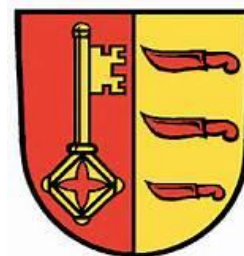


Kreis Heidenheim

Gemeinde Dischingen

Ortsteil Ballmertshofen



BEBAUUNGSPLAN


mit örtlichen Bauvorschriften

Eingeschränktes Gewerbegebiet „Am Bergweg“

Begründung

- Vorentwurf -

Gefertigt:
Steinheim 30.09.2019


.....
Helmut Kolb



Ingenieurbüro
Helmut Kolb
Zeppelinstraße 10
89555 Steinheim am Albuch
Telefon: 073 29 - 92 03 - 0
Telefax: 073 22 - 92 03 - 29

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Erfordernis der Planung	3
2.	Lage und Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans	3
3.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	3
4.	Bestehende Rechtsverhältnisse.....	4
4.1	Flächennutzungsplan (FNP)	4
4.2	Bebauungspläne	4
5.	Städtebauliche Einbindung	4
6.	Verkehrerschließung	4
7.	Versorgung	4
8.	Entsorgung.....	5
8.1	Häusliches Schmutzwasser und Gewerbliches Schmutzwasser	5
8.2	Ableitung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser	5
9.	Bauliche Nutzung	5
9.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
9.2	Grundflächenzahl	5
9.3	Geschossflächenzahl	5
9.4	Bauweise	6
9.5	Dachform und Dachneigung	6
10.	Ökologische Auswirkungen und Schutzmaßnahmen	6
11.	Flächenstatistik	6

1. Erfordernis der Planung

Herr Zeyer betreibt im Dischinger Ortsteil Ballmertshofen eine Kfz-Werkstatt in der Oberdorfstraße. Das dahinterliegende Grundstück mit der Flurstück Nummer 84/2 wird als Lagerfläche genutzt. Die Nutzung der Lagerfläche ist baurechtlich nicht erfasst. Die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets wird deshalb notwendig um die baurechtliche Genehmigung zur Betreibung der Lagerfläche zu erhalten.

Das Flurstück Nr. 84/2 ist bereits im Besitz von Herrn Zeyer, eine Teilfläche von Flurstück Nr. 84/1 wird von Herr Zeyer erworben. Zusammen stellen sie den gesamten Umgriff des Plangebietes dar.

Die Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebiets dient auch zur Standort-sicherung des bestehenden Betriebs und somit zur Sicherung der ortsnahe Arbeitsplätze.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Dischingen befindet sich momentan in einer Fortschreibungsphase. Im Vorentwurf der Fortschreibung ist das Plangebiet als uneingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

2. Lage und Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Ortsrand von Ballmertshofen und umfasst eine Fläche von 0,2 ha.

Es wird umgrenzt von:

- der bestehenden Mischbebauung im Norden
- landwirtschaftliche Nutzflächen im Osten, Süden und Westen

Topographisch fällt das Gelände mit ca. 2 - 2,5 % Neigung nach Nordosten ab.

3. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die nachstehend genannten Grundstücke der Gemarkung Ballmertshofen:

Teilfläche Flurstücke: 84/1

Flurstücke: 84/2

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich liegt außerhalb von rechtskräftigen Wasserschutzzonen.

4.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan, Fortschreibung - Vorentwurf 2015, weist im Plangebiet ein Gewerbegebiet aus. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der bevorstehenden Fortschreibung angepasst.

4.2 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

5. Städtebauliche Einbindung

Aufgrund der bereits vorhandenen Lagerfläche wird die Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebiets notwendig. Die gewerbliche Nutzung findet im Außenbereich, Ortsrandlage, statt. Es bestehen keine landwirtschaftlichen Privilegien da die Flächen bereits vorbelastet sind.

6. Verkehrserschließung

Die Anbindung zum Planbereich erfolgt über bereits vorhandene Straßen- und Wegführungen. Die Zu- und Abfahrt erfolgt ausschließlich über den Bergweg und den Weg Flst. Nr. 70. Im Plangebiet verläuft keine Erschließungsstraße. Eine Wegquerung von der Kfz-Werkstatt zur dahinterliegenden Lagerfläche ist nicht vorgesehen.

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke sind wie bisher erreichbar.

7. Versorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie, Wasser, Erdgas und Fernmeldeeinrichtungen erfolgt aus dem bestehenden Leitungsnetz.

Dachständer und Freileitungen sollen im Interesse der Sicherheit und Gestaltung nicht zugelassen werden.

8. Entsorgung

8.1 Häusliches Schmutzwasser und Gewerbliches Schmutzwasser

Da keine Sanitäranlagen geplant sind fällt kein Schmutzwasser innerhalb des Plangebiets an.

8.2 Ableitung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser

Unbelastetes Niederschlagswasser aus Dach- und Betriebshofflächen soll auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten und möglichst zur Versickerung gebracht werden. Diese Entwässerungsstrategie entspricht den Vorgaben des Wassergesetzes und wirkt sich teilweise aufgrund der gesplitteten Abwassergebühr auch positiv auf die Gebührenentwicklung des Grundstücks aus.

Die Versickerung ist nur über eine mind. 30 cm starke belebte Bodenschicht zulässig. Nachbargrundstücke dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden.

9. Bauliche Nutzung

Die bauliche Nutzung soll einen möglichst großen Spielraum erhalten. Es wurden daher nur die aus städtebaulicher Sicht notwendigen Einschränkungen vorgesehen.

9.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Einschränkung der Nutzung soll ein Konflikt zwischen Misch- und Gewerbenutzung verhindert werden.

9.2 Grundflächenzahl

Mit der Grundflächenzahl von 0,8 für Gewerbegebiete ist das Höchstmass nach § 17 Bau NVO ausgenutzt worden. Hierdurch kann ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht werden.

9.3 Geschossflächenzahl

Mit der Begrenzung der Geschossfläche auf max. 2 Vollgeschosse und der Begrenzung der Frist- und Traufhöhe, wird ein harmonischer Übergang des Plangebiets am Ortsrand erreicht.

9.4 Bauweise

Die Begrenzung der Gebäudefronten auf max. 50 m Länge dient zur Sicherung des harmonischen Ortsbildes.

9.5 Dachform und Dachneigung

Die Planvorgaben ermöglichen nahezu sämtliche Dachformen und wirtschaftliche Dachneigungen für Gewerbebauten um eine sinnvolle und optimale Ausnutzung der Baukörper zu ermöglichen.

10. Ökologische Auswirkungen und Schutzmaßnahmen

Artenschutzrechtliche Prüfungen sind nicht erforderlich, da das Plangebiet bereits vorbelastet ist. Die artenschutzrechtlichen und ökologischen Auswirkungen werden in einem separaten Umweltbericht behandelt.

11. Flächenstatistik

Gewerbefläche	2.050 m ²
Private Grünfläche	122 m ²

Gesamtfläche	2.172 m² (0,2 ha)
---------------------	-------------------------------------

=====