

INHALT

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	4
1.3	Bestandsnutzung	4
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
2.1	Regionalplan	5
2.2	Flächennutzungsplan	6
2.3	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte	6
3	PLANUNGSVERFAHREN	7
3.1	Verfahrenswahl	7
3.2	Verfahrensablauf	8
4	KONZEPTION DER PLANUNG	8
4.1	Übergeordnete Konzeption	8
4.2	Betriebserweiterung	9
4.3	Erschließung	10
4.4	Erdmassenausgleich	10
4.5	Ver- und Entsorgung	11
4.5.1	Löschwassernachweis	11
4.5.2	Schmutzwasser	11
4.5.3	Regenwasser	11
5	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	12
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung	12
5.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen	13
5.4	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	13
5.5	Grünordnerische Festsetzungen	13
6	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	14
6.1	Dächer	14
6.2	Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	14
6.3	Einfriedungen	14
6.4	Werbeanlagen	14
6.5	Umgang mit Niederschlagswasser	15
7	UMWELTBELANGE	15
7.1	Umweltbericht	15
7.2	Artenschutz	17
7.3	Grundwasser	17
7.4	Hochwasserschutz	17
8	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	18

8.1	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	18
9	BODENORDNUNG.....	19
10	KOSTEN.....	19
11	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	19

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Tiergarten-Kreuzmatten“ wurde als Neufassung vorausgegangener Bebauungsplanungen, die geändert und erweitert wurden, im Jahre 1991 rechtskräftig. Das Gebiet umfasst den Schwerpunkt gewerblicher und industrieller Flächen der Stadt Heimersheim am südwestlichen Ortsrand zwischen der Rheintaltrasse der Bahn und der Bundesstraße B3.

Im Laufe der Jahre wurde dieser Bebauungsplan durch insgesamt zwölf Änderungsverfahren weiterentwickelt. Anlass waren jeweils konkrete betriebliche Veränderungen auf bestehenden Gewerbegrundstücken bzw. die anhaltende Nachfrage nach Grundstücken für gewerbliche Neuansiedlungen sowie die Berücksichtigung der Trasse für die Südwest-Umfahrung.

Nun beabsichtigt die Winterhalder Selbstklebetechnik GmbH den bestehenden Betrieb im Gewerbegebiet „Tiergarten-Kreuzmatten“ nach Süden zu erweitern und damit zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen. Neben dem Neubau von Büro- und großflächigen Hallengebäuden besteht auch die Überlegung einer Betriebs-Kita.

Die Erschließung soll über den Ausbau der östlich und westlich des Betriebsgeländes verlaufenden Wirtschaftswege erfolgen. Aufgrund des zu erwartenden LKW-Begegnungsverkehrs wird hierzu eine Verbreiterung der Bestandswege jeweils nach Westen auf eine Breite von 6,5 m erforderlich. Zur innerbetrieblichen Erschließung ist eine Überfahrt über das Betriebsgelände in Ost-West-Richtung vorgesehen.

Da es sich um die letzte gewerbliche Entwicklungsfläche von Heimersheim in südlicher Richtung handelt, ist eine entsprechende Ortsrandeingrünung zur Nachbargemarkung der Gemeinde Buggingen vorgesehen.

Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Förderung gewerblicher Investitionen
- Sicherung von Arbeitsplätzen
- Schaffung von internen Kinderbetreuungsplätzen zur Ermöglichung eines Nebeneinanders von Familie und Beruf
- Nutzung und bessere Auslastung der vorhandenen Infrastruktur
- Eingrünung zur Ausbildung eines klaren und verträglichen Siedlungsrandes

Für die baurechtliche Beurteilung maßgebend ist der Bebauungsplan „Tiergarten-Kreuzmatten“ mit seinen Änderungen, welcher sich nicht mit den Erweiterungswünschen deckt. Die geplante Betriebserweiterung wird zu einem Großteil nicht durch den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Tiergarten-Kreuzmatten“ abgedeckt, sodass die Schaffung bzw. Erweiterung des Baurechts in Richtung Süden erforderlich ist. Aus diesem Grund soll zur Umsetzung der Betriebserweiterung der Bebauungsplan „Tiergartenstraße Süd“ als eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt werden, welcher den Bebauungsplan „Tiergarten-Kreuzmatten“ in einem Teilbereich überlagert.

Auch die Änderungen im Bereich des bestehenden Betriebsgeländes sind auf Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht möglich, weshalb der Bebauungsplan „Tiergartenstraße Süd“ mit Änderungen im Bereich des Bestandsbetriebs überlagert.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Tiergartenstraße Süd“ erfolgt im Regelverfahren mit einer zweistufigen Bürger- und Behördenbeteiligung sowie einer Umweltprüfung mit Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Stadt Heimersheim auf Gemarkung Heimersheim und hat eine Größe von circa 5,6 ha, wobei circa die Hälfte der Fläche den bestehenden Bebauungsplan „Tiergarten-Kreuzmatten“, sowie dessen Änderungen überlagert.

Westlich und östlich wird der Geltungsbereich durch die Fortführung der Steinmattenstraße und der Kreuzmattenstraße nach Süden begrenzt. Den südlichen Abschluss bildet die Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Buggingen.

Die genaue Abgrenzung ist dem nachfolgenden Plan zu entnehmen.



Ausschnitt aus dem Kataster mit Darstellung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab), Quelle: eigene Darstellung

1.3 Bestandsnutzung

Im Plangebiet befinden sich derzeit im nördlichen Bereich das bestehende Betriebsgelände mit Stellplatzanlage und im Süden landwirtschaftliche Flächen sowie die Wirtschaftsweg im Westen und Osten.

Es handelt sich um eine topografisch nahezu ebene Fläche.



Ausschnitt aus dem Luftbild mit ungefährender Lage des Plangebiets (ohne Maßstab), Quelle: LUBW Kartendienst

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Regionalplan

Für die Stadt Heetersheim ist der Regionalplan Südlicher Oberrhein maßgebend.

Darin ist Heetersheim als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe (Siedlungsbereich Gewerbe, Plansatz 2.4.2.2) dargestellt. Diese festgelegten Siedlungsbereiche für die Funktion Gewerbe dienen der Ansiedlung neuer oder der Erweiterung vorhandener Betriebe über die Eigenentwicklung hinaus. Zur Bestimmung des gewerblichen Flächenbedarfs sollen demnach Orientierungswerte bis 10 ha für 15 Jahre zugrunde gelegt werden. Der jeweilige Bedarf ist nachzuweisen.

