



BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

„Gewerbegebiet Berger Steig II, 1. Änderung“

Textteil

Plandatum: 26.07.2012

Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Straße 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 - 9622-0
Telefax: 07322 - 9622-50

Hans-Christian Gansloser
Dipl.-Ing. (FH)
Freier Stadtplaner



Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Landesbauordnung (LBO)

der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

zuletzt geändert am 01.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358)

Stand Liegenschaftskataster:

Dezember 2011

Die Angaben beziehen sich auf den aktuellen Stand des Flurbereinigungsverfahrens. Die vorläufige Besitzeinweisung hat zum Zeitpunkt der Planerstellung bereits stattgefunden. Die Ausführungsanordnung soll noch im Jahr 2012 getroffen werden. Dabei wird der alte Rechtszustand durch den neuen Bestand ersetzt.

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)	3
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	3
3.	Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)	3
4.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	4
5.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	4
6.	Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	4
7.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	4
8.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	4
9.	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, Abs. 1a BauGB)	4
10.	Geh- Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	6
11.	Pflanzgebote und Pflanzenerhaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)	6
12.	Artenschutz (§ 1a Abs. 1 BauGB)	6
13.	Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)	7
14.	Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	7
B.	Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 74 LBO)	7
15.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO)	7
16.	Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 5 LBO)	7
C.	Nachrichtliche Übernahmen	8
1.	Erdaushub (§ 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz)	8
2.	Bodenfunde (§ 20 Denkmalschutzgesetz)	8
3.	Wasserschutzzone	8
D.	Hinweise	9
4.	Altlasten	9
5.	Wasserrechtliche Erlaubnis	9
6.	Geotechnik	9
7.	Bodendenkmale	9
8.	Solartechnik	9
9.	Grundstücksausfahrten	9

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

GE - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Es wird ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannte Ausnahme ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Dies sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Höchstzahl von 1 Wohnung pro Gewerbebetrieb darf nicht überschritten werden.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Dies sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

Für die Grundflächenzahl (GRZ) wird die Obergrenze von 0,8 nach § 17 BauNVO festgesetzt.

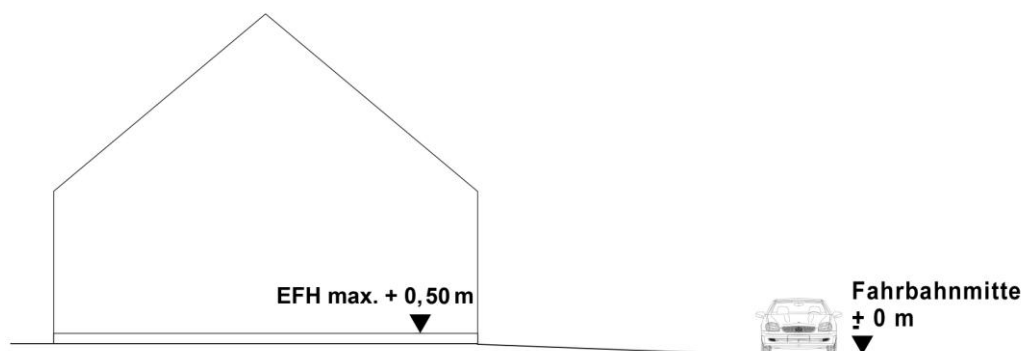
2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Die Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß, gemessen zwischen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und Oberkante Firstziegel bzw. beim Pultdach dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (Ziegel o.ä.) und beim versetzten Pultdach dem höchsten Punkt der Oberkante der Dachhaut, ist auf max. 13,00 m festgesetzt.

