

Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS - Systeme

Talhofstraße 12 - 89518 Heidenheim an der Brenz

Ostalbkreis
Stadt Neresheim
Gemarkung Neresheim, Flur 0

VORENTWURF Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

"Im Riegel – Nord I"

Vorentwurf gefertigt:

Bebauungsplan
ausgearbeitet:

Heidenheim, den 17.02.2020

Heidenheim, den xx.xx.2020

Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH
Talhofstr. 12
89518 Heidenheim an der Brenz
Telefon (07321) 9843-0
E-Mail info@jung-part.de

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90), vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Landesbauordnung (LBO) Gesetz vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996 zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019

~~Dieser Textteil ist eine Mehrfertigung / das Original des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften die vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom xx.xx.2020 als Satzungen beschlossen wurden.~~

~~Ausfertigungsvermerk:~~

~~Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der Sitzung vom xx.xx.2020 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
"Im Riegel – Nord I"

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für bisherige Bebauungspläne.

I Festsetzungen zum Bebauungsplan "Im Riegel – Nord I"
(§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)

- 1.1 Siehe Einschrieb im Lageplan, "Gewerbegebiet - GE" gemäß § 8 BauNVO.
- 1.2 Gewerbebetriebe, die wassergefährdende Stoffe herstellen, in nicht unerheblichen Mengen verarbeiten und lagern, sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen.
- 1.3 Im "Gewerbegebiet - GE" sind gem. § 1 (6) BauNVO nur die in § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO genannten Ausnahmen zugelassen. Die in § 8 (3) Ziffer 2 und 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht zulässig.

2. Grund- und Geschößflächenzahl

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

Siehe Einschrieb im Lageplan.
GRZ = 0,8; GFZ = 1,6

3. Zahl der Vollgeschosse

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

Siehe Einschrieb im Lageplan.
Z = II

4. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Abweichende Bauweise "a", gem. § 22 (4) BauNVO. Es ist eine offene Bauweise ohne Längenbegrenzung im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Anbauverbotszone gem. 22 StrG)
(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Die im Lageplan eingetragenen Flächen sind von einer Bebauung freizuhalten.

6. Flächen für Garagen und Stellplätze
(§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

- 7.1 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.
- 7.2 Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

- 8.1 Im Plangebiet ist das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude gesondert zu fassen und dem Regenwasserkanal zuzuführen.
- 8.2 Schmutzwasser und belastetes Oberflächenwasser sind dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.
- 8.3 Bei der Herstellung von baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude und Verkehrsflächen) dürfen keine Baumaterialien verwendet werden, deren auswaschbare Bestandteile eine Verunreinigung oder eine sonstige nachteilige Veränderung des Bodens und des Grundwassers verursachen. Die Verwendung von nicht beschichtetem Blech, insbesondere aus Kupfer, Zink, Aluminium oder Blei, für die Dächer oder Dachteile ist unzulässig.
- 8.4 Die mit M1 bezeichnete Fläche (Fläche zur Regenwasserbehandlung) ist jährlich zweimal zu mähen. Das Mähgut wird entfernt. Jegliche Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht erlaubt. Die erste Mahd erfolgt nicht vor dem 15. Juni, die zweite Mahd nicht vor dem 30. August eines Jahres.

9. Pflanzgebot
(§ 9 (1) 25a BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

- 9.1 "pfg1": Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume auf privater Fläche sind anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Anzupflanzen sind drei- bis viermal verpflanzte Hochstamm-Laubbäume, StU mind. 14-16 cm, folgender Arten: Winterlinde, Bergahorn, Spitzahorn, Stieleiche oder Hainbuche.
Schutzabstände zu Versorgungsleitungen sind zu berücksichtigen.
- 9.2 "pfg2": Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume auf öffentlicher Fläche sind anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Anzupflanzen sind die unter „pfg1“ genannten Arten.
- 9.3 "pfg3": Pro angefangenen 1000 m² Grundstücksfläche ist auf beliebiger geeigneter Fläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Im Rahmen des „pfg1“ gepflanzte Einzelbäume werden angerechnet.

Anzupflanzen sind die durch "pfg1" festgesetzten Arten in der genannten Qualität oder Obstbäume ortstypischer Sorten. 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.
- 9.4 "pfg4": Die im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzfläche ist als Schutzpflanzung anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Anzupflanzen ist eine Strauchhecke, ungeschnitten, in naturbelassener Wuchsform, dreireihig.
Anzupflanzen sind die in „pfg3“ genannten Sträucher. Entlang der Hecke ist ein Krautsaum auszubilden.
Schutzabstände zu Versorgungsleitungen sind zu berücksichtigen.

10. Gebäudehöhen (§ 16 und 18 BauNVO)

Die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) über der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe sowie das Höchstmaß zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut (Traufhöhe-TH) an der Traufseite sind festgesetzt:

	TH	GH
Satteldach	10,00 m	13,50 m (Firsthöhe)
Flachdach	-	13,50 m (Oberkante Attika)
Sheddach	10,00 m	13,50 m (Oberkante Shed)
Pulldach	10,00 m (tiefere Traufwand)	13,50 m (höhere Traufwand)

Ausnahmen für Hochregallager, Silos, technische Aufbauten (z. B. Kamine), usw. können zugelassen werden.