Das Plangebiet ist im Regionalplan nachrichtlich als gewerbliche Fläche Bestand im Norden und landwirtschaftliche Fläche im Süden dargestellt. Am südlichen Rand verläuft eine Grünstreife (Plansatz 3.1.2), die als Vorranggebiet und somit als regionalplanerisches Ziel definiert ist.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplan Südlicher Oberrhein (ohne Maßstab),
Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein (RVSO)

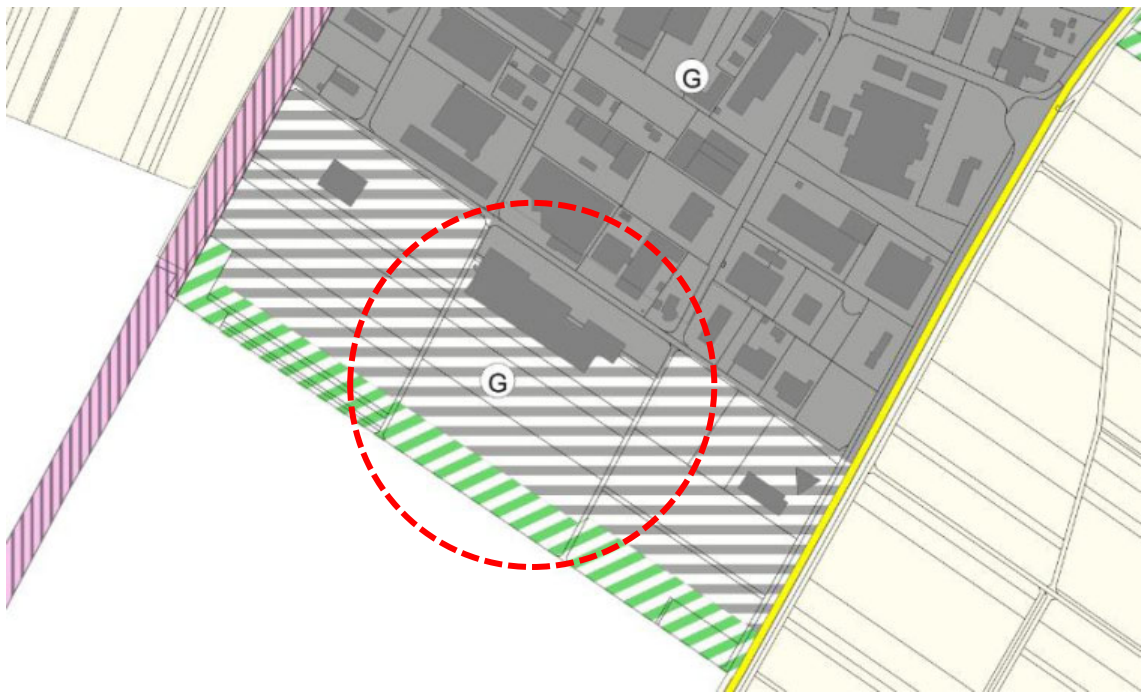
Der Gewerbeentwicklung und der Grünzäsur werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung Rechnung getragen. Die Stadt Heitersheim räumt diesem Standort der Befriedigung des Gewerbeflächenbedarfs, aufgrund der angrenzenden Gewerbenutzung und der bereits vorhandenen Ausweisung im Flächennutzungsplan ein höheres Gewicht ein als der vorhandenen Landwirtschaft. Siehe hierzu auch Ziffer 8.1.

Die regionalplanerischen Ziele und Grundsätze (Siedlungsbereich Gewerbe, Grünzäsur) werden durch den vorliegenden Bebauungsplan eingehalten.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Heitersheim – Ballrechten-Dottingen – Eschbach stellt das Plangebiet seit der 5. punktuellen Änderung, welche für den Bereich des Gewerbegebiets Tiergarten-Kreuzmatten eine Erweiterung nach Süden beinhaltet, als gewerbliche Entwicklungsfläche und als Grünfläche dar.

Der Bebauungsplan kann folglich nach § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des VVG Ballrechten-Dottingen, Eschbach und Heitersheim in digitalisierter Fassung (AROK-Daten) ohne Maßstab, Quelle: FSP Stadtplanung

2.3 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Die geplante Betriebserweiterung wird zu einem Großteil nicht durch den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Tiergarten-Kreuzmatten“ abgedeckt, sodass die Schaffung bzw. Erweiterung des Baurechts in Richtung Süden erforderlich ist. Aus diesem Grund soll zur Umsetzung der Betriebserweiterung der Bebauungsplan „Tiergartenstraße Süd“ als eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt werden, welcher den Bebauungsplan „Tiergarten-Kreuzmatten“ in einem Teilbereich überlagert.

Auch die Änderungen im Bereich des bestehenden Betriebsgeländes sind auf Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht möglich, weshalb der Bebauungsplan „Tiergartenstraße Süd“ mit Änderungen im Bereich des Bestandsbetriebs überlagert.

Die nicht durch den Bebauungsplan „Tiergartenstraße Süd“ betroffenen Bereiche und Regelungen gelten unverändert fort. Für den Überlagerungsbereich wird ein weißes Deckblatt erstellt, welches auf den bestehenden Bebauungsplan „Tiergarten-Kreuzmatten“ sowie dessen Änderungen aufgeklebt wird. Es handelt sich dabei um drei Deckblätter für die 9. Änderung, für die 10. Änderung sowie für die 12. Änderung des Bebauungsplans „Tiergarten-Kreuzmatten“.



Bebauungsplan „Tiergarten-Kreuzmatten“ mit erfolgten Änderungen in rot und mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Tiergartenstraße Süd“ in blau (ohne Maßstab), Quelle: FSP Stadtplanung

3 PLANUNGSVERFAHREN

3.1 Verfahrenswahl

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Tiergartenstraße Süd“ erfolgt im Regelverfahren mit einer zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Das Verfahren wurde als 13. Änderung des Bebauungsplans „Tiergarten-Kreuzmatten“ begonnen. Unter diesen Voraussetzungen wurde die Frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einarbeitung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung folgt die Offenlage, in der der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange erneut für die Dauer mindestens eines Monats die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wird. Im weiteren Verfahren (ab der Offenlage) soll das Bauplanungsrecht aufgrund der großen Unterschiede zwischen der für den bestehenden Bebauungsplan geltenden BauNVO 1990 und der für den vorliegenden Geltungsbereich anzuwendenden aktuell gültigen BauNVO jedoch über einen neuen, eigenständigen Bebauungsplan sichergestellt werden, welcher die bestehenden Rechte überlagert.

