingenieurbüros für Altlasten und Schadensfälle durchzuführen.

H.3 Bodenschutz

Bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen sind die Vorgaben der DIN 19731 zu beachten. Vor Ausbau der abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden. Falls der Boden zwischengelagert wird, ist er zum Schutz vor Verdichtung und Vernässung aufzuhalten (max. Mietenhöhe Oberboden 2 m).

Auf Grundlage des § 2 Absatz 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei Vorhaben, die auf nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen verwirklicht werden sollen und mit einem Einwirken in den Boden auf einer Fläche von mehr als 5.000 m² verbunden sind, ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und zusammen mit den Bauvorlagen bei der Baurechtsbehörde einzureichen. Es wird empfohlen, Art und Umfang des Bodenschutzkonzeptes vorab mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall – Bau- und Umweltamt abzustimmen.

H.4 Baugrund/Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen und im Zusammenhang mit der Baugrunderkundung auch eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation auf dem Baugrundstück bis 2 m unter der Baugrubensohle einzuholen, um ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen beim Bau zu vermeiden.

H.5 Grundwasser

Falls eine Wasserhaltung notwendig wird, muss diese wasserrechtlich behandelt werden. Die dazu benötigten Unterlagen sind vorab mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Eine vorübergehende Grundwasserableitung ist nach Zustimmung der unteren Wasserbehörde höchstens für die Dauer der Bauzeit erlaubt.

Zur Prüfung, ob durch die vorgesehene Bebauung in das Grundwasser eingegriffen wird und um somit ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen bei Bauvorhaben zu vermeiden, wird empfohlen Aussagen über die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse im Plangebiet einzuholen (z. B. im Zuge von Baugrunderkundungen) und eine Fertigung dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt zuzuleiten.

In diesem geotechnischen Gutachten sollte die oberflächennahe Grundwassersituation bis 2 m unter der Baugrubensohle beschrieben werden. Insbesondere sollten darin Angaben über die Tiefe, die Art (Schicht- oder Porengrundwasser) und ggf. die ungefähre Menge des Grundwassers sowie Angaben zur Reichweite der Grundwasserabsenkung und Empfehlungen zur Bauausführung in Abhängigkeit von der geplanten Entwässerung enthalten sein.

Wird im Zuge der Baumaßnahme unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.

H.6 Verkehrsflächen

Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen handelt es sich um Bruttoflächen (inklusive Randsteine). Sie sind als Richtlinie zu verstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 Abs. 1 und 2 BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Beleuchtungskörpern und deren Leitungen sowie Kennzeichen und Hinweisschilder auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Die Eigentümer sind im Vorfeld zu benachrichtigen.

H.7 Grenzabstände mit Pflanzungen

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Die genauen Vorgaben sind dem „Gesetz über das Nachbarrecht“ des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z. B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke, Gewässereinstufung) der Nachbargrundstücke variieren. Für Pflanzungen an oberirdischen Gewässern sind die Regelungen zum Gewässerrandstreifen nach § 38 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 29 Abs. 2 WG zu beachten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u. a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	07.10.2020
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	23.10.2020
Auslegungsbeschluss	am	07.10.2020
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	23.10.2020
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 02.11.	bis 02.12.2020
Erneuter Auslegungsbeschluss	am	30.07.2025
Erneute Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	08.08.2025
Erneute Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 11.08.	bis 11.09.2025
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	24.09.2025
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	02.10.2025

