

Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS - Systeme

Talhofstraße 12, 89518 Heidenheim an der Brenz

Landkreis Heidenheim
Gemeinde Dischingen
Gemarkung Eglingen

Entwurf Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften " Schrai-Erweiterung Süd"

Vorentwurf gefertigt:

Heidenheim, den 04.05.2015

Bebauungsplan ausgearbeitet:

Heidenheim, den 31.07.2017/xx.xx.xxxx

Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH
Talhofstraße 12
89518 Heidenheim an der Brenz
Telefon (07321) 9843-0
Telefax (07321) 9843-13

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom
20.09.2014 (BGBl. I, S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO),

Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom
11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90),

in der Fassung vom 18.12.1990 und Anlage
(BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2
des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung (LBO),

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.358, ber.
S. 416), zuletzt geändert durch Art. Gesetz vom
11.11.2014 (GBl. S. 501)

~~Dieser Textteil ist eine Mehr-
fertigung /das Original des Be-
bauungsplanes und der örtlichen
Bauvorschriften die vom
Gemeinderat in seiner Sitzung
vom als Satzungen
beschlossen wurden.~~

~~Ausfertigungsvermerk:~~

~~Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvor-
schriften sind in der vorliegenden Fassung vom
Gemeinderat in der Sitzung vom als
Satzungen beschlossen worden. Hiermit wird die
Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in
Verbindung mit § 74 (7) LBO angeordnet.~~

Dischingen, den

Dischingen, den

.....
(Jakt)
Bürgermeister

.....
(Jakt)
Bürgermeister

Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
"Schrai – Erweiterung Süd"

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für die bisherigen Bebauungspläne.

I Festsetzungen zum Bebauungsplan "Schrai – Erweiterung Süd"
 (§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)

- 1.1 Siehe Einschrieb im Lageplan, "Gewerbegebiet - GE" gemäß § 8 BauNVO, sonstige Sondergebiete – „SO1 und SO2 Landwirtschaftliche Maschinenhalle“ gemäß § 11 BauNVO
- 1.2 Im "Gewerbegebiet - GE" sind gem. § 1 (6) BauNVO nur die in § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO genannten Ausnahmen zugelassen. Die in § 8 (3) Ziffer 2 und 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht zulässig.
- 1.3 Innerhalb der sonstigen Sondergebiete „SO1 und SO2 Landwirtschaftliche Maschinenhalle“ sind zulässig:
1. Gebäude zur Unterbringung landwirtschaftlicher Maschinen und Geräte
 2. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
 3. Der Landwirtschaft zugeordnete Verkaufsfläche („Hofladen“)
 4. Geschäfts- und Bürogebäude
 5. Gartenbaubetriebe

Die Haltung von Tieren ist nicht zulässig

2. Grund- und Geschößflächenzahl

(§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Gewerbegebiet: GRZ = 0,8; GFZ = 1,6

Sonstige Sondergebiete „SO1 und SO2 Landwirtschaftliche Maschinenhalle“: GRZ = 0,6; GFZ = 1,2

3. Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16 und 20 (1) BauNVO u. § 2 (6) LBO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Gewerbegebiet: Z = III

Sonstige Sondergebiete

„SO1 und SO2 landwirtschaftliche Maschinenhalle“: Z = II

4. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Abweichende Bauweise "a", gem. § 22 (4) BauNVO, hier offene Bauweise. Die Gebäudelängen sind bis max. 120 m im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO u. § 23 (5) BauNVO)

- 6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO sind - soweit es sich um Gebäude handelt - nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.2 Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 (2) BauGB und § 16 (3) Bau NVO)

Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EGFH) ist mit der zuständigen Baurechtsbehörde festzulegen.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

- 8.1 Stellplätze und Parkplätze, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe umgeschlagen werden, sind zur Minimierung von neu versiegelten Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Alternativ ist das Niederschlagswasser dieser Flächen in Grünflächen zu entwässern, wo ein Versickerung und Verdunstung stattfinden kann.
- 8.2 Bei der Herstellung von baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude und Verkehrsflächen) dürfen keine Baumaterialien verwendet werden, deren auswaschbaren Bestandteile eine Verunreinigung oder eine sonstige nachteilige Veränderung des Bodens und des Grundwassers verursachen. Die Verwendung von nicht beschichtetem Kupfer, Zink und Bleiblechen, für die Dächer oder Dachteile ist unzulässig.

9. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 15 (1) S. 2 BauNVO)

Zum Schutz der umliegenden Wohnungen werden flächenbezogene Schalleistungspegel festgelegt.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr – 06:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²

Teilflächen	L _{EK} tags	L _{EK} nachts
Teilfläche 1, Gewerbegebiet	59	44
Teilfläche 2, Sonstiges Sondergebiet SO1 Landwirtschaftliche Maschinenhalle	57	38
Teilfläche 3, Sonstiges Sondergebiet SO2 Landwirtschaftliche Maschinenhalle	55	38

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Bei der Prüfung sind die folgenden Immissionsorte des schalltechnischen Gutachtens 251802-02 der TÜV SÜD Industrieservice GmbH mit einer Immissionshöhe von 4 m zu berücksichtigen, insofern zum Zeitpunkt der Prüfung die baurechtlichen Voraussetzungen als schutzwürdiger Raum noch gegeben sind. Für die Immissionsorte gelten um die in der folgenden Tabelle genannten Zusatzkontingente erhöhte Emissionskontingente.

Immissionsorte und Zusatzkontingente

Immissionsorte	Gauß-Krüger-Koordinaten in m		Höhe in m	Zusatzkontingente in dB	
	x-Koordinate	y-Koordinaten		tags	nachts
IP 1	3606114.50	5398466.27	5,6	0	1
IP 2	3606207.19	5398292.51	5,6	0	1
IP 3	3606235.00	5398264.59	5,6	2	2
IP 4	3606255.30	5398234.86	5,6	3	4
IP 5	3606073.42	5398405.70	5,6	4	5

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j L_{EK,i} durch L_{EK,i} + L_{EK,zus,j} zu ersetzen ist.

10. Pflanzgebote
(§ 9 (1) 25a BauGB)

- 9.1 "pfg 1": Im Gewerbegebiet ist pro angefangenen 1.000 m² Grundstücksfläche auf beliebiger geeigneter Fläche mind. ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauernd zu unterhalten. Anzupflanzen sind drei- bis viermal verpflanzte Hochstamm-Laubbäume folgender Arten: Winterlinde, Bergahorn, Spitzahorn, Esche, Stieleiche und Hainbuche oder standortheimische Obstbäume wie Apfel, Birne oder Sauerkirsche (Weichseln). Ersatzweise können anstatt eines Baumes 10 einheimische, standortgerechte Sträucher folgender Arten angepflanzt werden:
Hasel, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Heckenkirsche, Kreuzdorn, wolliger Schneeball, Liguster, Weinrose, Pfaffenhütchen, Feldahorn, Hainbuche Holunder, Eibe, Vogelkirsche.
- 9.2 "pfg 2": Die im Bebauungsplan dargestellten Einzelbäume sind anzupflanzen und dauernd zu unterhalten. Der Standort der Einzelbäume kann bei der Herstellung baulicher Anlagen oder aus funktionellen oder gestalterischen Gründen verschoben werden. Anzupflanzen sind drei- bis viermal verpflanzte Bäume folgender Arten:
Winterlinde, Bergahorn, Spitzahorn, Esche, Stieleiche und Hainbuche, Fichte, Weiß-Tanne, Douglasie oder standortheimische Obstbäume wie Apfel, Birne oder Sauerkirsche (Weichseln).
- 9.3 "pfg 3": Anzupflanzen ist Rasen zur Entwicklung von Landschaftsrasen. Zu verwenden ist Landschaftsrasen entsprechend den Standortbedingungen nach DIN 18917. Hecken, Wildsträucher und Bäume sind in den festgesetzten Pflanzflächen zugelassen.

11. Gebäudehöhen (§ 16 und 18 BauNVO)

In den sonstigen Sondergebieten „SO1 und SO2 Landwirtschaftliche Maschinenhalle“ bemisst sich die maximal zulässige Firsthöhe (FH) von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe und beträgt max. 10,0 m. Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe liegt maximal 0,5 m über dem Bestandsgelände. Das Bestandsgelände definiert sich über die kürzeste Verbindung zwischen der Höhe des östlichen Fahrbahnrandes des bestehenden Baumwegs (Flurstück 150) und der Höhe der westlichen Grenze des landwirtschaftlichen Wegs (Flurstück 620).

Im Gewerbegebiet beträgt die maximal zulässige Firsthöhe (FH) 561,00 m üNN (über Normalnull).

Die Firsthöhe ist bei Flach- und Pultdächern an der höchsten Traufe oder Attika, bei Sattel- und Sheddächern an dem höchsten First zu messen.

Ausnahmen für Hochregallager, Silos, technische Aufbauten (z. B. Kamine), usw. können bei Bedarf zugelassen werden.

Werbeanlagen dürfen die genannten Gebäudehöhen nicht überschreiten.

II Hinweise zum Bebauungsplan "Schrai – Erweiterung Süd" (§ 9 (6) BauGB)

1. Wasserschutzzone (§ 19 (1 u. 2) WHG)

Das Baugebiet liegt in der fachtechnisch abgegrenzten weiteren Schutzzone III für den Tiefbrunnen Demmingen. Die zu erwartenden Auflagen nach den Schutzzonebestimmungen für die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten sind zu beachten.

2. Bodenfunde (§ 20 DschG)

Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörden mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

3. Bodenschutz (§ 4 BodSchG)

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB).

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen.

4. Nachweis der Höhenlage baulicher Anlagen (§ 6 (2) 2 LBOVVO)

Den Bauvorlagen sind Geländeschnitte mit den geplanten baulichen Anlagen, dem festgelegten Gelände und den Verkehrsflächen beizufügen.

5. Hausdrainagen (Abwassersatzung der Gemeinde Dischingen)

Nach der örtlichen Abwassersatzung ist die Einleitung von Wasser aus Hausdrainagen in die öffentliche Kanalisation nicht zulässig.

6. Löschwasserversorgung

Im Bauantrag für zu errichtende Anlagen ist ein Nachweis zur ausreichenden Löschwasserversorgung zu führen. Dabei ist eine Löschwassermenge von 96 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden nachzuweisen.

7. Ab- und Regenwasserentsorgung (AKP Eglingen, Abwassersatzung der Gemeinde Dischingen)

Die Abwasser- und Regenwasserentwässerung des geplanten Gewerbegebietes ist derzeit nicht gesichert, da die Fläche im gültigen AKP Eglingen nicht enthalten ist. Für Bauvorhaben muss daher für jeden Einzelfall eine Entwässerungsplanung mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt und genehmigt werden.

Für Regenwasserableitungen von befestigten Flächen in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Heidenheim, Fachbereich Bau und Umweltschutz zu beantragen.

8. Baugrunduntersuchungen (DIN 4020)

Für Neubauten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen.

Sofern die geplante Versickerung von Oberflächenwasser wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrogeologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

9. Altlasten (§ 3 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz)

Sollten im Zuge der Baumaßnahme Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen werden, ist nach § 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz der Fachbereich Bau und Umweltschutz des Landratsamtes zu verständigen.

III Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Schrai – Erweiterung Süd" (§ 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Schrai – Erweiterung Süd".

1. Gestaltung von Dächern (§ 74 (1) 1 LBO)

Im Gewerbegebiet sind Flachdächer, Satteldächer, Pultdächer und Sheddächer zulässig.

In den sonstigen Sondergebieten „SO1 und SO2 Landwirtschaftliche Maschinenhalle“ sind Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer zulässig.

2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

An und auf den Gebäuden sind Werbeanlagen (z. B. Reklameaufschriften, usw.) die in die freie Landschaft zeigen, nicht zugelassen. Werbeanlagen dürfen die Höhe der baulichen Anlagen nicht überschreiten.

3. Versorgungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Die Verkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend, Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

4. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Zugelassen sind an den Grundstücken Einfriedigungen bis max. 2,00 m Gesamthöhe, ausgenommen in Sichtfeldern. Die Einfriedigungen müssen von landwirtschaftlichen Wegen und landwirtschaftlichen Nachbargrundstücken mindestens 1,0 m abgerückt werden.

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser
(§ 74 (3) 2 LBO)

Auf den Grundstücken sind Einrichtungen zum Rückhalt für das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den befestigten Grundstücksflächen mit einem ausreichenden Volumen anzulegen, so dass im Bemessungsfall (5-jähriger Regen) ein gedrosselter Abfluss von maximal 2 l/sec. ha nicht überschritten wird.

Bei der Anlage von Mulden zum Rückhalt, zur Versickerung und zur Verdunstung sind diese mit einer mindestens 30 cm dicken Mutterbodenschicht herzustellen. Ein Überlauf zur Ableitung von über den Speicherraum hinaus anfallenden Wassermengen ist vorzusehen.

Sollten Maßnahmen zum Rückhalt, zur Versickerung und zur Verdunstung nicht in ausreichendem Umfang möglich sein, ist eine ausreichende Leistungsfähigkeit der öffentlichen Entwässerung zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers nachzuweisen.