

STADT: ERBACH

GEMARKUNG: ERBACH

KREIS: ALB-DONAU-KREIS

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„Oberer Luß I - 1. Änderung“

Entwurf: 23.03.2020 / Stand: 02.03.2020

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 Geltungsbereiches 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 Gewerbegebiet (GE 1) im Sinne von § 8 BauNVO

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

2.1.1.2 Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

2.1.1.3 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten/Warengruppen gemäß der „Erbacher Liste“ sind unabhängig von der Betriebsgröße 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 auf Grund der Sortimentseigenschaften, Stichwort „Handtaschensortiment“ u. ä.) begründet.

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

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)

Siehe Einschriebe im Plan

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe über NN bezieht sich auf die Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss.

2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

2.3.1 Siehe Einschriebe im Plan

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.

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

2.5.1 Böschungen/Stützbauwerke

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

2.5.2 Straßenausstattung

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

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

2.6.1 Öffentliche Grünflächen

2.6.1.1 Die im Plan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen dienen der Anlage von Zauneidechsenhabitaten.

2.7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.7.1 Baumpflanzungen auf Parkflächen (pfg 1)

Zusammenhängende Parkflächen mit mehr als 6 Stellplätzen sind mit Laubbäumen als Hochstamm entsprechend der Pflanzliste im Verhältnis 1 Baum/5 Stellplätze zu bepflanzen. Die nachfolgenden Vorgaben für die Ausführung und Pflanzqualitäten sind zu beachten.

2.7.2 Pflanzliste

Pflanzenauswahl		Maßnahme
		PFG 1: Einzelbaum- pflanzungen
Großkronige Bäume		
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	X
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	X
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	X
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	X
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	X
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>	X
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	X
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	X

2.7.2.1 Vorgaben für die Ausführung und Pflege

Gehölze:

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock zu sichern. Die Bäume sind entsprechend der Vorgaben in der Planzeichnung zu pflanzen. Die Obsthochstämme sind mit einem Verbissschutz zu versehen. Bei straßenbegleitender Pflanzung sind ausschließlich Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m zu verwenden.

Es ist auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten - luft- und wasser-durchlässig, durchwurzelbar - Mindestbreite: 2,0 m, Tiefe: 0,80 bis 1,0 m; der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:

Private Flächen sind mit Abschluss der Bauarbeiten, spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu bepflanzen.

Erhalt und Pflege der Pflanzungen:

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückeigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen. Bäume erhalten bei Bedarf einen Pflegeschnitt.

Herkunft:

Bei allen verwendeten Pflanzen und beim verwendeten Saatgut ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanz- und Saatgut zu achten.

Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:

Großkronige Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16-18 cm.

Bei straßenbegleitender Pflanzung ausschließlich Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m verwenden.

Es ist ausschließlich autochthone Pflanzware zu verwenden.

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.

2.8.1.2 Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

2.8.1.3 Dachbegrünungen werden empfohlen.

2.8.2 Maßnahme A - Anlegen von Zauneidechsenhabitaten

Auf der im Lageplan gekennzeichneten Fläche sind zwei Reptilienbiotope und zwei Sandlinsen anzulegen.

Reptilienbiotop: 9-10 m lang und 2-3 m breit

Sandlinsen: 4-5 m² ca. 20 cm tief (ca. 1 m³)

(genaue Baubeschreibung s. Begründung Nr. 10)

2.9 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

2.9.1 Maßnahmen während der Bauphase:

Die auf dem Gelände lagernden Natursteinblöcke sind in einzelnen Abschnitten über den Zeitraum eines Sommerhalbjahres abzuräumen. Dabei ist auf die dort lebenden Zauneidechsen besonders zu achten. Die Arbeiten sind durch einen Sachverständigen baubiologisch zu betreuen.

Vermeidung von Schadstoffeintrag.

Schutz vor Auswaschung und Versickerung von Schadstoffen.

Reduzierung der Lärm- und Staubemissionen auf ein Minimum durch Optimierung des Bauablaufes.

Fachgerechter Schutz der an die Baumaßnahme angrenzenden Flächen, insbesondere des Gewässerrandstreifens des Lußgrabens nördlich des Vorhabensgebietes. Hier darf keine Befahrung durch Baumaschinen, Erdbewegungen oder die Lagerung von Baumaterial u. ä. stattfinden.

Besonderer Schutz des Lußgrabens mit Gewässerrandstreifen in der Laichzeit der vorkommenden Amphibien (15.02. bis 31.07.).

2.9.2 Vorhabensbedingte Maßnahmen:

Verbesserung der Bodenbildung und Verringerung der Erosion durch Begrünung.

Reduzierung der Versiegelung auf das notwendige Mindestmaß.

Begrünung des Vorhabensgebietes.

3 Hinweise

3.1 Archäologische Funde

- 3.1.1 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 Landesdenkmalamtes unverzüglich zu benachrichtigen. Gegebenenfalls ist die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

3.2 Landwirtschaftliche Immissionen

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

3.3 Flugbetrieb

- 3.3.1 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.

3.4 Bahnbetrieb

- 3.4.1 Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn außerhalb des Eisenbahngeländes zu erfolgen.
- Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollten sich nach Inbetriebnahme eine Blendwirkung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Verfahrensvermerke

Verfahren gemäß § 13 BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 18.11.2019 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Oberer Luß I - 1. Änderung“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am _____ im Mitteilungsblatt der Stadt Erbach ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Oberer Luß I – 1. Änderung“ 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 nach der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom benachrichtigt worden und wurden gebeten im Zeitraum vom ihre Stellungnahme abzugeben.

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

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.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom _____ den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Oberer Luß I - 1. Änderung“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Mitteilungsblatt der Stadt Erbach ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Oberer Luß I - 1. Änderung“ wurden dadurch rechtsverbindlich.

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 stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom _____ überein.

Ausgefertigt:

Bürgermeister Stadt Erbach

Achim Gaus, Bürgermeister

Gefertigt: 23.03.2020

WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm