

Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS - Systeme

Talhofstraße 12, 89518 Heidenheim an der Brenz

Landkreis Ostalbkreis
Stadt Neresheim
Gemarkung Elchingen

Schriftlicher Teil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Sondergebiet Flugzeughalle"

Vorentwurf gefertigt
Heidenheim, den 20.05.2015

Bebauungsplan ausgearbeitet
Heidenheim, den 16.09.2015/23.11.2015

Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH
Talhofstraße 12
89518 Heidenheim an der Brenz
Telefon (07321) 9843-0
Telefax (07321) 9843-13

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom
20.09.2014 (BGBl. I, S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO),

Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom
11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90),

in der Fassung vom 18.12.1990 und Anlage
(BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2
des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung (LBO),

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.358, ber. S.
416), zuletzt geändert durch Art. Gesetz vom 11.11.2014
(GBl. S. 501)

Dieser Textteil ist eine Mehr-
fertigung / das Original des Be-
bauungsplanes und der örtlichen
Bauvorschriften, die vom Gemeinderat
in seiner Sitzung vom 23.11.2015
als Satzungen beschlossen wurden.

Ausfertigungsvermerk:

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvor-
schriften sind in der vorliegenden Fassung vom
Gemeinderat in der Sitzung vom 23.11.2015 als
Satzungen beschlossen worden. Hiermit wird die
Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in
Verbindung mit § 74 (7) LBO angeordnet.

Neresheim, den

Neresheim, den

.....
(Dannenmann)
Bürgermeister

.....
(Dannenmann)
Bürgermeister

Schriftlicher Teil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zur Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Sondergebiet Flugzeughalle"

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für bisherige Bebauungspläne.

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

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)

"Sonstiges Sondergebiet – SO Flugzeughalle" gemäß § 11 BauNVO.

Im "Sonstigen Sondergebiet – SO Flugzeughalle" ist zugelassen:

1. Stellplätze und Garagen für Luftfahrzeuge
2. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe
5. Ausstellungsfläche für Flugzeuge

2. Grundflächenzahl

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

Siehe Einschrieb im Lageplan

Grundflächenzahl: 0,8

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten ist zulässig.

3. Zahl der Vollgeschosse

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

Siehe Einschrieb im Lageplan

Zahl der Vollgeschosse:

SO1 Flugzeughalle	Z = III
SO2 Flugzeughalle	Z = I

4. Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, nur Einzelhäuser sind zulässig.

5. Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen der Garagenausfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

Stellplätze und sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 6.1 Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist zu fassen, rückzuhalten und zu versickern (Vgl. Ziff. III.5.), soweit topografisch möglich.
- 6.2 Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken, insbesondere Zufahrten und Stellplätze, sind möglichst wasserdurchlässig zu befestigen. Niederschlagswasser von befestigten Flächen wie Terrassen, Wegen usw. ist breitflächig zu versickern, konzentrierte Versickerung ist unzulässig.
- 6.3 Zur Dacheindeckung von Gebäuden ist die Verwendung von nicht beschichteten Blechen, insbesondere aus Kupfer, Zink und Blei unzulässig.

7. Pflanzgebote

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- 8.1 „pfg 1“: Anzupflanzen ist Rasen zur Entwicklung von Landschaftsrasen. Zu verwenden ist Landschaftsrasen entsprechend den Standortbedingungen nach DIN 18917. Hecken, Wildsträucher und Bäume sind in den festgesetzten Pflanzflächen zugelassen.

8. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 (2) BauGB und §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EGFH), bezogen auf das eingezeichnete Hausschema, soweit im Plan eingetragen, ist auf $\pm 0,50$ m einzuhalten.

Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EGFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes.

Bei Verschiebung der Lage der Gebäude gegenüber dem Hausschema innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die EGFH entsprechend der Hangneigung anzupassen.

9. Gebäudehöhen

(§ 16 und 18 BauNVO)

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

Maximale Gebäudehöhe: 16,00 m

10. Besondere bauliche Vorkehrungen

(§ 9 (5) 1 BauGB)

Die erdberührten Gebäudeteile sind gegen das Eindringen von Sickerwasser zu sichern. Der Anschluss von Hausdrainagen an die Misch- oder Schmutzwasser-Kanalisation ist unzulässig.

II Nachrichtlich übernommene Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Sondergebiet Flugzeughalle"
(§ 9 (6) BauGB)

1. Wasserschutzzone

(§ 19 (1 u. 2) WHG u. RVO des RP Nordwürttemberg über das Wasserschutzgebiet für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes Landeswasserversorgung vom 31.10.1967, in der Fassung vom 14.08.1972)

Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „ Fassungen im Egautal“ des Zweckverbandes Landeswasserversorgung.

Die zu erwartenden Auflagen nach den Schutzzonenbestimmungen für die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten sind zu beachten.

Hinweis:

Das Landratsamt weist darauf hin, dass der Boden der Flugzeughalle mit einem Betonboden ausgestattet werden soll, um ein Versickern von wassergefährdenden Stoffen in den Untergrund zu verhindern.

2. Bodenfunde
(§ 20 DschG)

Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landratsamt Ostalbkreis als unterer Denkmalschutzbehörde oder dem Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege - in Esslingen anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landratsamt Ostalbkreis, Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalpflege (Landesamt für Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

3. Bodenschutz
(§ 4 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.

4. Altablagerungen (LAbfG)

Nach dem Altlasten- und Bodenschutzkataster liegen keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen und schädliche Bodenveränderungen vor. Sollten im Zuge der weiteren Planung oder späteren Baumaßnahmen Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt werden, so ist das Landratsamt Ostalbkreis hinzuzuziehen (§ 23 (1) Landesabfallgesetz).

III Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Sondergebiet Flugzeughalle"
(§ 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sondergebiet Flugzeughalle".

1. Einfriedigungen
(§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang von öffentlichen Flächen mit einem Abstand von 1,0 m vom Fahrbahnrand sind als Einfriedigungen Zäune oder Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zugelassen.

2. Äußere Gestaltung von Dächern
(§ 74 (1) 1 LBO)

Reflektierende Materialien für die Dacheindeckung sind unzulässig.

3. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke
(§ 74 (1) 1 und 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen über 2,0 m Höhe sind unzulässig, ausgenommen im Zusammenhang mit den baulichen Anlagen. Stützbauwerke mit mehr als 2,0 m sichtbarer Höhe sind unzulässig.

4. Versorgungsleitungen
(§ 74 (1) 5 LBO)

Die Verkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen) ist zwingend, Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

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

- 5.1 Auf den Grundstücken sind offene Mulden zur Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser von Dachflächen herzustellen. Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude ist gesondert zu fassen und diesen Mulden zuzuführen
- Die Versickerungsfläche muss 10 – 15 % der Dachfläche, die Einstautiefe soll max. 30 cm betragen. Ein Überlauf zur Ableitung von über den Speicherraum hinaus anfallenden Wassermengen ist einzubauen.
- 5.2 Die Versickerungsanlagen sind mit einer mindestens 30 cm dicken Mutterbodenschicht auszukleiden, die dauerhaft extensiv zu begrünen ist (bewachsene Vegetationsnarbe).
- 5.3 Auf den Grundstücken sind PKW-Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Rasenlochpflaster, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen). Dränpflasterbeläge und sonstige wasserdurchlässige Beläge sind ebenfalls zugelassen.