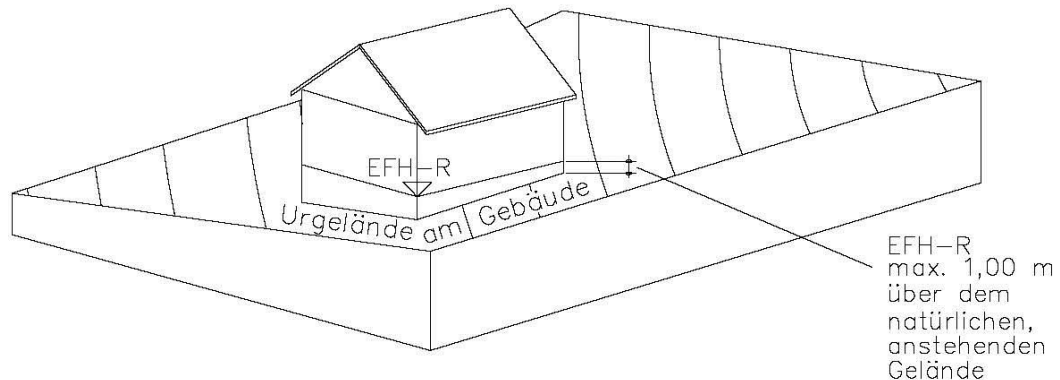
3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. Diese wird als Rohbaumaß auf mindestens 75 % der Grundfläche des Gebäudes definiert.

Die EFH der, der Straße zugewandten, geplanten Gebäude wird auf max. 0,50 m über der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt, gemessen jeweils in Gebäudemitte, rechtwinklig zur Straße und zur Fahrbahnmitte.



Die EFH der hinter liegenden Gebäude ohne direkten Bezug zum Straßenkörper, darf maximal 1,00 m über dem, am höchsten Punkt anstehende, natürlichen Geländeniveau liegen.



4. **BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise (offene Bauweise ohne Längenbeschränkung) festgesetzt. Dies entspricht einer offenen Bauweise mit einer möglichen Gebäudelänge über 50,00 m.

5. **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

6. **FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die nach § 14 Abs. 2 BauNVO der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, außer in einem 20-m-Abstand zur Bundesstraße 492.

7. **VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Straßenverkehrsflächen dargestellt. Die Einteilung ist unverbindlich.

8. **GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Die öffentlichen Grünflächen entsprechen straßenbegleitenden Grünflächen. Diese sind im Zusammenhang mit dem Straßenbau zu erstellen und zu erhalten.

9. **PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, Abs. 1a BauGB)

9.1 **Dachdeckung**

Dächer mit unbeschichteter Metalldeckung sind in Ausnahmefällen dann zulässig wenn eine zusätzliche Filteranlage installiert wird. In einem solchen Fall ist zudem für die Versi-

ckerung bzw. Einleitung in ein Gewässer des anfallenden Niederschlagswassers eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

9.2 Beleuchtung

An der Südseite der Gebäude dürfen keine Beleuchtungen angebracht werden, die in Richtung des Wiesentals bzw. der Brenz und in die Richtung der Ausgleichsflächen abstrahlen. Die Südfassade darf am Gebäude nur von oben nach unten angestrahlt werden. Als Beleuchtungsmittel sind Natriumdampflampen bzw. Natriumdampfhochdrucklampen, HSE/T-Lampen (gelbes Licht) zu verwenden.

9.3 Entwässerung von Zu- und Umfahrlen und Umschlagflächen

Hof- und Rangierflächen bzw. LKW-Umschlagflächen auf den Baugrundstücken sind grundsätzlich über einen Mischwasserkanal zu entwässern.

Flächen, die eine geringe Verschmutzung des Regenwassers aufweisen, können in Ausnahmefällen das Regenwasser dezentral ableiten bzw. versickern. Dazu ist eine wasserrechtliche Einleitungserlaubnis beim Landratsamt Heidenheim einzuholen und Behandlungsanlagen wie zum Beispiel Schmutzfangzellen oder Lamellenklärer zu errichten.

9.4 Entwässerung von Dach- und Stellplatzflächen

Das von Dachflächen und Pkw-Stellplätzen anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser kann über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenzone auf dem Grundstück versickert werden. Dazu ist eine Sicker- bzw. Retentionsmulde mit einem ausreichenden Rückhalteraum zu erstellen. Wenn eine vollständige Versickerung auf dem Grundstück nicht gewährleistet werden kann, ist ein Notüberlauf mit Anschluss an den Regenwasserkanal herzustellen bzw. in die zentrale Versickerungs- und Retentionsmulde (Flurstück 3260/1) einzuleiten. Für die Versickerung bzw. Einleitung in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

9.5 Bauzeitenbeschränkung

Eine Baufeldräumung ist nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Brutvögeln zulässig. Um ein Töten von Brutvögeln zu vermeiden, darf die Baustelle nicht zur Brutzeit der Feldlerchen (Mitte April bis Anfang September) begonnen werden.