Formal unterscheidet sich der eigenständige Bebauungsplan „Tiergartenstraße Süd“ von der 13. Bebauungsplanänderung „Tiergarten-Kreuzmatten“ lediglich in der Planzeichnung, welche nicht mehr als Deckblatt, sondern als eigenständiger Plan erarbeitet

wurde. Gleichzeitig werden die Bebauungsvorschriften formal neu erlassen, die Inhalte des Bebauungsplans „Tiergartenstraße Süd“ unterscheiden sich jedoch im wesentlichen nicht zu denen der 13. Bebauungsplanänderung „Tiergarten-Kreuzmatten“.

Auch die in diesem Zeitraum eingehenden Stellungnahmen werden unter- und gegeneinander abgewogen, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Umweltbericht erarbeitet, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans ist. Er beinhaltet die erforderliche Umweltprüfung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

3.2 Verfahrensablauf

22.02.2022	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Tiergarten-Kreuzmatten“ gem. § 2 (1) BauGB.
22.11.2022	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf der 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Tiergarten-Kreuzmatten“ und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
05.12.2022 bis 13.01.2023	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB.
Anschreiben vom 01.12.2022 mit Frist bis 13.01.2023	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (Scoping) § 4 (1) BauGB.
23.07.2024	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Tiergartenstraße Süd“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB.
Anschreiben vom _____.____.____ mit Frist bis _____.____.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB.
____.____.____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Tiergartenstraße Süd“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung.

4 KONZEPTION DER PLANUNG

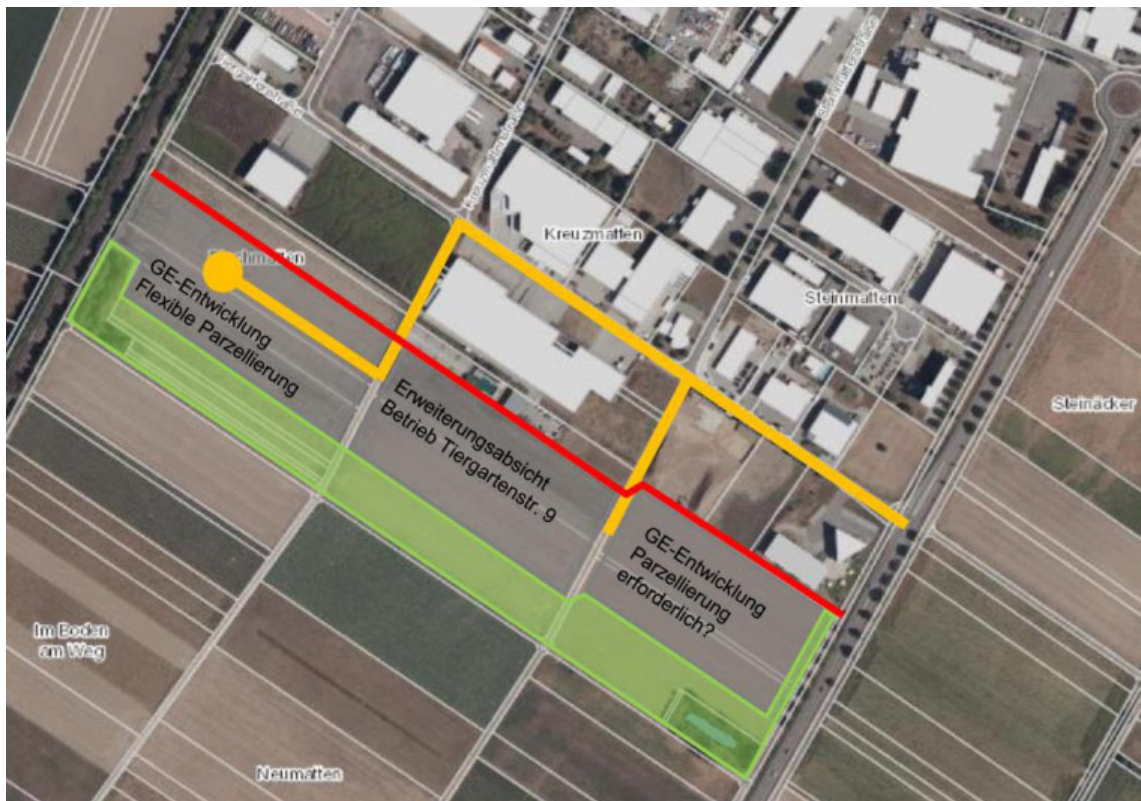
4.1 Übergeordnete Konzeption

Auf Grundlage der im Flächennutzungsplan vorhandenen Gewerbeentwicklungsflächen wurde eine grobes Planungskonzept entwickelt.

Diese sieht die Fortführung der Steinmattenstraße und der Kreuzmattenstraße nach Süden durch den Ausbau der bestehenden Feldwege vor. Dadurch ergibt sich die Gliederung des Gebiets in drei Baufelder.

Das mittlere Baufeld ist für die Erweiterung des Betriebs Tiergartenstraße 9 vorgesehen. Östlich und westlich davon können durch eine flexible Parzellierung, gegebenenfalls mit Erschließungsstichen, weitere Gewerbegrundstücke geschaffen werden.

Nach Süden wurden die Eingrünungen aus dem Flächennutzungsplan als Maßnahmen für einen sauberen und verträglichen Abschluss des Siedlungsrandes übernommen.



Konzeption zur langfristigen Gewerbeentwicklung im Gebiet Tiergarten-Kreuzmatten (ohne Maßstab),
Quelle: FSP Stadtplanung

Mittlerweile wurde vom Betrieb Tiergartenstraße 9 ein Erweiterungsbedarf angemeldet, weshalb durch den vorliegenden Bebauungsplan für das mittlere Baufeld Planungsrecht geschaffen werden soll.