AUFGESTELLT**AUSGEFERTIGT**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

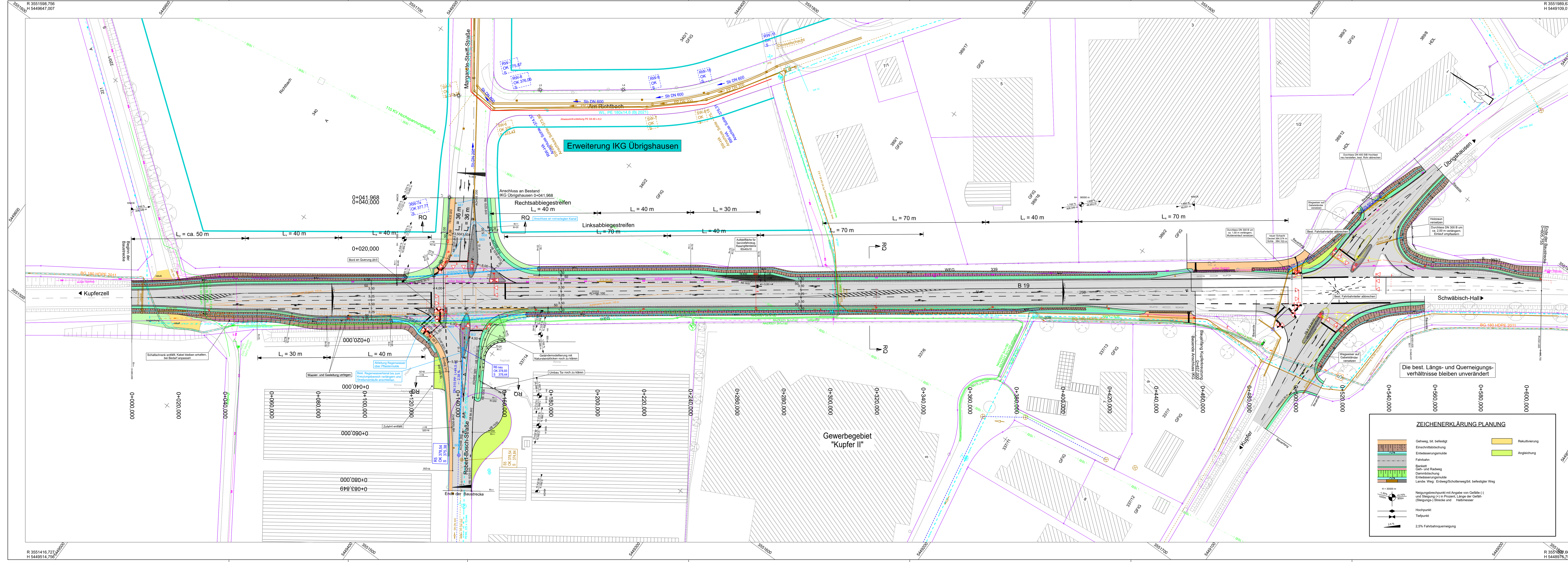
Untermünkheim,
den 30.07.2025

Untermünkheim,
den 24.09.2025

gez.
Groh
(Bürgermeister)

.....
Groh
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 30.07.2025



LEGENDE

- Trig. Punkt
- Aufnahmepunkt (amtlich / SBV)
- Höhenfestpunkt (amtlich / SBV)
- Grenzpunkt (vermark / unvermark)
- Mulde (Sohle)
- Mauer / Stützmauer
- Lärmschutzwand
- Kontrollschacht Entwässerung (Alg. = Runt / Eakg)
- Muldenabfuhrschacht / Straßenabfuhrschacht
- Entwässerungsleitung
- Entwässerungsleitung entfallend
- Durchlauf, Dole (mit Einlauf, Auslauf)
- AUSA - Kabel
- Kontrollschacht der Versorgungsleitung (Alg. = V-Wasser / G-Gas / N-Abwasser (und o. e-Gas))
- Schleierschacht
- Kabelschacht (Alg. = W-Wasser / H-Fernwärme / G-Gas / T-Straßen / E-Elektrom)
- Kabelstein (Alg. = G-Gas / T-Straßen / E-Elektrom)
- Kabelschacht (Alg. = W-Wasser / H-Fernwärme / G-Gas / T-Straßen / E-Elektrom)

LAGEPLAN - BESTAND

- Gittermast / Masten (Alg. = Stromkabel / Telefonkabel / Lichtkabel)
- Telefonzelle / Notrufsäule
- Schaltkasten
- Hydrant: Unterflur / Oberflur
- Leitplanke einfach / doppelt
- EDSP / Superail
- Beleuchtungsarm (Alg. = Ortsbeleuchtung / Straßenbeleuchtung)
- Stationierungszeichen SDB / OD-Grenze
- Zaun / Tor im Zaun (Alg. = V-Wasser / H-Fernwärme / G-Gas / T-Straßen / E-Elektrom)
- Schilde zur Verkehrslenkung
- Gefahren-Vorschrifts-Richtzeichen (Gefahren-Symbol: 100/180/200/250/300/350)
- Werbe-Infotafel / Verkehrsschild
- Anderskreuz/Blindlicht/Gleissignal
- Ortschild / Verkehrszeichen
- Einstellbaum (Alg. = Laub / Nadel / Zierbaum)
- Hecke / Gebüsch
- Denkmal (Alg. = Denkmal / Bauschutt / Wegkreuz)
- Naturschutzgebiet (Naturschutzgebiet / Laubbaum / Nadelbaum)
- Wasserschutzgebiet

