

Landkreis Ostalbkreis
Stadt Neresheim
Gemarkung Dorfmerkingen, Flur 0



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
im Regelverfahren

**„Sondergebiet
landwirtschaftliches
Gewerbe Weilermerkingen“**

Entwurf
Schriftlicher Teil

zum Bebauungsplan

Stand: 25.04.2022

Vorentwurf gefertigt: 01.12.2021

G + H Ingenieurteam, Heidenheimer Straße 3, 89537 Giengen a. d. Brenz
Tel.: 07322 / 90 490 – 00, E-Mail: info@gh-ingenieurteam.de



Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanzV90)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Landesbauordnung (LBO)

Landesbauordnung BW i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. Seite 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, Seite 313)

Ausfertigungsvermerk:

Dieser Textteil ist eine Mehrfertigung / das Original des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, die vom Gemeinderat in seiner Sitzung am xx.xx.2021 beschlossen wurden.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der Sitzung vom xx.xx.2021 als Satzungen beschlossen worden.

Hiermit wird die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in Verbindung mit § 74 (7) LBO angeordnet.

Neresheim, den

Neresheim, den

.....
.....
(Häfele)

Bürgermeister

.....
.....
(Häfele)

Bürgermeister

Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
"Sondergebiet landwirtschaftliches Gewerbe Weilermerkingen"

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

I Festsetzungen zum Bebauungsplan "Sondergebiet landwirtschaftliches Gewerbe Weilermerkingen"
 (§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)

- 1.1 sonstiges Sondergebiet – „SO landwirtschaftliches Gewerbe“ gemäß § 11 BauNVO
- 1.2 Innerhalb des sonstigen Sondergebiets „SO landwirtschaftliches Gewerbe“ sind zulässig:
 - 1. Land- und forstwirtschaftliche Lohnunternehmen
 - 2. Hofläden mit einer Nettoverkaufsfläche von unter 800 m²
 - 3. Werkstätten
 - 4. Maschinen- und Mehrzweckhallen
 - 5. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 - 6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
 - 7. Unterkünfte für eine kurzfristige und zeitlich begrenzte Unterbringung von ausschließlich dem Betrieb zugeordneten Personen, sowie die zum Betrieb dieser Unterkünfte notwendigen Anlagen
 - 8. Tierhaltung für private Zwecke
 - 9. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

2. Grund- und Geschoßflächenzahl
 (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)

GRZ = 0,8

3. Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16 und 20 (1) BauNVO u. § 2 (6) LBO)

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) beträgt im sonstigen Sondergebiet „SO1 landwirtschaftliches Gewerbe“:
 $Z = II$

In den sonstigen Gebieten sind hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse keine Festsetzungen enthalten

4. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Im sonstigen Sondergebiet „SO1 landwirtschaftliches Gewerbe“:
 Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.

Im sonstigen Sondergebiet „SO2 landwirtschaftliches Gewerbe“:
 Abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 75 m. gemäß § 22 (4) BauNVO.

5. Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen in vorgeschriebenen Sichtfeldern (vgl. Ziff. II. 8).

6. Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO u. § 23 (5) BauNVO)

- 6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO sind - soweit es sich um Gebäude handelt – nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.2 Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20 BauGB)

- 7.1 Im Plangebiet ist das Niederschlagswasser von den Dach- und Hofflächen der Gebäude gesondert zu fassen und Anlagen zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung zuzuführen (vgl. Ziff. III. 4).
- 7.2 Bei der Herstellung von baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude und Verkehrsflächen) dürfen keine Baumaterialien verwendet werden, deren auswaschbaren Bestandteile eine Verunreinigung oder eine sonstige nachteilige Veränderung des Bodens und des Grundwassers verursachen. Die überwiegende Verwendung von nicht beschichtetem Kupfer, Zink und Bleiblechen, für die Dächer oder Dachteile ist unzulässig. Untergeordnete Bauteile (z.B. Dachrinnen, Fallrohre oder Kaminverwahrungen) sind von dieser Regelung ausgenommen.
- 7.3 Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel im Sinne von § 21 NatSchG BW vorzusehen.
- 7.4 Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind extensive, artenreiche Grünflächen durch folgende Maßnahmen zu entwickeln:
Ansaat einer gebietsheimischen (autochthonen) artenreichen Blühmischung (Artenlisten s. Anhang) 2 x jährliche Mahd (nicht vor 15. Juni und nicht vor 30. August). Das Mähgut ist abzutransportieren. Jegliche Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind zu vermeiden.

