

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLAN UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„Mischgebiet südlich Oberdischinger Straße“

Entwurf: 04.12.2017/Stand: 04.12.2017

1 **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) m. W. v. 06.07.2017

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 13.05.2017

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S.99) m. W. v. 11.03.2017

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.

2.2 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.
- 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)

- 2.7.1.1 Baumpflanzungen (pfg)
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 standortliche 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 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.
- 2.7.1.2 Ausführungszeitpunkt
Die Durchgrünung und Eingrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens 1Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes zu pflanzen.
- 2.7.2 Pflanzlisten
 - 2.7.2.1 Artenliste 1 – Einzelbäume
 - Großkronige Bäume
 - Acer platanoides Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus Bergahorn
 - Fraxinus excelsior Esche
 - Quercus robur Stieleiche
 - Tilia platyphyllos Winterlinde

Mittelkronige Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Obstbaum, regionaltypisch, als Hochstamm	

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.

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.

3.2 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 Geruchsmissionen durch die in der Nachbarschaft vorhandene Landwirtschaft und durch die Ausbringung von Flüssigmist zu dulden sind.

