

STADT: ERBACH

GEMARKUNG: ERBACH

KREIS: ALB-DONAU-KREIS

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLAN UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„Raitweiden - Neufassung 2013“

Stand: 23.03.2020

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) m. W. v. 30.06.2018

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO)

2.1.1 Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO

2.1.1.1 Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO.

2.1.1.2 Ausnahmen im Sinne von § 6 Abs. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

2.1.2 Gewerbegebiet (GE) im Sinne von § 8 BauNVO

2.1.2.1 Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind Bestandteil des Bebauungsplanes und somit zulässig.

2.1.2.2 Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

2.1.3 Industriegebiet (GI 1) im Sinne von § 9 BauNVO

2.1.3.1 Ausnahmen im Sinne von § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind Bestandteil des Bebauungsplanes und somit zulässig.

2.1.4 Industriegebiet (GI 2) im Sinne von § 9 BauNVO

2.1.4.1 Abweichend zum festgesetzten GI 1 sind Ausnahmen im Sinne von § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

2.1.5 Sonstiges Sondergebiet im Sinne von § 11 BauNVO

2.1.5.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung als Kläranlage und Wertstoffhof festgesetzt.

2.1.5.2 Auf der als Sondergebiet – Kläranlage/Wertstoffhof - gekennzeichneten Fläche sind die mit der wesensmäßig verbundenen und für die Nutzung als Kläranlage bzw. Wertstoffhof notwendigen oder nützlichen baulichen Anlagen zulässig.

2.1.6 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten / Warengruppen gemäß der „Erbacher Liste“ sind unabhängig von der Betriebsgröße im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

Erbacher Liste:

a) Nahversorgungsrelevante Sortimente / Warengruppen, zugleich zentrenrelevant

- Lebensmittel / Getränke / Reformwaren (insbesondere Lebensmittel)
- Apotheken
- Gesundheit- / Körperpflege / Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel) / Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Genussmittel / Tabakwaren
- Zeitschriften / Zeitungen

b) Sonstige zentrenrelevante Sortimente / Warengruppen

- Blumen
- Bücher, auch antiquarische Bücher
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Spielwaren inkl. Modellbau
- Bastelartikel
- Bekleidung (z. B. gemischtes Sortiment, Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinder-/Babybekleidung, Sportbekleidung, sonstige Oberbekleidung, Berufsbekleidung)
- Haus- und Heimtextilien / Kurzwaren (auch Wolle usw.) / Handarbeit / Nähzubehör / Stoffe
- Kleinteilige Sport- und Campingartikel (z. B. kleinere Sportgeräte, Sportschuhe, Hanteln, Fußbälle, kleinere Campingausrüstung, Kocher)
- Kleinteilige Baby- und Kinderartikel (z.B. Bekleidung, Spielwaren speziell für Babys und Kleinkinder)
- Schuhe (auch Sportschuhe)
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
- Kleinteilige Elektrowaren (z. B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen) sowie Unterhaltungselektronik (z. B. Rundfunk-, Fernseh-, fototechnische Geräte, Videokameras)
- Telekommunikationsendgeräte / Mobilfunkgeräte und Zubehör
- Computer und Zubehör, Software und Zubehör
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Haushaltswaren (z. B. Schneidwaren / Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren), Glas / Porzellan / Keramik, Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Dekorationsartikel, Geschenkartikel und Souvenirs
- Medizinisch-orthopädische Artikel
- Augenoptik
- Hörgeräte
- Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Antiquitäten (außer Möbel)
- Briefmarken / Münzen
- Uhren, Schmuck
- Musikalien / Musikinstrumente und Zubehör

Anmerkung:

Die Zentrenrelevanz einer Warengruppe / eines Sortiments wird mit der „tatsächlichen Zentrenrelevanz“ (= das Angebot ist aktuell in der Innenstadt von Erbach vorhanden) bzw. der „typischerweise Zentrenrelevanz“ (= aktuell zwar weder in der Innenstadt von Erbach tatsächlich vorhandenes Angebot, es sollte aber aus Versorgungsgründen oder strategischen / städtebaulichen Überlegungen heraus versucht werden, dieses Angebot in der Innenstadt und/oder in den Stadtteilzentren anzusiedeln; und üblicherweise findet sich dieses Sortiment in zentralen Lagen aufgrund der Sortimentseigenschaften, Stichwort „Handtaschensortiment“ u. ä.) begründet.

- 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)**
- 2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), Geschossflächenzahl (§20 BauNVO) und Baumassenzahl (§21 BauNVO)
- 2.2.1.1 Siehe Einschriebe im Plan
- 2.2.2 Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- Siehe Einschriebe im Plan
- Die festgesetzte Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe/ Rohfußboden bis zur Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss.
- 2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)**
- 2.3.1 Siehe Einschriebe im Plan
- 2.3.1.1 Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO
- 2.3.1.2 Abweichende Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Festsetzung, dass abweichend von der offenen Bauweise keine Begrenzung der Gebäudelänge vorgesehen ist.
- 2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**
- 2.4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Vor der Garagenzufahrt ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten.
- 2.4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 2.4.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung dienen, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.4.4 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs.6 Nr. 1 und 2: LBO sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Davon ausgenommen sind die Flächen die Flächen gemäß Nr. 2.5.
- 2.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
- 2.5.1 Auf den, zu Gunsten der L 240 festgesetzten, von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen sind Nebenanlagen (d.h. Hochbauten, Stellplätze und Garagen) im Sinne von § 14 BauNVO bzw. § 12 Abs 6 BauNVO unzulässig. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung durch das Regierungspräsidium Tübingen.

2.6 Höhenlage der Gebäude (§9 Abs. 3 BauGB)

- 2.6.1 Die vorgesehene Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH-R) ist in den Eingabeplänen (Schnitte und Ansichten) darzustellen. Die zulässige EFH-R darf maximal 1,10 m über dem angrenzenden Straßenniveau in der Mitte des Hauptbaukörpers liegen. Sie darf nicht unterhalb des Straßenniveaus (Rückstauenebene) zum liegen kommen. Als Mindesthöhe für die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird ein Zuschlag von 0,3 m über dem angrenzenden Extremhochwasserspiegel (HQextrem) empfohlen.
- 2.6.2 Ausnahmsweise können in begründeten Fällen auch davon abweichende Fußbodenhöhen zugelassen werden

2.7 Flächen für Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)

- 2.7.1 Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind durch Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Erbach zur Ableitung des Schmutz - und Niederschlagswassers sowie der Versorgungsträger SWU, EnBW und Deutscher Telekom belastet. Innerhalb des Schutzstreifens sind keine baulichen Anlagen zulässig.

2.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 2.8.1 Maßnahme: Versickerung des Niederschlagswassers
- 2.8.1.1 Dachflächenwasser:
- Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist getrennt zu fassen und in offenen Versickerungsmulden über die belebte Bodenzone auf dem Baugrundstück zur Versickerung zu bringen. Ausnahmen zur Berücksichtigung der Bestandssituation können zugelassen werden.
- 2.8.1.2 Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.
- 2.8.2 Artenschutz
- 2.8.2.1 Bei Veränderungen und Eingriffen (z.B. Entfernung von Gehölzen, Eingriff in Biotope, Veränderungen im Gebäudebestand etc.) muss eine artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG durch den Handelnden (Stadt Erbach auf öffentlichen Flächen, Grundstückseigentümer bei privaten Flächen) verbindlich durchgeführt werden.
- 2.8.3 Maßnahme Externer Ausgleich (Ökokontofläche 1)
- Westlich von Erbach wurde der Erlenbach im Rahmen der Ökokontofläche 1 renaturiert und die angrenzenden Fettwiesen und Ackerflächen zu extensiv genutzten Grünlandflächen umgewandelt. Die Ökokontofläche beträgt nach Abbuchung durch die Bebauungspläne „Seniorenzentrum Brühlstraße“, „Fachmarktzentrum Heinrich-

Hammer-Str.“ und „Oberer Luß BA I“ und „Raitweiden-Neufassung 2013“ mit Verzinsung 28.806 m². Die vorliegende Planung belastet mit 12.075 m².

2.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.9.1 Böschungen/Stützbauwerke

Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

2.9.2 Straßenausstattung

Masten für die Straßenbeleuchtung und Schaltschränke sowie Verkehrszeichen sind bis zu einer Tiefe von 0,50 m ab Randsteinhinterkante zu dulden.

2.10 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

2.10.1 Private Grünflächen

2.10.1.1 Baumpflanzungen auf Parkflächen (pfg)

Zusammenhängende Parkflächen mit mehr als 6 Stellplätzen sind mit Laubbäumen als Hochstamm entsprechend der Artenliste 1a im Verhältnis 1 Baum / 5 Stellplätze zu unterteilen.

2.10.2 Pflanzgebot 2 (pfg2) Ortsrandeingrünung zu der Seenplatte

Auf der privaten Grünfläche sind Einzelbäume gemäß Planzeichen und Sträucher mindestens 2-reihig gemäß Artenliste 1 und 2 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung hat auf 60% der festgesetzten Fläche zu erfolgen.