Werbeanlagen dürfen die genannten Gebäudehöhen nicht überschreiten.

Hinweis: Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe ist in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde festzusetzen.

11. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Gemäß der Einzeichnung im Lageplan sind entlang der gekennzeichneten Bereiche keine Ein- und Ausfahrten zugelassen.

12. Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen (§ 9 (1) 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Zur Befestigung des Straßenkörpers werden in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 35 cm hergestellt.

Die Böschungen und Stützbauwerke sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

II Nachrichtlich übernommene Festsetzungen zum Bebauungsplan "Im Riegel – Nord I" (§ 9 (6) BauGB)

1. Wasserschutzzonen

(§ 19 (1 u. 2) WHG u. RVO des RP Nordwürttemberg über das Wasserschutzgebiet für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes LW v. 31.10.67, in der Fassung vom 14.08.72, RVO des RP Stuttgart über das WSG Pfaffentäle vom 01.01.2017)

Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets „Fassungen im Egautal“ (LfU-Nr. 136246) des Zweckverbandes Landeswasserversorgung.

Die Bestimmungen der Schutzgebietsrechtsverordnung vom 31.10.1967 sind zu beachten.

Das Wasserschutzgebiet für die Tiefbrunnen I und II im Pfaffentäle wurde mit Rechtsverordnung vom 1.1.2017 ausgewiesen. Die Schutzzone II befindet sich südwestlich (ca. 200 m) des Plangebiets.

Hinweis:

Den Bauinteressenten wird empfohlen, sich vor dem Grunderwerb mit der unteren Wasserbehörde bezüglich der Zulässigkeit von Bauvorhaben und den notwendigen Vorkehrungen zum Grundwasserschutz in Verbindung zu setzen.

2. Versickerungsanlagen

Für Versickerungsanlagen auf den einzelnen Grundstücken ist jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

3. Bodenschutz

(§ 4 BodSchG)

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. Nachweis der Höhenlage baulicher Anlagen

(§ 6 (2) 2 LBOVVO)

Den Bauvorlagen sind Geländeschnitte mit den geplanten baulichen Anlagen, dem festgelegten Gelände und den Verkehrsflächen beizufügen.

5. 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.

6. Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Mergelstetten-Formation. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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 lehmgefüllter 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7. Bodendenkmale (§§ 2, 20 DschG)

Hinweis der archäologischen Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Stuttgart:

„Das Plangebiet liegt im Bereich des archäologischen Prüffalles „DORF014: Bergbau ur- und frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung“. Luftbilder, die bei einer Befliegung 2001 aufgenommen wurden, zeigen eine Vielzahl dicht beieinander liegender rundlicher Grubenbefunde, bei denen es sich um Pingen handeln könnte. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – zu rechnen.

An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir Folgendes an:

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege.“

III Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Im Riegel – Nord I" (§ 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Im Riegel – Nord I".

1. Äußere Gestaltung von Gebäuden und Dächern (Dachdeckung, Dachform und Dachneigung) (§ 74 (1) 1 LBO)

- 1.1 Gebäude über eine Länge von 125 m müssen durch einen deutlichen Vor- oder Rücksprung baulich gegliedert werden.
- 1.2 Die Dächer der Gebäude können als Satteldach, Flachdach, Pultdach oder Sheddach ausgeführt werden.
- 1.3 Für die Dachdeckung sind keine glänzenden Materialien zulässig.

2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen dürfen die Höhe der baulichen Anlagen nicht überschreiten.

Bei Werbeanlagen außerhalb der Anbauverbotszone zur Landesstraße L 1084 ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße nicht abgelenkt oder geblendet werden.

3. Freiflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die Freiflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen sind gärtnerisch zu gestalten.

Die Bepflanzung ist mit standortgerechten einheimischen Gehölzen, Sträuchern und Bäumen durchzuführen.

4. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Zugelassen sind an den Grundstücken Einfriedigungen bis max. 2,00 m Gesamthöhe. Die Einfriedigungen sind von öffentlichen Verkehrsflächen 6,0 m zurückzusetzen.

5. Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 74 (1) 3 u. § 74 (3) LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen des nicht an baulichen Anlagen anschließenden Geländes über 1,50 m sind unzulässig.

Hinweis:

Aufschüttungen oder Abgrabungen schließen an bauliche Anlagen an, wenn bei Abgrabungen der Böschungsfuß oder bei Aufschüttungen die Böschungsschulter nicht mehr als 5,0 m vom Gebäude entfernt ist. Dieses Maß muss auf 80 % der der Böschungslänge zutreffen. Ausnahmen für Gebäudeumfahrten können zugelassen werden.

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

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

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

Auf den Grundstücken sind PKW-Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Rasenlochpflaster, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen). Dränpflasterbeläge sind nicht zugelassen.