4.2 Betriebserweiterung

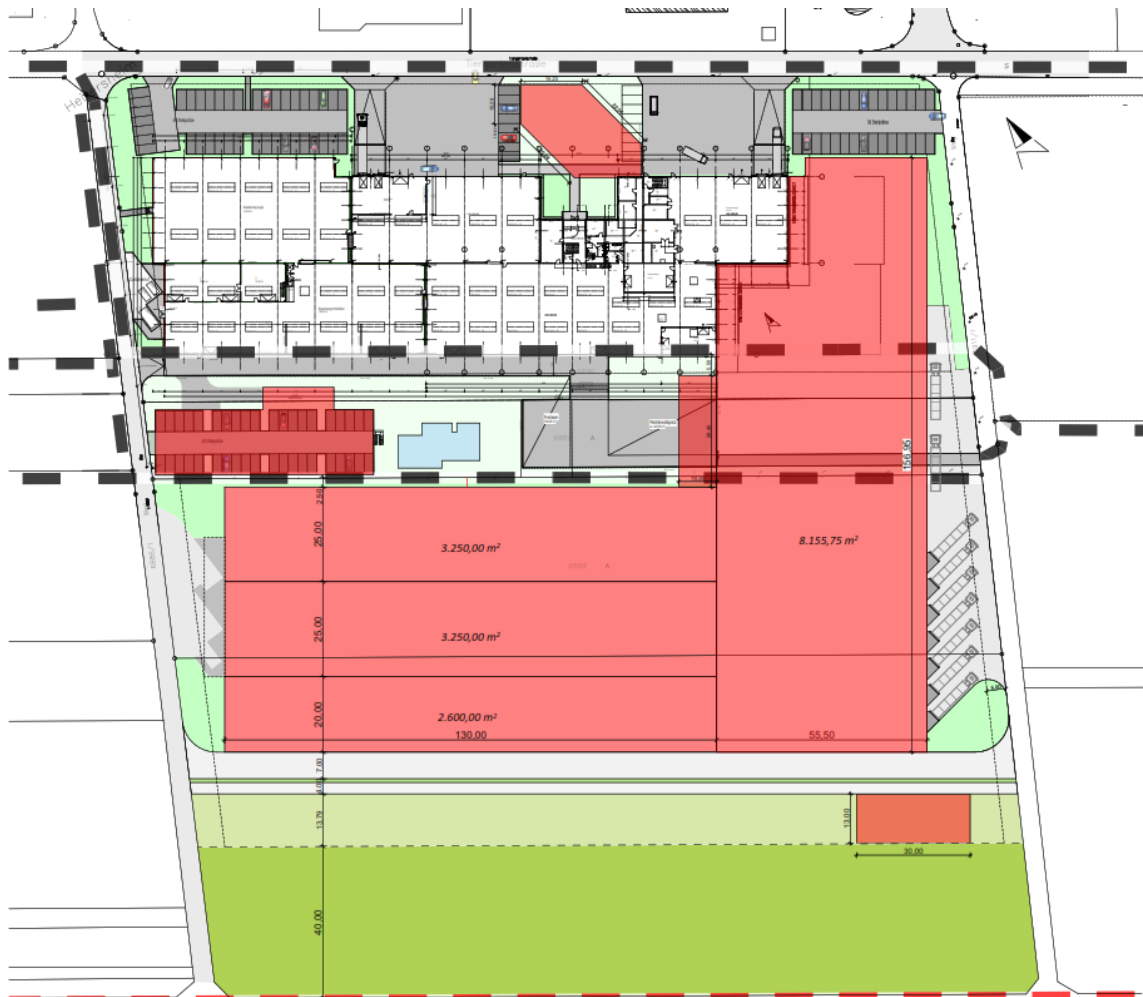
Vom Büro Hulverscheid+Kindler wurde ein Vorkonzept mit den betrieblichen Erweiterungsabsichten ausgearbeitet.

Dieses sieht im nördlichen Bereich An- und Ausbauten im Bestand vor. Hierdurch sollen zusätzliche Büro- und Sozialräume sowie ein Parkdeck entstehen und die Produktions- und Lagerhalle erweitert werden.

Im südlichen Erweiterungsbereich ist darüber hinaus der Neubau einer großflächigen Produktionshalle geplant.

Neben den klassischen betrieblichen Nutzungen ist im Rahmen der Erweiterung auch eine eigene Betriebskita auf dem Gelände vorstellbar.

Im Süden des Plangebiets wird, entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans, eine großzügige Grünfläche vorgesehen. Neben der Ortsrandeingrünung soll diese den Mitarbeitern zur Pausen- und Freizeitgestaltung zur Verfügung stehen.



Vorkonzept zur Betriebserweiterung (ohne Maßstab),
Quelle: Hulverscheidt + Kindler GmbH Architekten und Ingenieure

4.3 Erschließung

Die gewerbliche Parzelle ist von der Bundesstraße (B3) über die Tiergartenstraße erreichbar. Die weitere Erschließung erfolgt über den Ausbau und die Verbreiterung der westlich und östlich des Betriebsgeländes verlaufenden Wirtschaftswegen für LKW-Begegnungsverkehr und eine Überfahrt in Ost-West-Richtung über das private Grundstück. Das Ingenieurbüro Fichtner Water & Transportation wurde mit der Ausarbeitung der Erschließungsplanung beauftragt.

Es ist vorgesehen, die bestehenden Stellplätze im Norden des Plangebiets weitgehend zu erhalten. Die aktuell südlich des Betriebs bestehenden Stellplätze sollen durch ein dreigeschossiges Parkdeck ersetzt und in der Anzahl verdreifacht werden, um dem durch die Betriebserweiterung zu erwartenden Mehrverkehr gerecht zu werden.

4.4 Erdmassenausgleich

Eine vollständige Aushubverwertung zur Herstellung der Neubauten auf dem Baugrundstück wird angestrebt. Es kann zum gegenwärtigen Planungsstand noch nicht

abgeschätzt werden, ob und in welchem Umfang abzutransportierende Erdaushubmassen anfallen. Da die Produktionshallen zur An- und Ablieferung idealerweise circa 1,2 m über dem regulären Straßenniveau liegen müssen, kann davon ausgegangen werden, dass das Gelände in großen Teilen aufgeschüttet wird und der Bodenaushub dahingehend auf dem Grundstück verarbeitet werden kann.

4.5 Ver- und Entsorgung

Das Ingenieurbüro Fichtner Water & Transportation wurde mit der Ausarbeitung der Erschließungsplanung beauftragt und hat ein entsprechendes Entwässerungskonzept ausgearbeitet.

Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen (siehe auch 4.5.2 und 4.5.3).

4.5.1 Löschwassernachweis

Für die Flst.-Nr. 6890-6892 wurde beim Bau des Bestandsbetriebs im Jahr 2009 eine Löschwassermenge von 192m³/2h bestätigt. Diese Flurstücke liegen im Radius von 300 m um den Haupthydranten Nr. 201 DN 100 (Höhe Steinmattenstraße10). Der Radius von 300 m reicht noch für die Flurstücke 6888-6889, aber nur für Teilflächen des Flurstücks 6887.

In der Tiergartenstr. sind noch einige Hydranten aber nur mit einer Zuleitung der DN100 und DN 80er Hydranten und einer Löschwassermenge von 96m³/2h vorhanden.

Bei Bedarf kann im Rahmen der Betriebserweiterung durch den Vorhabenträger ein Hydrant DN 100 auf dem eigenen Grundstück errichtet werden. Bereits heute liegen betriebseigene Löschwassermöglichkeiten vor.

4.5.2 Schmutzwasser

Ein Anschluss an die vorhandenen Schmutzwasserkanäle kann sichergestellt werden. Der Anschluss an den bestehenden SW-Kanal erfolgt in der Tiergartenstraße.

