

STADT: ERBACH
GEMARKUNG: RINGINGEN
KREIS: ALB-DONAU-KREIS

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLAN UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„Mischgebiet südlich Oberdischinger Straße“

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 21.05.2019 (GBl. S. 161,186).

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 (MI) im Sinne von § 6 BauNVO

2.1.1.1 Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO.

2.1.1.2 Ausnahmen im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO 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. Es ist nur eine Wohnung auf dem Betriebsgrundstück zulässig. Diese ist im Betriebsgebäude zu integrieren bzw. anzubauen. Freistehende Wohngebäude sind nicht 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 Eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben ist nur bis zu einem Ober Maß von 800 m² Gesamtverkaufsfläche – netto- im Plangebiet zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)

2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (§20 BauNVO)

2.2.1.1 siehe Einschriebe im Plan

2.2.2 Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

2.2.2.1 siehe Einschriebe im Plan

Bezugspunkt für die Bemessung der Traufhöhe sind die Schnittpunkte der Außenwand mit der Erdgeschossfußbodenhöhe/Rohfußboden (EFH-R) und der Oberkante Dachhaut.

Die festgesetzte maximale 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 Garagenzufahrten ist ein Stauraum von 5,00 m freizuhalten.
- 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.
- 2.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
- 2.5.1 Auf den, zu Gunsten der K 7425 festgesetzten, von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO unzulässig.
- 2.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 2.6.1 Böschungen/Stützbauwerke
- Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.
- 2.7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- 2.7.1 Baumpflanzungen (pfg 1)
- Auf den nicht überbauten Flächen ist pro 750 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind ohne standörtliche Bindung auf dem Grundstück zu pflanzen. Je Baum sind mindestens 15 qm unversiegelte Pflanzfläche bereit zu stellen. Die Vorschriften des Nachbarrechtes bleiben unberührt. Parkflächen sind mit Laubbäumen oder Obstbäumen als Hochstamm entsprechend der Artenliste 1 im Verhältnis 1 Baum/ 5 Stellplätze zu unterteilen. Bei der Ermittlung der je Grundstücksfläche notwendiger Bäume dürfen die für Parkplätze festgesetzten Bäume angerechnet werden.

Auf privaten Grundstücken sind zum Ortsrand als Abgrenzung ausschließlich freiwachsende Hecken gem. Pflanzliste 2 und 3 zu pflanzen. Geschnittene Hecken auf privaten Grundstücken sind gem. Pflanzliste 3 zu setzen. Standortfremde Gehölze sind zu vermeiden und als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.

2.7.2 Straßenraumpflanzung (pfg 2)

Die im Plan eingetragenen Einzelbäume sind gemäß Artenliste 2 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2.7.3 Ausführungszeitpunkt

Die Durchgrünung und Eingrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes zu pflanzen.

2.7.4 Pflanzlisten

2.7.4.1 Artenliste 1

Großkronige Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde

2.7.4.2 Artenliste 2

Mittelkronige Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus Padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Crataegus frus-galli	Hahnensporn-Weißdornhochstamm
Obstbaum, regionaltypisch, als Hochstamm	

2.7.4.3 Artenliste 3

Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Taxus baccata	Eibe
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Euonymus europaea	gew. Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	gew. Liguster
Viburnum opulus	gew. Schneeball
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	roter Holunder
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Johnannisbeere
Rosa spec.	Wildrose

2.7.4.4 Artenliste Obstbäume

Äpfel Berner	Rosenapfel, James Grieve, Bittenfelder, Brettacher, Danziger Kantapfel, Glockenapfel, Gravensteiner, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kardinal Bea, Josef Musch, Hauxapfel, Krügers Dickstiel, Klarapfel, Welschisner, Boikenapfel, Bohnapfel
Birne	Alexander Lucas, Conference, Albecker Birne, Gelbmöstler, Gräfin v. Paris, Gute Graue, Köstliche aus Charneux, Palmischbirne
Steinobst	Italienische Zwetschge, Hanita, Hauszwetschge

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 Niederschlagswasser der Dachflächen

2.8.1.1 Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist getrennt zu fassen und in offenen Versickerungsmulden über die belebte Bodenzone auf dem Baugrundstück zur Versickerung zu bringen. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist über eine mindestens 0,30 m stark belebte Bodenzone vorzunehmen. Sickerschächte und Riegolen zur unmittelbaren Einleitung in den Untergrund sind nicht zulässig.