8. Pflanzbindung
(§ 9 (1) 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten bzw. gleichwertig zu ersetzen.

9. Pflanzgebot
 (§ 9 (1) 25a BauGB)

„pfg1“:

Die im Bebauungsplan zwingend dargestellten Einzelbäume auf den Privatgrundstücken sind anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

Anzupflanzen sind mindestens 3mal verpflanzte hochstämmige Laubbäume folgender einheimischer Arten:

Winterlinde, Bergahorn, Spitzahorn, Esche, Stieleiche und Hainbuche, Wald-Kiefer oder standortheimische Obstbäume wie Apfel, Birne oder Sauerkirsche (Weichseln).

Ersatzweise können anstatt eines Baumes 10 einheimische, standortgerechte Sträucher folgender Arten angepflanzt werden:

Hasel, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Heckenkirsche, Kreuzdorn, wolliger Schneeball, Liguster, Weinrose, Pfaffenhütchen, Feldahorn, Hainbuche Holunder, Eibe, Vogelkirsche.

Der Standort kann aus funktionalen oder gestalterischen Gründen innerhalb des Grundstücks verschoben werden.

Hinweis: Eine sichtbehindernde Bepflanzung von Sichtfeldern ist unzulässig (vgl. Ziff. II. 8).

„pfg2“

Die im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzgebotsfläche ist als Schutzpflanzung zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Anzupflanzen sind flächendeckende Gehölze und verpflanzte Sträucher, mindestens zweireihig, Reihenabstand 1,0 m, Abstand in der Reihe 1,5 m.

Anzupflanzen sind folgende Arten:

Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Rhamnus cathartica (Kreuzdorn), Sambucus nigra (Holunder), Salix caprea (Salweide), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball).

II Hinweise zum Bebauungsplan "Sondergebiet landwirtschaftliches Gewerbe
Weilermerkingen"
(§ 9 (6) BauGB)

1. Wasserschutzzone
(§ 19 (1 u. 2) WHG)

Das Baugebiet liegt in der weiteren Schutzzone III für das Wasserschutzgebiet „WSG WF im Egatal, Dischingen, ZV LW Stuttgart 135/002/1“. Die Rechtsverordnung ist zu beachten.

2. Starkregen

Prinzipiell jede Bebauung, auch fernab von Gewässern, kann von einem Starkregenereignis betroffen sein. Starkregenereignisse sind lokal begrenzte Regenereignisse mit großer Niederschlagsmenge und hoher Intensität. Daher stellen sie ein nur schwer zu kalkulierendes Überschwemmungsrisiko dar. Potentiellen Bauherren wird empfohlen, sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

3. Abwasserbeseitigung

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Rahmen der weiteren Planungen unter Berücksichtigung einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung nachzuweisen. Für die Erschließung ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen und rechtzeitig beim Landratsamt Ostalbkreis GB Wasserwirtschaft einzureichen.

4. Bodendenkmale
(§§ 2, 20 DSchG)

Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktagen nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörden mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

5. Bodenschutz (BBodSchG)

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB).

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen.

6. Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Mergelstetten-Formation (Oberjura), welche teilweise von Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist ggf. zu rechnen. Die Holozänen Abschwemmmassen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbelebung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.

Verkarstungerscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7. Altlasten (§ 3 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz)

Sollten im Zuge der Baumaßnahme Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen werden, ist nach § 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz der Fachbereich Wasserwirtschaft des Landratsamtes zu verständigen.

8. Sichtfelder

Die nach den geltenden straßenverkehrsrechtlichen und straßenrechtlichen Vorschriften erforderlichen Sichtfelder an Einmündungen und Knotenpunkten sind freizuhalten. Dies gilt insbesondere für Bauwerke, Anpflanzungen, Einfriedungen und parkende Fahrzeuge.

Die erforderlichen Sichtfelder sind auch an Grundstückszufahrten freizuhalten.

9. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Folgende externe Ausgleichsmaßnahme wird dem Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet:

Extensivierung einer Fettwiese zur Magerwiese auf Teilen der Flurstücke 3360 und 3361 (nach Flurbereinigung) der Gemarkung Röttingen (Gemeinde Lauchheim) durch angepasste Bewirtschaftung und partielle Einsaat gem. Umweltbericht B2.6

Die Sicherung der Maßnahme erfolgt durch Grundbucheintrag.

III Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Sondergebiet landwirtschaftliches Gewerbe Weilermerkingen"

(§ 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Sondergebiet landwirtschaftliches Gewerbe Weilermerkingen".

1. Gestaltung von Dächern

(§ 74 (1) 1 LBO)

Im Sondergebiet „SO landwirtschaftliches Gewerbe“ sind für Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 50 m² Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer zulässig.