4.5.3 Regenwasser

Im Rahmen der Ausarbeitung des Entwässerungskonzeptes für die Regenwasserentwässerung wurden die Zielvorgaben zum Erhalt des natürlichen Wasserhaushaltes nach der DWA-M 102-4 geprüft.

Ein Anschluss der Regenwasserentwässerung der öffentlichen und privaten Flächen an vorhandene RW-Kanäle in der Tiergartenstraße wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung umfangreich geprüft. Aus topographischer Sicht lässt sich dies nur mit erheblichem Aufwand durch Pumpen im südlichen Bereich des Plangebiets sicherstellen. Zum Ausschluss der Anschlussmöglichkeit an die vorhandenen RW-Kanäle führt jedoch die hydraulische Kapazität des Versickerungsbeckens an den Bahngleisen, in welches das Wasser aus den Kanälen eingeleitet wird. Dieses Becken weist keine ausreichenden Reserven zur Aufnahme von zusätzlichem Regenwasser aus dem Gebiet Tiergarten auf. Eine bauliche Kapazitätserweiterung des Beckens ist nicht ebenfalls möglich.

Aus diesem Grund soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets zur Versickerung gebracht werden. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über zwei Versickerungsmulden im Süden des Plangebiets zur Versickerung gebracht. Bei der Bemessung der beiden Versickerungsmulden wurden neben den beiden Straßenstichen nach Süden auch die denkbare Erweiterung der Stiche für die Erschließung künftiger Gewerbeflächen zwischen Bahn sowie B3 und dem jetzigen Geltungsbereich berücksichtigt (Bemessung und Bewertungsverfahren ist beigelegt). Die mögliche Umsetzung dieser beiden Mulden wurde mit

dem zuständigen Landratsamt vorabgestimmt und eine prinzipielle Realisierbarkeit in Aussicht gestellt.

Das auf privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll auf dem privaten Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Die Ausführung der Betriebserweiterung erfolgt in mehreren Bauabschnitten, weshalb der Standort der Versickerungsflächen je nach Bauabschnitt variieren kann. Gleichzeitig ist die Positionierung der Versickerungsflächen je nach Flächenbedarf der Erweiterung die Versickerungsflächen sowohl im Bereich der als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen als auch im Bereich der privaten Grünfläche denkbar. Die Ausführung der Versickerungsflächen für privat anfallendes Niederschlagswasser ist in beiden Flächen zulässig und ist im Rahmen der Baugenehmigung der Betriebserweiterung darzustellen.

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Um die aufgrund der vorliegenden Nachfrage einer Betriebserweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes im Süden des Gewerbegebiets erforderlichen Flächen bereitstellen zu können, wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen wurden differenziert und insofern teilweise eingeschränkt. Dadurch soll u.a. das Angebot an Gewerbeflächen für produzierende- und Handwerksbetriebe gesichert werden. In diesem Zusammenhang werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen und sind nur als Läden und Verkaufsstellen in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben zulässig. Der Ausschluss dient darüber hinaus auch dem Schutz der Funktionsfähigkeit der bestehenden Standorte sowie der bestehenden Einzelhandelsbetriebe im Stadtzentrum.

Die geplante Betriebserweiterung dient u.a. der Schaffung neuer Arbeitsplätze, wodurch auch perspektivisch mehr Kindergartenplätze erforderlich werden. Das Betriebskonzept der Erweiterung sieht aus diesem Grund eine Betriebs-Kita vor. Um diese planungsrechtlich zu ermöglichen, wird die ausnahmsweise zulässige Nutzung (Anlagen für Soziale Zwecke) allgemein zugelassen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen.

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer effizienten Grundstücksnutzung wurde im Plangebiet die Grundflächenzahl auf 0,8 und die Geschossflächenzahl auf 1,6 festgesetzt. Dies entspricht zudem der Obergrenze des Orientierungswerts der GRZ nach § 17 BauNVO für ein Gewerbegebiet. Die festgesetzte Geschossflächenzahl orientiert sich an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Tiergarten-Kreuzmatten“, welcher durch den vorliegenden Bebauungsplan in Teilen überlagert wird.

Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird neben der GRZ auch durch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe geregelt. Die maximale Gebäudehöhe wird in tatsächlichen Höhen (Meter über NHN) festgesetzt. Die Festsetzung differenziert dabei zwischen zwei Bereichen. Ein kleiner Teilbereich an der Tiergartenstraße weist dabei höhere Maximalhöhen auf als der restliche Teil des Plangebiets. Die Höhen orientieren sich dabei an den umliegend zulässigen Gebäudehöhen sowie an der vorliegenden Vorhabenplanung im

Bereich des Bestandsgebäudes. Die Höhenfestsetzungen bieten auch bei einer zukünftigen Nutzungsänderung des Gewerbegebiets ausreichend Entwicklungsspielräume.

5.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Als abweichende Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt, wobei auch Gebäude-längen über 50 m zulässig sind. Dies ist erforderlich, um auch größere Hallengebäude, wie in Gewerbegebieten üblich, zuzulassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) orientieren sich an den Baufenstern des bestehenden Bebauungsplans und ermöglichen der Betriebserweiterung ausreichende Spielräume in der Detailplanung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Ausnutzung der Gewerbegrundstücke.

5.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Da auf den bestehenden öffentlichen Straßen keine Parkplätze vorhanden sind und um den Mitarbeitern eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen zu bieten, sind die erforderlichen Stellplätze grundsätzlich auf dem Grundstück unterzubringen. Aus diesem Grund werden entsprechende Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen getroffen. Garagen, überdachte KFZ-Stellplätze und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der Baufenster zulässig. Die Baufenster sind im Zusammenhang mit Garagen, überdachten KFZ-Stellplätzen und hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen so dimensioniert, dass die Bauherren ausreichend Flexibilität bei der Anordnung dieser besitzen.

Offene KFZ-Stellplätze sowie Fahrradstellplätze sind zusätzlich innerhalb des gesamten Gewerbegebiets zulässig, da diese nicht hochbaulich in Erscheinung treten. Ausgeschlossen wird dadurch eine Zulässigkeit dieser Nutzungen innerhalb der privaten Grünfläche „F1“.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen zum einen dem Arten- und Naturschutz und zum anderen der Minimierung der Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt.

