

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften  
im Regelverfahren

# **„Sondergebiet gewerbliche Landwirtschaft Hohenlohe - Ost“**

Vorentwurf

## **Schriftlicher Teil**

## **zum Bebauungsplan**

mit Umweltbericht,  
Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Stand: 28.07.2021

## Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

### Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

### Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786)

### Planzeichenverordnung (PlanzV90)

Planzeichenverordnung i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Seite 1057)

### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I Seite 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) 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)

### Gemeindeordnung (GemO)

Gemeindeverordnung BW i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. Seite 581, ber. Seite 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403) m.W.v. 26.06.2020

\_\_\_\_\_ Ausfertigungsvermerk:  
Dieser Textteil ist eine Mehr- \_\_\_\_\_ Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind  
fertigung / das Original des Be- \_\_\_\_\_ in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der  
bauungsplans und der örtlichen \_\_\_\_\_ Sitzung vom xx.xx.2021 als Satzungen beschlossen  
Bauvorschriften, die vom Ge- \_\_\_\_\_ worden.  
meinderat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ Hiermit wird die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in  
xx.xx.2021 beschlossen wurden. \_\_\_\_\_ Verbindung mit § 74 (7) LBO angeordnet.

Neresheim, den \_\_\_\_\_ Neresheim, den \_\_\_\_\_

.....  
\_\_\_\_\_ (Häfele) \_\_\_\_\_ (Häfele)  
\_\_\_\_\_ Bürgermeister \_\_\_\_\_ Bürgermeister

Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften  
"Sondergebiet gewerbliche Landwirtschaft Hohenlohe - Ost"

---

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

I Festsetzungen zum Bebauungsplan "Sondergebiet Alpakahof"  
(§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)

- 1.1 sonstiges Sondergebiet – „SO gewerbliche Landwirtschaft“ gemäß § 11 BauNVO
- 1.2 Innerhalb des sonstigen Sondergebiets „SO gewerbliche Landwirtschaft“ sind zulässig:
1. Betriebe zur gewerblichen Haltung und Nutzung von Alpakas einschl. aller hierzu erforderlicher Gebäude und Anlagen,
  2. sonstige Tierhaltung, soweit sie in einem Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO zulässig wären,
  3. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
  4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
  5. Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO
  6. sonstige nicht erheblich störende Gewerbebetriebe

2. Grund- und Geschößflächenzahl

(§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)

GRZ = 0,6

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 „SO gewerbliche Landwirtschaft“:  
Z = II

#### 4. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß § 22 (2) 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 offenen Versickerungsmulden zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung zuzuführen (vgl. Ziff. III. 5).
- 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.

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)

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.).

10. Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen  
(§ 9 (1a) BauGB)

- 10.1: Auf dem Flurstück **xxx** der Stadt Neresheim, Gemarkung Dorfmerkingen, Flur 0, sind **xxx** Einzelbäume anzupflanzen
- Anzupflanzen sind drei- bis viermal verpflanzte hochstämmiger Laubbäume folgender 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, Hunds-Rose, Wein-Rose, Pfaffenhütchen, Feldahorn, Hainbuche Holunder, Eibe, Vogelkirsche.
- 10.2: Auf dem Flurstück **yyy** der Stadt Neresheim, Gemarkung Dorfmerkingen, Flur 0, ist eine mehrreihige Hecke aus heimischen Sträucher folgender Arten anzulegen:
- Hasel, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Heckenkirsche, Kreuzdorn, wolliger Schneeball, Liguster, Hunds-Rose, Wein-Rose, Pfaffenhütchen, Feldahorn, Hainbuche Holunder, Eibe, Vogelkirsche.
- 10.3: **Weitere Ausgleichfläche, z.B. Waldumbau Fichte in Laubholz**

II Hinweise zum Bebauungsplan "Sondergebiet gewerbliche Landwirtschaft Hohenlohe - Ost"

---

(§ 9 (6) BauGB)

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

Das Baugebiet liegt in der weiteren Schutzzone III für das Wasserschutzgebiet „WSG WF im Egautal, 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. 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 Werktages 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.

#### 4. 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.

#### 5. Nachweis der Höhenlage baulicher Anlagen (§ 6 (2) 2 LBOVVO)

Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EGFH) ist mit der zuständigen Baurechtsbehörde festzulegen. Den Bauvorlagen sind Geländeschnitte mit den geplanten baulichen Anlagen, dem festgelegten Gelände und den Verkehrsflächen beizufügen.

#### 6. Baugrunduntersuchungen (DIN 4020)

Für Neubauten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen.

Sofern die geplante Versickerung von Oberflächenwasser wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrogeologischer Versickerungsgutachten 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 Bau und Umweltschutz des Landratsamtes zu verständigen.

#### 6. Anlagen in der Anbauverbotszone (§ 22 StrG)

Gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind im Abstand von 20 m von der Landesstraße keinerlei bauliche Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

## 7. 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.

III Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Sondergebiet gewerbliche Landwirtschaft Hohenlohe - Ost"  
(§ 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Sondergebiet gewerbliche Landwirtschaft Hohenlohe - Ost".

1. Gestaltung von Dächern

(§ 74 (1) 1 LBO)

Im Sondergebiet „SO gewerbliche Landwirtschaft“ sind für Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer zulässig.

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

3. 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.

4. 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.

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

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

Hinweis: Zur Ermittlung der Muldenversickerung 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