9.6 Ausgleichsflächen

Die Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich sind in der Planzeichnung des vorliegenden Bebauungsplans dargestellt und in der Begründung beschrieben.

Ausgleichsflächen für Stufe I:

Retentions-, Ausgleichsfläche (Bau 2012), Flst. 4384, Flächengröße 4.091 m²

Ausgleichsfläche, Teil aus Flst. 4393, Flächengröße 4.000 m².

Es sind keine weiteren Flächen notwendig.

Ausgleichsflächen für Stufe II:

Retentions-, Ausgleichsfläche (Erweiterung), Flst. 4379, Flächengröße 3.314 m²

Ausgleichsfläche, Flst. 4391 und Teil aus Flst. 4393, 5.242 m².

Weitere Flächen können nach der artenschutzrechtlichen Prüfung notwendig werden.

9.7 Monitoring

Die Ausgleichsmaßnahmen sind durch ein 2-jähriges Monitoring zu begleiten und in ihrer Wirksamkeit zu überprüfen. Falls der unterstellte Erfolg nicht eintreten sollte, müssten entsprechende Nachbesserungsmaßnahmen erfolgen.

10. **GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil ist ein Leitungsrecht für Ver- und Versorgungsleitungen eingetragen.

Leitungsrecht zu Gunsten der EnBW ODR AG

Im Westen des Gebietes verläuft ein unterirdisches 20kV-Kabel der ENBW ODR AG. Beidseitig gilt eine Schutzstreifen von jeweils 0,50 m.

Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

11. **PFLANZGEBOTE UND PFLANZERHALTUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Alle in der Planzeichnung dargestellten (Einzel-) Bäume sind gemäß Pflanzliste zu pflanzen bzw. zu erhalten. Der jeweilige Baumstandort kann den technischen Erfordernissen der Erschließung angepasst werden. Die vorgesehene Stückzahl ist zwingend einzuhalten.

Des Weiteren sind auf den privaten PKW-Parkplätzen, pro 5 Stellplätze, je ein heimischer Baum (Hochstamm) gemäß Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Der jeweilige Baumstandort soll entsprechend den technischen Erfordernissen des vorgesehenen Parkplatzes bestimmt werden. Die vorgesehene Stückzahl ist zwingend einzuhalten.

Pflanzliste:

Qualität der Bäume mind. Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU 14-16.

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hänge-Birke	Betula pendula
Mehlbeere	Sorbus aria
Stiel-Eiche	Quercus robur
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Winter-Linde	Tilia cordata
Silber-Weide	Salix alba
Bruch-Weide	Salix fragilis
Korb-Weide	Salix viminalis
Sal-Weide	Salix caprea

12. **ARTENSCHUTZ** (§ 1a Abs. 1 BauGB)

Im Sinne des speziellen Artenschutzes (Feldlerche, Wiesenschafstelze) sind **vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen** außerhalb des Geltungsbereichs in Form der Umgestaltung einer Intensivgrünfläche vor Beginn der Baumaßnahmen auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Damit werden Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vermieden.

Die Aufwertung der Wiesenfläche erfolgt durch Extensivierung, Strukturierung und Schaffung von Rand- und Übergangsbereichen.

13. AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN, STÜTZBAUWERKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Befestigung des Straßenkörpers werden in den, an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden, Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang und über den Grundstücksgrenzen in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von 35 cm hergestellt. Diese Stützbauwerke sind zu dulden.

14. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Sichtfelder sind von allen sichtbehindernden baulichen Anlagen (auch Stellplätzen) und Nutzungen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen sind zwischen 0,80 m und 2,50 m über hergestellter Fahrbahn unzulässig.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 74 LBO)

15. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO)

15.1 Dachform

Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer, Versetzte Pultdächer, Zeltdächer und Flachdächer.

15.2 Dachaufbauten

Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Bei geneigten Dächern dürfen Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie die zulässige Gebäudehöhe nicht mehr als 30 cm überschreiten und müssen parallel zur Dachschräge ausgeführt werden. Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern ist eine Aufständigung zulässig, die die zulässige Gebäudehöhe um nicht mehr als 1,50 m überschreiten darf.