Zum Schutz vor Verunreinigung des Grundwassers sind Flächen, auf denen mit wasser-gefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. Rangier-, Anlieferungs-, Parkierungs- und Abstellflächen für LKW mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche zu versehen und über zusätzliche Reinigungsanlagen zu entwässern. Im Sinne des Wasser- und des Klimaschutzes sind Hof- und untergeordnete Verkehrsflächen, von deren Nutzung keine Grundwassergefährdung ausgeht, mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer- oder Bleiionen zu schützen, ist die Dach-eindeckung mit eben diesen Materialien nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Aus Gründen des Insekten- und Artenschutzes sowie eines nachhaltigen Umgangs mit elektrischer Energie werden Festsetzungen zur Außenbeleuchtung getroffen. Die öffentliche und private Außenbeleuchtung soll dazu auf das erforderliche Mindestmaß reduziert werden. Die Festsetzung regelt dabei den UV-Anteil, Farbtemperatur sowie die Gestaltung bzw. Ausführung der Leuchtkörper und deren Gehäuse. Außerdem sind die Leuchtkörper gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen zu begrenzen, sodass beruhigte und abgeschirmte Bereiche weiterhin als Dunkelkorridore für lichtempfindliche Arten (z.B. Fledermäuse, Insekten) dienen können.

Zur Minimierung der Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt sowie aus Gründen des Arten- und Naturschutzes werden für die privaten Grünflächen „F1“ grünordnerische Maßnahmen (artenreiche Fett-/Frischwiese) festgesetzt.

Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sowie zum Erhalt von Bodenfunktionen werden Baumpflanzungen vorgesehen.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

6.1 Dächer

Die zulässige Dachform (Flachdach) mit einer Dachneigung von 0° bis 10° ermöglicht eine optimale Ausnutzung des umbauten Raums. Darüber hinaus bieten gute Voraussetzungen für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

Um unangenehme Blendwirkungen und die damit verbundenen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu vermeiden, sind Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende, leuchtende oder reflektierende Farben und Materialien zur Oberflächengestaltung der Gebäude (Dach und Fassade) im gesamten Gebiet nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, um den Belangen einer ökologisch nachhaltigen und klimafreundlichen Energiegewinnung Sorge zu tragen, sowie Fensterflächen. Dachaufbauten, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie) sind jedoch blendfrei herzustellen.

6.2 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, die nicht als Arbeits- und Lagerflächen dienen, sind naturnah oder gärtnerisch anzulegen, um eine Mindestbegrünung zu gewährleisten. Die Begrünung dient dabei als wirksame Maßnahme zur Schaffung von Lebens- und Nahrungshabitaten für Vögel und Insekten sowie zur Durch- und Eingrünung des Baugebiets und hat zudem eine kühlende Wirkung durch Transpiration auf Grünflächen.

Abstellflächen für Lager- und Abfallplätze sind aus gestalterischen Gründen dauerhaft gegenüber dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen. Zudem sind sie gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen, um Geruchsbelästigungen zu vermeiden. Durch Umpflanzung kann ein Beitrag zur Durchgrünung und zur optischen Aufwertung des Plangebiets leisten

6.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind in ihrer Materialwahl begrenzt. Ortsuntypische Materialien wie Stacheldraht sind dabei nicht zulässig. So wird einerseits dem Sicherheitsbedürfnis der Gewerbebetriebe Rechnung getragen, andererseits jedoch auch unangemessen Einfriedungen verhindert werden, die in Art und Materialwahl das Erscheinungsbild des Gewerbegebiets sowie das Ortsbild in Richtung der freien Landschaft negativ beeinflussen können.

6.4 Werbeanlagen

Aufgrund der Lage am Landschaftsraum ist zum Schutz des Ortsbilds eine Einschränkung der Werbeanlagen notwendig. Werbeanlagen am Gebäude sollen nur in untergeordneter Form erscheinen und werden in ihrer Höhe auf die realisierte Gebäudehöhe begrenzt. Dadurch soll ein übermäßiger Werbewildwuchs vermieden und im Vergleich zur Gesamtfläche der Fassade überdimensionierte Werbeanlagen ausgeschlossen werden.

Werbeanlagen mit Leuchtfarben (z.B. Neonfarben, fluoreszierende Farben, UV-Farben oder Schwarzlicht) sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (z.B. Lichtwerbung am Himmel) sind ausgeschlossen, um gestalterisch aufdringliche Werbung im Siedlungsbestand und mit Blick auf die Fauna vermieden werden. Darüber hinaus ist die Leuchtstärke zu begrenzen und die Beleuchtung des Betriebsgeländes sowie Lichtquellen an Gebäuden müssen so beschaffen sein, dass keine Blendwirkung auftritt.

6.5 Umgang mit Niederschlagswasser

Zum Zwecke der Grundwassersicherung sowie zur Entlastung der Abwasseranlagen wird festgesetzt, dass das anfallende unbelastete Niederschlagswasser schadlos im Sinne eines kurzen Kreislaufes über eine belebte Bodenschicht zur Versickerung zu bringen ist.

7 UMWELTBELANGE

7.1 Umweltbericht

Durch den Bebauungsplan „Tiergartenstraße Süd“ werden Eingriffe in die Natur und Landschaft vorbereitet. Dementsprechend wurde vom Büro FLA Freiraum- und LandschaftsArchitektur Dipl.- Ing. (FH) Ralf Wermuth parallel zum Bebauungsplan ein Umweltbericht erarbeitet. Er liefert mit der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante bzw. artenschutzrechtlich gebotene Maßnahmen werden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog der Bebauungsplanänderung integriert. Zum vollständigen Ausgleich der Eingriffe in den Umweltbelang Boden sind schutzgutübergreifende Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets notwendig, die im weiteren Verfahrensverlauf konkretisiert werden.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde für die privaten Flächen (Gewerbegebiet, Grünflächen) und für die öffentlichen Flächen (Straße) separat voneinander bewertet und bilanziert. Die detaillierte Aufstellung wird im beigefügten Umweltbericht dargestellt.

Für die privaten Flächen ergibt sich ein Kompensationsüberschuss „Arten und Biotop“ von 27.216 Ökopunkten und für die öffentlichen Flächen im Bereich der Straße ein Kompensationsdefizit „Arten und Biotop“ von 3.519 Ökopunkten. Daraus ergibt sich ein Gesamtüberschuss „Arten und Biotop“ von 23.697 Ökopunkten, welche für den Umweltbelang Boden angerechnet werden können.

Für die zusätzliche Flächenversiegelung innerhalb des Plangebiets wurden die Eingriffe bewertet und ein Ausgleichsbedarf von 226.734 Ökopunkten ermittelt. Der Überschuss von 23.697 Ökopunkten der Umweltbelange Arten/Biotop kann schutzgutübergreifend angerechnet werden. Somit verbleibt ein Restbetrag von 203.037 Ökopunkten.

Ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets

Für nicht ausgleichbare Eingriffe im geplanten Baugebiet für die Umweltbelange Arten/Biotope und Boden werden ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich. Nach dem BauGB ist eine räumliche und zeitliche Entkopplung von Eingriff und Ausgleich möglich.

Es wird die artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme E1 auf dem Flst. Nr. 5567 angerechnet. Die Maßnahme wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag nach § 11 (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB zwischen der Stadt Heitersheim und dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald als untere Naturschutzbehörde gesichert. Der Vertrag ist noch vor dem Satzungsbeschluss zu schließen.

- Maßnahme E1

Einsaat einer Fettwiese auf dem Flst. Nr. 5567, Gemarkung Grißheim (CEF-Maßnahme Feldlerche). Die artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme für die Feldlerche kann als naturschutzrechtlicher Ausgleich angerechnet werden.

Die Maßnahmen E2, E3 und E4 werden aus dem Ökokonto der Stadt angerechnet. Die genaue Flächenbeschreibung, die Flächenlage, Bilanzierung und Zuordnung sind den Datenblättern (Anlage Umweltbericht) zu entnehmen. Es handelt sich um die folgenden Maßnahmen:

- Maßnahme E2 - Trockenmauer Belchenstraße

Vorgesehen ist eine Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Heitersheim (Gemeinde Heitersheim, Flst.-Nr. 8119, Gemarkung Heitersheim)

Anlage einer 28,4 m langen und ca. 1,55 m hohen Trockenmauer am Böschungsfuß mit einer Gesamtfläche von ca. 30 m².

- Maßnahme E3 - Waldrefugium Rheinwald (HEI 005)

Vorgesehen ist eine Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Heitersheim (Gemeinde Heitersheim, Flst-Nrn. 5364, Gemarkung Heitersheim).

Die Stadt nimmt eine Waldfläche von 35.190 m² auf Flst. Nr. 5364, Gemarkung Heitersheim, aus der forstwirtschaftlichen Nutzung und weist diese als Waldrefugium aus. Das Waldrefugium wird nach dem Alt- und Totholzkonzept (AuT) ausgewiesen. Als Vorgaben für die Anrechenbarkeit als Waldrefugium sind Habitat Baumgruppen außerhalb der ausgewiesenen Flächen zu sichern. Die Waldrefugien und die Habitatbäume dürfen nicht mehr forstwirtschaftliche genutzt werden.

- Maßnahme E3 - Lichtwaldentwicklung und Eichenpflanzungen (HEI 016)

Vorgesehen ist eine Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Heitersheim (Gemeinde Heitersheim, Flst-Nrn. 5364, Gemarkung Heitersheim).

Hochgewachsene, heimische Bäume wie z.B. die Eichen, Linden und Schwarzpappeln werden erhalten; bereits vorhandene Eichen werden gefördert und geschützt. Förderung des im Ansatz bestehenden Seggen-Linden-Wald mit Schutz und Erhalt bestehender Bäume und Auflichtung des Unterwuchs. Im Hinblick auf ein mögliches Vorkommen des Gelbringfalters ist als spezielle Artenschutzmaßnahme die Strauchschicht auf den Stock zu setzen. Dabei sind mosaikartige Räumungsmuster (Bahnen, Buchten) miteinander zu vernetzen. Maßnahmenziel ist die Entwicklung eines Eichen-Sekundärwalds im Bereich der Schlute und die Auflichtung des Unterwuchses.

Insgesamt werden die Eingriffe nach derzeitigem Planungsstand durch die beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert.

7.2 Artenschutz

Durch das Büro FLA Freiraum- und LandschaftsArchitektur Dipl.- Ing. (FH) Ralf Wermuth wurde parallel zum BPL-Verfahren eine artenschutzfachliche Potenzialabschätzung erstellt. Das vollständige Gutachten mit den Ergebnissen wird der Begründung als Anlage beigefügt und kann wie folgt zusammengefasst werden:

Im Plangebiet befinden sich potenzielle Brutstätten für Vögel (z.B. Bluthänfling, Feldlerche), Nahrungshabitate für Fledermäuse und Habitate für Amphibien. Bei den Untersuchungen konnten trotz potenziell geeigneter Strukturen keine Reptilien nachgewiesen werden.

Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu verhindern, sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die Artengruppe Vögel, Fledermäuse und Amphibien durchzuführen. Es sind keine Vermeidungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen für Reptilien notwendig

Bei Einhaltung aller vorgeschlagenen Maßnahmen kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Hinblick auf die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien sehr wahrscheinlich ausgeschlossen werden.

7.3 Grundwasser

Die geplante Gewerbegebietserweiterung liegt teilweise im Bereich des rechtsgültigen Wasserschutzgebietes Heitersheim (Wasserschutzzone III und IIIA). Des Weiteren liegt die Fläche im Bereich des quartären Hauptgrundwasserleiters des Oberrheingrabens, der sich durch eine sehr hohe Grundwasserführung auszeichnet. Dementsprechend ist das Grundwasserdargebot von hoher Bedeutung.

Der Konfliktschwerpunkt liegt durch Versiegelung in der Verringerung der Grundwasserneubildung. Durch Oberflächenwasserversickerung über die belebten Bodenschichten kann eine Minderung dieses Konfliktes erreicht werden, vorausgesetzt diese sind sauber oder nur gering belastet.

