

# Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS - Systeme

Talhofstraße 12, 89518 Heidenheim an der Brenz

Landkreis Heidenheim  
Gemeinde Dischingen  
Gemarkung Eglingen

## Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Gewerbegebiet Schrai-Erweiterung"

Vorentwurf gefertigt:

Heidenheim, den 25.07.2012

Bebauungsplan ausgearbeitet:

Heidenheim, den 15.04.2013/26.09.2013/31.07.2017

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 Art. 1 des Gesetzes vom  
11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

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 der Bekanntmachung vom 05.03.2010  
(GBl. S. 357, 416)

~~Dieser Textteil ist eine Mehr-  
fertigung / das Original des Be-  
bauungsplanes und der örtlichen  
Bauvorschriften die vom  
Gemeinderat in seiner Sitzung  
am 26.09.2013 als Satzungen  
beschlossen wurden.~~

Ausfertigungsvermerk:

~~Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind in  
der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der Sitzung  
am 26.09.2013 als Satzungen beschlossen und mit Erlass  
vom \_\_\_\_\_ genehmigt 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  
"Gewerbegebiet Schrai - Erweiterung"

---

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 "Gewerbegebiet Schrai - Erweiterung"  
 (§ 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.                                                                                                                              |
| 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. |

2. Grund- und Geschoßflächenzahl

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

Siehe Einschrieb im Lageplan.  
 GRZ = 0,8; GFZ = 1,6

3. Zahl der Vollgeschosse

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

Siehe Einschrieb im Lageplan.  
 Z = III

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. 150 m im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Fassaden von Baukörpern über 50 m Länge sind optisch bzw. gestalterisch zu unterteilen.

#### 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 (23) 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 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen und den befestigten Flächen ist auf dem Grundstück in offenen Mulden rückzuhalten und zu versickern.
- 8.2 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 eine Versickerung und Verdunstung stattfinden kann.
- 8.3 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)

Um das südlich des Plangebietes gelegene Allgemeine Wohngebiet und die westlich des Betriebes „Grinbold“ gelegene Gemischte Baufläche (alte Ortslage) vor Schallemissionen zu schützen, wird für das Plangebiet ein flächenbezogener Schallleistungspegel festgelegt.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $LEK$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche	LEK, tags	LEK, nachts
GE 1	60	44
GE 2	64	44

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12. Abschnitt 5. Bei der Prüfung sind die Immissionsorte IP 1 bis IP 4 des schalltechnischen Gutachtens (Bericht Nr. S1443) der TÜV SÜD Industrie Service GmbH mit einer Immissionshöhe von 4 m zu berücksichtigen, insofern zum Zeitpunkt der Prüfung die baurechtlichen Voraussetzungen als schutzwürdiger Raum noch gegeben sind.

Bei jedem Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Nachweis mittels Gutachten zu führen, dass die festgelegten Emissionskontingente  $LEK$  eingehalten sind.

10. Pflanzgebot  
(§ 9 (1) 25a BauGB)

- 10.1 "pfg1": Die im Bebauungsplan festgelegte Fläche ist mit einer Hecke zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Hecke ist dreireihig (Pflanzstreifen 8,0 m) versetzt, anzulegen. Ein Formschnitt der Hecke ist nicht zulässig.

Anzupflanzen sind mindestens 2 mal verpflanzte Sträucher folgender Arten:

Haselnuss (*Corylus avellana*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeines Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*); Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*).

- 10.2 "pfg2": Pro angefangenen 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist auf beliebiger geeigneter Fläche mind. ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauernd zu unterhalten. Bei der Ermittlung der Bemessungsfläche ist die Fläche der Hecke im Norden (pfg 1) abzuziehen. 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.

Die Standorte der Bäume/Sträucher sind im Bauantrag darzustellen.

- 10.3 Die Herstellung der Bepflanzung im Süden und Osten des Plangebietes und damit auch die Herstellung des Erdwalles hat Zug um Zug anteilig mit der Inanspruchnahme der Fläche zu erfolgen.

11. Gebäudehöhen

(§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 und 18 BauNVO)

Die zulässige Gebäudehöhe (GH) bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe und beträgt maximal 13,0 m. Die Gebäudehöhe 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 "Gewerbegebiet Schrai - Erweiterung" (§ 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 Schutzzonenbestimmungen 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 m<sup>3</sup> 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 Regenwasserableitung von befestigten Flächen in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Einleiterlaubnis 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.



### III. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Gewerbegebiet Schrai - Erweiterung" (§ 74 LBO)

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

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

Im Baugebiet sind Flachdächer, Satteldächer, Pultdächer und Sheddächer 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 Rückhalte-/Sickermulden 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. Die Rückhalte-/Sickermulden sind mit einer mindestens 30 cm dicken Mutterbodenschicht herzustellen. Ein Überlauf zur Ableitung von über den Speicherraum hinaus anfallenden Wassermengen ist vorzusehen.