



STADT: ERBACH

GEMARKUNG: ERBACH

KREIS: ALB-DONAU-KREIS

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLAN UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„Raitweiden-Neufassung 2013“

Entwurf: 09.05.2016 Stand: 15.06.2016

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S.1) m.W.v. 15.01.2016

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 - Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe - festgesetzt. Als Art der Nutzung werden nur Lebensmittelmärkte als Vollsortimenter inklusiv Randsortiment (Non-Food-Artikel) zugelassen. Die Nettoverkaufsfläche für den Einzelhandel darf maximal 1.950 m² , für Fachmärkte nicht mehr als 800 m², innerhalb des Plangebietes betragen.

- 2.1.6 Sonstiges Sondergebiet im Sinne von § 11 BauNVO
- 2.1.6.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung als Kläranlage und Wertstoffhof festgesetzt.
- 2.1.6.2 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.
- 2.1.7 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 Bau-massenzahl (§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.

- 2.5 Höhenlage der Gebäude (§9 Abs. 3 BauGB)**
- 2.5.1 Die vorgesehene Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH-R) ist in den Eingabeplänen (Schnitte und Ansichten) darzustellen. Die zulässige EFH-R darf maximal 0,50 m über dem angrenzenden Straßenniveau in der Mitte des Hauptbaukörpers liegen. Sie darf nicht unterhalb des Straßenniveaus (Rückstauenebene) zum liegen kommen.
- 2.5.2 Ausnahmsweise können in begründeten Fällen auch davon abweichende Fußbodenhöhen zugelassen werden
- 2.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
- 2.6.1 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.
- 2.7 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 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 2.8.1 Böschungen/Stützbauwerke
Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.
- 2.8.2 Straßenausstattung
Masten für die Straßenbeleuchtung und Schaltschränke sowie Verkehrszeichen sind bis zu einer Tiefe von 0,50 m ab Randsteinhinterkante zu dulden.
- 2.9 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- 2.9.1 Private Grünflächen
- 2.9.1.1 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.

2.9.2 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	- Heckenkirsche
Malus sylvestris	- Holzapfel
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasserschneeball

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 Photovoltaikanlagen

- 3.4.1 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.

Verfahrensvermerke

vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 29.04.2013 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Raitweiden-Neufassung 2013“ 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 „Raitweiden-Neufassung 2013“ 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.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom _____ den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Raitweiden-Neufassung 2013“ 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 „Raitweiden-Neufassung 2013“ 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 stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom _____ überein.

Ausgefertigt:

Bürgermeister Stadt Erbach

Achim Gaus, Bürgermeister

Gefertigt: 09.05.2016

WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO
Hörvelsinger Weg 44
89081 Ulm