15.3 Werbeanlagen

Die maximale Höhe von freistehenden Werbeanlagen darf 7,00 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten. Werbeanlagen im baulichen Zusammenhang mit Gebäuden dürfen die gebaute Wandhöhe nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht, sowie sich ändernden Farbverläufen sind generell nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen nicht aus Süden (Richtung Wiesental) sichtbar sein.

Es ist dürfen von Werbeanlagen durch eventuelle Ausleuchtung bzw. Beleuchtungen keine Blendwirkung in den öffentlichen Verkehrsraum erfolgen.

16. ÄUßERE GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 5 LBO)

16.1 Zufahrten und Stellplätze

Private PKW-Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Die Flächen sind so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen abfließen kann.

16.2 Aufschüttungen, Abgrabungen

Die Baugrundstücke dürfen im Zusammenhang mit baulichen Anlagen bis max. 1,5 m über anstehendem natürlichem Geländeniveau aufgefüllt werden. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ERDAUSHUB (§ 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz)

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Dabei ist humoser Oberboden und Unterboden zu trennen, nicht zu vermischen und getrennt wieder einzubauen. Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z.B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Die Wiederverwertung von anfallendem unbelastetem Bodenmaterial außerhalb des Plangebiets auf landwirtschaftlichen Flächen bedarf der Zustimmung des Landratsamtes Heidenheim Fachbereich Wasser- und Bodenschutz.

2. BODENFUNDE (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Im Plangebiet ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden zu rechnen. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Heidenheim unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

3. WASSERSCHUTZZONE

Der Bebauungsplan liegt in der Wasserschutzzone III des Gemeinsamen Wasserschutzgebietes für die Wasserfassungen im Brenztal. Auf die Verbote der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977, Nr. 5 1-WR VI 704/1 wird besonders hingewiesen.

D. HINWEISE

4. ALTLASTEN

In den überbaubaren Flächen des Plangebietes sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Heidenheim sofort zu benachrichtigen.

5. WASSERRECHTLICHE ERLAUBNIS

Für die Herstellung der projektierten zentralen Versickerungs- und Retentionsmulde mit Notüberlauf in die Brenz, ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

Hierfür sind vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen die erforderlichen Unterlagen beim Landratsamt Heidenheim einzureichen.

6. GEOTECHNIK

Das Planungsgebiet befindet sich nach Geologischer Karte im Verbreitungsbereich der Zementmergel-Formation (die teilweise durch Oberen Massenkalk vertreten wird). Diese Gesteine sind von Hanglehm oder Junger Talfüllung (evtl. mit Süßwasserkalkausfällungen) mit jeweils unbekannter Mächtigkeit überdeckt.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. In Teilbereichen kann ein sehr geringer Grundwasserflurabstand vorhanden sein. Des Weiteren können Verkarstungserscheinungen, z.B. Erdfälle nicht ausgeschlossen werden. Bedingt durch die Überdeckung mit quartären Gesteinen sind Verkarstungserscheinungen an der Erdoberfläche ohne weitere Untersuchungen u.U. nicht erkennbar.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.

7. BODENDENKMALE

Es wird seitens der Oberen Denkmalbehörde beim Regierungspräsidium Stuttgart empfohlen frühzeitige archäologische Prospektionen/ Sondierungen durchzuführen, um die Ausdehnung des vorhandenen Bodendenkmals festzustellen. Dies ist mit einem Bagger mit Grabräumschaufel in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen. Es wird darauf verwiesen, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref.86 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale mehrere Monate in Anspruch nehmen kann und durch den jeweiligen Bauherren zu finanzieren ist.

8. SOLARTECHNIK

Auf den Gebäuden und baulichen Anlagen sollen Anlagen zur Erzeugung von Wärme oder Strom aus solarer Energie installiert werden.

9. GRUNDSTÜCKSAUSFAHRTEN

An den Grundstücksausfahrten auf die öffentliche Verkehrsfläche sind ausreichende Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe freizuhalten (Ziff. 6.3.9.3 Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RAS 06).