Pflanzlisten

Artenliste 1a – Großkronige Bäume Mindestpflanzgröße H 3xv, Stu 16/18

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn,
Acer platanoides	- Spitzahorn,
Quercus robur	- Stieleiche,
Tilia cordata	- Winterlinde,

Artenliste 1b – mittelkronige Bäume Mindestpflanzgröße H 3xv, Stu 14/16

Carpinus betulus	- Hainbuche,
Prunus avium	- Vogelkirsche
Betula pendula	- Birke
Obstbaum, regionaltypisch, als Hochstamm	

Artenliste 2 – Sträucher, mind. 1 x verpflanzt

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster

Lonicera xylosteum
Malus sylvestris
Rosa canina
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

- Heckenkirsche
- Holzapfel
- Hundsrose
- schwarzer Holunder
- wolliger Schneeball
- Wasserschneeball

3 Hinweise

3.1 Archäologische Funde

3.1.1 Das Plangebiet liegt im Bereich eines ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG. Beim Kiesabbau kam im Bereich der Seenplatte und auch später bei Baumaßnahmen ein vielfältiges Fundspektrum vorgeschichtlicher Zeitstellung zu Tage, das auf einen ehemaligen Donauübergang mit wahrscheinlich ausgeprägten Siedlungstätigkeiten in der Nähe schließen lässt. Bei Bodeneingriffen ist daher dringlich mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen. An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Sollten im Zuge der Planungen Leitungs- und Wegebaumaßnahmen, Neubauten oder sonstige flächige Erdbaumaßnahmen notwendig werden, regen wir regen Folgendes an:

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, werden frühzeitig im Vorfeld der Maßnahmen archäologische Voruntersuchungen in Form von Sondagen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) empfohlen.

Zweck dieser Voruntersuchungen ist es, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden und minimiert werden können. 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.

Nähere Informationen finden sie unter (<https://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>).

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.

3.1.2 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 Werkta-

ges 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.

3.2 Grundwasserschutz

3.2.1 Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Grundwasserentnahmen dürfen zudem nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis betrieben werden. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

3.3 Landwirtschaftliche Immissionen

3.3.1 Es wird darauf hingewiesen, dass auftretende Geruchsimmissionen durch die in der Nachbarschaft vorhandene Landwirtschaft und durch die Ausbringung von Flüssigmist zu dulden sind.

3.4 Flugbetrieb

3.4.1 Das vorgesehene Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des militärischen Flugplatzes Laupheim und des Flugplatzes Erbach (Sonderlandeplatz). Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch den Fluglärm (Tag und Nacht) zu rechnen ist.

3.5 Photovoltaikanlagen

3.5.1 Photovoltaikanlagen sind auf den Grundstücken so anzuordnen, dass keine Reflexionen durch Spiegelungen der Sonnenstrahlen in den Modulen auftreten dürfen, die die Verkehrsteilnehmer auf der L 240 erreichen. Die Elemente sind deshalb in einem Winkel anzuordnen, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3,0 m über der Fahrbahn ausschließt. Alternativ kann die Reflexionswirkung auch durch eine geeignete Bauart ausgeschlossen werden.

3.6 Altlasten

3.6.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind einzelne Flächen im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Diese Flächen wurde im Lageplan gekennzeichnet und mit der Objekt Nummer benannt.

3.7 Vermeidung von Blendwirkung an der Landstraße

3.7.1 Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sind blendfrei zur Landesstraße L 240 hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen bzw. Blendschutzeinrichtungen anzubringen.

3.8 Hochwasserschutz

3.8.1 Falls Keller gebaut werden, wird empfohlen diese wasserdicht als weiße Wanne herzustellen sowie wasserdichte Kellerfenster einzubauen. (Höhenlage siehe. Nr. 2.6.1).

3.9 Schutz vor Starkregen

3.9.1 Bei Starkregenereignissen kann wild abfließendes Oberflächenwasser von den Außengebieten in das Neubaugebiet einströmen. Zum Schutz vor Oberflächenwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich. Insbesondere Lichtschächte und Kellerabgänge sollten entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden. Es wird demnach empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (z. B. Eingänge, Lichtschächte, usw.) mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden.

Das Niederschlagswassers darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Zur schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser können Notwasserwege dienen, die das Wasser auf von der Bebauung frei zu haltende Flächen leiten.

Die Flächenversiegelung muss unbedingt auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Das Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs.3 GemO wurde am durchgeführt.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

.....
Gaus, Bürgermeister

5 Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 23.03.2020 überein.

Ausgefertigt:

Bürgermeister Stadt Erbach

Achim Gaus, Bürgermeister

Gefertigt: 23.03.2020

WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO
Hörvelsinger Weg 44
89081 Ulm