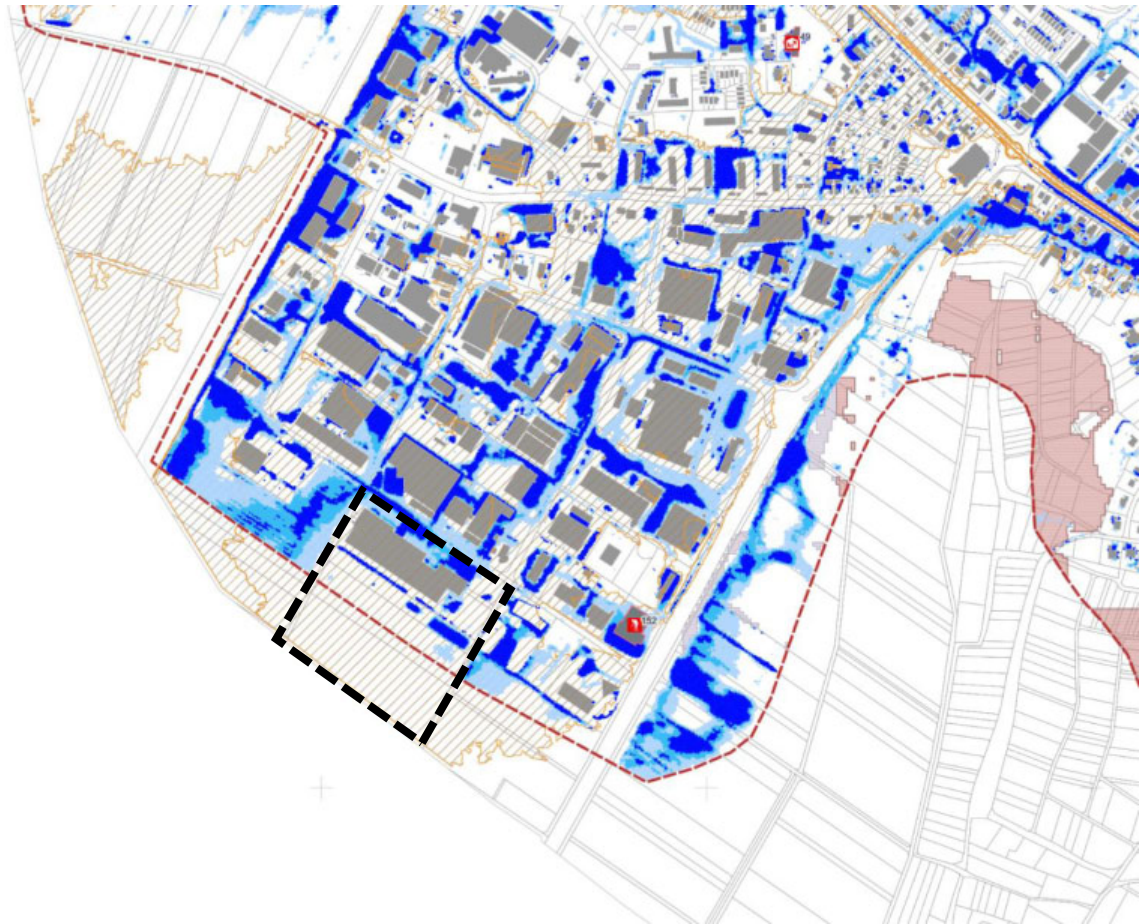
7.4 Hochwasserschutz

Laut den Hochwassergefahrenkarten befindet sich das Plangebiet auf gesamter Fläche innerhalb eines so genannten HQ_{extrem} bzw. eines „geschützten Bereichs“ und ist somit gemäß § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) als „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ einzustufen.

Für dieses Gebiet gilt nach § 78b Abs. 1 Ziffer 1 WHG Folgendes: Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen.

Es kann zum gegenwärtigen Planungsstand noch nicht abgeschätzt werden, in welcher Form eine hochwassergepasste Bauweise erfolgen wird. Da die Produktionshallen zur An- und Ablieferung idealerweise circa 1,2 m über dem regulären Straßenniveau liegen müssen, kann von einer hochwassersicheren Bauweise ausgegangen werden. Der Nachweis erfolgt auf Baugenehmigungsebene.

Die von der Stadt Heitersheim in Auftrag gegebenen Starkregengefahrenkarten zeigen im Übrigen nur geringfügige Überflutungen im betreffenden Bereich, weshalb von milderen Umständen ausgegangen werden kann.



Ausschnitt aus der Starkregengefahrenkarte der Stadt Heetersheim mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs
(Quelle: Stadt Heetersheim)

8 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

8.1 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Für die bauliche Nutzung werden Flächen in Anspruch genommen, die im wirksamen Regionalplan nachrichtlich als landwirtschaftliche Flächen dargestellt sind und faktisch auch als solche genutzt werden. Aufgrund der Bodengüte und des günstigen Flächenzuschnitts und handelt es sich um ertragsreiche Flächen, die gut zu bewirtschaften sind. Die Beanspruchung dieser Flächen muss gemäß § 1a (2) Satz 4 BauGB besonders begründet werden, da ein Verlust landwirtschaftlicher Flächen grundsätzlich verhindert und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden etabliert werden sollte. Eine bauliche Nutzung sollte in erster Linie auf Flächen, die für die Landwirtschaft weniger geeignet sind, erfolgen.

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen bereits heute als Baugebiets- und Grünflächen dargestellt. Die notwendige Abwägung und Begründung ist daher bereits in Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt und wird nachfolgend dargestellt:

Der Konfliktschwerpunkt ist im Bereich geplanter Versiegelung und Überbauung durch Verlust der Bodenfunktionen und insbesondere durch den Verlust von ertragreichen Ackerflächen zu erwarten. Die Belange der Landwirtschaft sind stark betroffen, da hochwertige Böden für den Anbau verloren gehen.

Aus stadtplanerischer Sicht ist der Standort sehr gut geeignet. Problematisch stellt sich der Verlust hochwertiger Böden für die Landwirtschaft dar. Die Belange der Landwirtschaft wurden in die Abwägung eingestellt. Das Gebiet „Tiergarten-Kreuzmatten“ ist jedoch die einzige Fläche in der Stadt Heitersheim, auf der eine größere, zusammenhängende Gewerbefläche entwickelt werden kann. Vor diesem Hintergrund sind die Verluste für die Landwirtschaft zwar bedauerlich, jedoch nicht zu vermeiden. Die Stadt Heitersheim verfügt derzeit über keine freien oder zur Pacht freierwerdenden landwirtschaftlichen Flächen, die den betroffenen Landwirten als Ersatz zur Verfügung gestellt werden können.

Insgesamt räumt die Stadt Heitersheim diesem Standort der Befriedigung des Gewerbeflächenbedarfs, aufgrund der angrenzenden Gewerbenutzung und dem standortgebundenen Erweiterungsbedarf sowie der guten verkehrlichen Erschließung und der bereits vorhandenen Ausweisung im Flächennutzungsplan ein höheres Gewicht ein als der vorhandenen Landwirtschaft. Im Rahmen des Ausgleichskonzepts wurde darauf geachtet, dass für externe Ausgleichsmaßnahmen keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden.

9 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung zur Umsetzung der Erschließung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

10 KOSTEN

Die Übernahme von Planungs- und Erschließungskosten wird derzeit geprüft und werden über einen städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Kostenübernahme der Ausgleichsmaßnahmen/Ökopunkte werden ebenfalls über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

11 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Gewerbegebiet	44.045 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	3.122 m ²
... davon Straßenverkehrsfläche	2.690 m ²
... davon landwirtschaftliche Wege	432 m ²
Öffentliche Grünflächen	2.493 m ²
Private Grünflächen	6.199 m ²
Summe / Geltungsbereich	55.859 m²

Stadt Heitersheim, den

Christoph Zachow
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Heitersheim übereinstimmen.

Stadt Heitersheim, den

Christoph Zachow
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Stadt Heitersheim, den

Christoph Zachow
Bürgermeister