Für einzelne Gebäudeteile, deren Grundfläche ein Drittel der gesamten Grundfläche des Gebäudes nicht überschreitet, sind auch andere Dachformen zulässig.

2. Versorgungsleitungen

(§ 74 (1) 5 LBO)

Die Verkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen) ist bei sämtlichen neu zu errichtenden Gebäuden zwingend, Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

Hinweis: Telekommunikationsleitungen sind von dieser Festsetzung nicht berührt.

3. Einfriedungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

Zugelassen sind an den Grundstücken Einfriedungen bis max. 2,00 m Gesamthöhe, ausgenommen in Sichtfeldern. Die Einfriedungen müssen von Nachbargrundstücken mindestens 1,0 m abgerückt werden.

Als Einfriedungen zugelassen sind Zäune oder Hecken aus Hainbuchen, Feld-Ahornen, Rot-Buchen, Linden, blutrotem Hartriegel, Kornelkirsche, Schlehe oder Sal-Weide.

4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2 LBO)

Innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereichs sind eine oder mehrere Versickerungsanlagen zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser herzustellen. Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser ist gesondert zu fassen und dieser Versickerungsanlage zuzuführen. Die Einleitung von Abwasser und belastetem Niederschlagswasser ist unzulässig.

Hinweis: Zur Bemessung der Versickerungsanlagen werden folgende Grundlagen empfohlen:

Arbeitsblatt DWA-A 138 (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, April 2005)

Merkblatt DWA-M 153 (DWA, „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, August 2007)

Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten, Landesanstalt für Umwelt (LUBW), 2005

Anhang Artenlisten für Saatgutmischungen:

Artenliste Saatgutmischung

Kräuter 50%	
Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe
<i>Agrimonia eupatoria</i>	Kleiner Odermennig
<i>Betonica officinalis</i>	Heilziest
<i>Campanula glomerata</i>	Knäuel-Glockenblume
<i>Campanula patula</i>	Wiesen-Glockenblume
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Carum carvi</i>	Wiesen-Kümmel
<i>Centaurea cyanus</i>	Kornblume
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume
<i>Centaurea scabiosa</i>	Skabiosen-Flockenblume
<i>Crepis biennis</i>	Wiesen-Pippau
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Galium album</i>	Weißes Labkraut
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut
<i>Geranium pratense</i>	Wiesen-Storzschnabel
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume
<i>Lathyrus pratensis</i>	Wiesen-Platterbse
<i>Leontodon hispidus</i>	Rauer Löwenzahn
<i>Leucanthemum ircutianum/vulgare</i>	Wiesen-Margerite
<i>Lotus corniculatus</i>	Hornschetenklee
<i>Lychnis flos-cuculi</i>	Kuckucks-Lichtnelke
<i>Malva moschata</i>	Moschus-Malve
<i>Papaver rhoeas</i>	Klatschmohn
<i>Pimpinella major</i>	Große Bibernelle
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Plantago media</i>	Mittlerer Wegerich
<i>Primula veris</i>	Echte Schlüsselblume
<i>Prunella vulgaris</i>	Gewöhnliche Braunelle
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Ranunculus bulbosus</i>	Knolliger Hahnenfuß
<i>Rhinanthus minor</i>	Kleiner Klappertopf
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen-Salbei
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Großer Wiesenknopf
<i>Scorzoneraoides autumnalis</i>	Herbst-Löwenzahn
<i>Silene dioica</i>	Rote Lichtnelke
<i>Silene vulgaris</i>	Gewöhnliches Leimkraut
<i>Stellaria graminea</i>	Gras-Sternmiere
<i>Tragopogon pratensis</i>	Wiesen-Bocksbart
<i>Vicia cracca</i>	Vogelwicke

Gräser 50%	
<i>Agrostis capillaris</i>	Rotes Straußgras
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Gewöhnliches Ruchgras
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer
<i>Briza media</i>	Gewöhnliches Zittergras
<i>Bromus erectus</i>	Aufrechte Trespe
<i>Bromus hordeaceus</i>	Weiche Trespe
<i>Cynosurus cristatus</i>	Weide-Kammgras
<i>Festuca guestfalica (ovina)</i>	Schafschwingel
<i>Festuca pratensis</i>	Wiesenschwingel
<i>Festuca rubra</i>	Horstschnüppchen
<i>Helictotrichon pubescens</i>	Flaumiger Wiesenhafer
<i>Poa angustifolia</i>	Schmalblättriges Rispengras
<i>Trisetum flavescens</i>	Goldhafer