	Verkehrsplanung	Verkehrsplanung	A 18-1020	Datum	Name
	gezeichnet	09.07.2025	TG		
	geprüft	09.07.2025	TG		
	freigegeben		Hd		

Gemeindeverwaltungsverband Braunsbach - Untermünkheim		Datum	Name
bearbeitet			

Nr.	Art der Änderung	Datum	Name
A	gemeinsame Ausschreibung, Ergebnisvermessung Gewerbegebiet	4.7.25	TG

von Netzknoten	nach Netzknoten	Station
8 3 2 3 0 1 6	8 3 2 3 0 1 7	9 4 5
8 3 2 3 0 8 1	8 3 2 3 0 4 0	1 9 5

Lagesystem:	GN	X	UTM	Stand	Kataster:
Höhensystem:	NN	NHN		Bestandsvermessung:	

Entwurfsplanung

Gemeinde Untermünkheim	Unterlage 5
Straße: B 19	Blatt-Nr. 1
Nächster Ort: Übrigshausen	
PROJIS-Nr.:	Lageplan
PSP-Element:	Maßstab: 1 : BLATT_MASS_R

Anschluss des interkommunalen Gewerbegebietes (IKG) Übrigshausen an die B 19	
Bau-km 0+000 bis 0+460,109	
Aufgestellt: Gemeindeverwaltungsverband Braunsbach - Untermünkheim	Geprüft: Gemeindeverwaltungsverband Braunsbach - Untermünkheim
Gemeindeverwaltungsverband Braunsbach - Untermünkheim, den	Gemeindeverwaltungsverband Braunsbach - Untermünkheim, den

VORABZUG

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl.bw.lde, Az. 285.9.119
CARP 1.1 18-1020 LVA-SH-Kupferbezeichnung / P-05-2019-09-EN-LP-000-01 / P-05-2019-09-EN-LP-000-01 / 10.07.25
Format: 105,5 x 46,0 x 0,762 mm



6565

LANDKREIS SCHWÄBISCH HALL
GEMEINDE UNTERMÜNKHEIM

BEBAUUNGSPLAN
"ANBINDUNG B 19 GEWERBEGEBIETE"
IN ÜBRIGSHAUSEN

1:1.500

SATZUNGSBESCHLUSS 24.09.2025
INKRAFTTRETEN 02.10.2025

30.07.2025

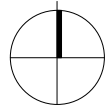
FACHBEREICH
KREISPLANUNG
UND UMWELT SCHWÄBISCH HALL

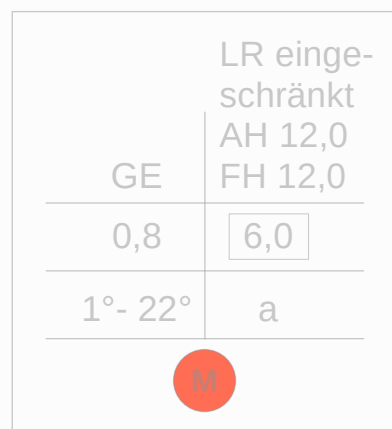
ZEICHENERKLÄRUNG (innerhalb des Geltungsbereiches)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Gewerbliche Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
- Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Verkehrsflächen (Gehweg, Fahrbahn) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Leitungsrecht (LR) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Einzelpflanzgebot (EPfg) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Einzelpflanzbindung (EPfb) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Geltungsbereiche inkraftgetretener Bebauungspläne
- Bestehende Grundstücksgrenzen

ZEICHENERKLÄRUNG (außerhalb des Geltungsbereiches)

- gemäß § 33 NatSchG geschütztes Biotop
(Amtliche Kartierung)





-