2.8.1.2 Es ist ein Volumen von mindestens 4,0 m³/100 m² Dachfläche und eine Sohlfläche von mindestens 9,0 m²/100 m² Dachfläche bereitzustellen. Für extensiv begrünte Dächer können die genannten Angaben halbiert werden.

2.8.1.3 Damit eine Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke ausgeschlossen werden kann, ist ein Notüberlauf vorzusehen, der an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden muss.

2.8.2 Maßnahme A: Ausgleich Mack: Anlegen einer Streuobstwiese:

2.8.2.1 Auf dem Flurstück 2005, Gemarkung Ringingen, ist eine Streuobstwiese mit extensiver Unternutzung anzulegen. Es sind 11 hochstämmigen Obstbäumen regionaltypischer Sorten aus der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wiese ist 2-mal pro Jahr zu mähen, das Mahdgut ist abzufahren.

2.8.3 Maßnahme B: Ausgleich Kunst/Hagmann: Nachpflanzung von neun Obstbäumen

2.8.3.1 Auf dem Flurstück 1238, Gemarkung Pappelau, ist die bestehende Streuobstwiese mit neun hochstämmigen Obstbäumen gemäß Pflanzliste zu ergänzen.

2.8.4 Maßnahme C: Ausgleich Stadt Erbach: Ökokontofläche 5 - Baumreihe und Bienenweide mit Zauneidechsenhabitat Schelmenäcker

Auf den Flurstücken 1184/3 und 1184/1 sind zehn Einzelbäume (*Acer platanoides*) anzupflanzen sowie eine Bienenweide (2258m²) anzulegen. Zudem ist ein Zauneidechsenhabitat auf einer Fläche von 106 m² mit einem Totholzhaufen anzulegen.

3 Hinweise

3.1 Grundwasserschutz

- 3.1.1 Das Plangebiet befindet sich in der Zone III B des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes Ringingen-Zipperäcker. Die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung vom 20. März 1992 sind einzuhalten.
- 3.1.2 Nach den Ausführungen im „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg ist der Bau einer Erdwärmesonde in dem Plangebiet aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht erlaubt.

3.2 Archäologische Funde

- 3.2.1 Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesdenkmalamts unverzüglich zu benachrichtigen. Gegebenenfalls ist die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

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.

4 Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 06.11.2017 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Mischgebiet südlich Oberdischinger Straße“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am _____ im Mitteilungsblatt / Nr. _____ der Stadt Erbach ortsüblich bekannt gemacht worden.

.....
Bürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Nr. 1 BauGB hat in Form einer Planauslegung im Zeitraum vom 19.02.2018 bis 22.03.2018 stattgefunden.

.....
Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom 12.02.2018 frühzeitig beteiligt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom2018 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Mischgebiet südlich Oberdischinger Straße“ und seine Begründung vom bis öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am im Mitteilungsblatt der Stadt Erbach mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung und Umweltbericht hat in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.

.....
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom _____ die während der Auslegungsfrist eingegangenen Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom _____ mitgeteilt worden.

.....
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom _____ den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Mischgebiet südlich Oberdischinger Straße“ als Satzung beschlossen.

.....
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss durch die Stadt Erbach wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

.....
Bürgermeister

5 **Ausfertigungsvermerk**

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

Ausgefertigt:

Bürgermeister Stadt Erbach

Achim Gaus, Bürgermeister

Gefertigt:

WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO
Hörvelsinger Weg 44
89081 Ulm

Datum: 04.12.17/ 18.11.19/23.03.20