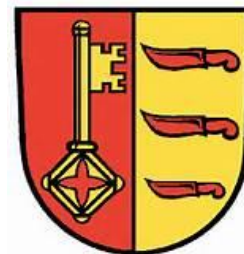


Kreis Heidenheim

Gemeinde Dischingen

Ortsteil Ballmertshofen



BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

Eingeschränktes Gewerbegebiet „Am Bergweg“

Schriftlicher Teil

- 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 29 - 92 03 - 29

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 03.11.2017

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 21.11.2017

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010
zuletzt geändert am 21.11.2017

Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18.12.1990
zuletzt geändert am 04.05.2017

Inhaltsverzeichnis

Seite

I.	Planrechtliche Festsetzungen	3
1.	Bauliche Nutzung (§ 9 (1) BauGB).....	3
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO).....	3
1.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 (1) BauNVO i. V. § 2 (6) LBO)	3
1.4	Bauweise (§ 9 (1), § 2 BauGB und § 22 BauNVO)	3
2.	Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB).....	4
3.	Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)	4
4.	Garagen und Stellplätze.....	4
4.1	Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)	4
4.2	Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)	4
5.	Flächenbedarf für Verkehrsanlagen	5
5.1	Böschungen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)	5
5.2	Unterirdische Stützbauwerke (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)	5
5.3	Standort für die Beschilderung und öffentliche Straßenbeleuchtung (§ 126 BauGB)	5
6.	Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)	5
7.	Hinweise zur Abfallentsorgung.....	5
II.	Örtliche Bauvorschriften	6
1.	Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 und 2 LBO)	6
1.1	Fassaden	6
1.2	Dachform und Dachneigung	6
1.3	Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)	6
2.	Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten (§ 74 (1) Nr. 3 LBO).....	7
3.	Grundstückszufahrten	7
4.	Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)	7
4.1	Einfriedungen.....	7
5.	Niederschlagswassernutzung und -Ableitung (§ 74 (3) Nr. 2 LBO).....	7
6.	Schmutzwasserableitung	8
7.	Versorgungsleitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO).....	8

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e)) § 8 BauNVO

Zulässig sind im Sinne von § 8 (2) BauNVO:

- Lagergebäude und Lagerplätze

Ausnahmsweise können gem. § 8 (3) BauNVO zugelassen werden:

- Geschäfts- und Bürogebäude

Nicht zulässig sind im Sinne von § 8 (2) BauNVO:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Wohnungen

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ = 0,8

1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 (1) BauNVO i. V. § 2 (6) LBO)

Z = II, max. 2 Vollgeschosse zulässig (Höchstmaß)

1.4 Bauweise (§ 9 (1), § 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Offene Bauweise

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

Gebäudehöhen (§ 16 (4) BauNVO)

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) wird auf Straßenniveau in Bauplatzmitte ± 50 cm festgelegt.

Folgende Höhenfestsetzungen werden als Höchstmaß über der festgelegten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) getroffen:

Maximale Firsthöhe: max. FH = 10 m

Maximale Traufhöhe: max. TH = 8 m

Maximale Gebäudehöhe: max. GH = 10 m

Die Firsthöhe wird gemessen bis zum höchsten Punkt der Dachhaut des Gebäudes. Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe ist für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten, wie Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. ausnahmsweise zulässig.

Die Traufhöhe wird gemessen bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen, soweit Gebäude sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein zulässig.

4. Garagen und Stellplätze

4.1 Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

5. Flächenbedarf für Verkehrsanlagen

5.1 Böschungen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

5.2 Unterirdische Stützbauwerke (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Baukörpers für die öffentlichen Verkehrsflächen sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 20 cm ab Hinterkante Randstein und einer Tiefe von 35 cm ab Oberkante Randstein erforderlich. Die Stützbauwerke sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden.

5.3 Standort für die Beschilderung und öffentliche Straßenbeleuchtung (§ 126 BauGB)

Zur Einrichtung von Beschilderungen und Beleuchtungskörpern (Mastleuchten) sind teilweise Standorte auf Privaten Grundstücken erforderlich. Die notwendigen Fundamente, evtl. Leitungsführungen und die Schilder bzw. der Beleuchtungskörper selbst, sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden. Die Festsetzung gilt für eine Fläche von 0,5 m x 0,5 m, gemessen ab Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche.

6. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die im Lageplan dargestellten privaten Grünflächen sind zur landschaftlichen Einbindung des Baugebiets zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7. Hinweise zur Abfallentsorgung

Der Bergweg (Flst. Nr. 85 und 70) werden durch Müllfahrzeuge nicht befahren. Anwohner müssen die Müllgefäße an die Oberdorfstraße stellen.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 und 2 LBO)

1.1 Fassaden

Die Farben der Gebäude sind frei zu wählen.

Reflektierende und glänzende Materialien sind jedoch nicht zulässig.

1.2 Dachform und Dachneigung

Die nachfolgend aufgeführten Dachformen und -neigungen werden festgesetzt.

- Satteldach, Walmdach mit max. 40 ° Dachneigung
- Pultdach, versetztes Pultdach mit max. 20 ° Dachneigung
- Flachdach

Dachdeckung:

Die Farbe der Dachdeckung ist frei wählbar. Glänzende bzw. reflektierende Materialien sind jedoch nicht zulässig.

Flächige Verglasung der Dachhaut sowie Solarkollektoren zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

Eine Dachbegrünung ist zulässig, sie muss mit niedrigwüchsigen, trockenheitsresistenten Gräsern und Kräutern erfolgen.

Es dürfen keine kupfer-, zink- oder bleigedeckten Metalldächer errichtet werden. Ausnahmen bilden beschichtete Metalldächer und solche, mit feuerverzinktem Kupferblech (TECU-Zinn).

1.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf oder innerhalb der Dachflächen
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
- Werbeanlagen in öffentlichen Grünflächen

Für Werbeanlagen sind die Bestimmungen des § 33 (1) der StVO (Verkehrseintrüchtigungen) zu beachten.

2. Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, sollen PKW-Parkflächen wasser-durchlässig (z. B. weitfugig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.

3. Grundstückszufahrten

An den Grundstückszufahrten zur Erschließungsstraße sind die Mindestsichtfelder einzuhalten.

Die Sichtfelder sind dauerhaft zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehindertem Bewuchs freizuhalten.

4. Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

4.1 Einfriedungen

An der Grenze zu privaten Flächen sind Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m als Zäune sowie einheimischen Hecken und Laubgehölze (z. B. Hartriegel, Buche, Liguster) zulässig. Entlang der Straßenfront sind Einfriedungen bis 1,50 m als Zaun oder Hecke zulässig. Die Sichtfelder sowie Nachbarrechte sind zu beachten.

Einfriedungen und Pflanzungen zum Außenbereich sowie zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Landwirtschaftlichen Flächen sind nur im Abstand von mind. 0,5 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

5. Niederschlagswassernutzung und -Ableitung (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Niederschlagswasser aus Dach- und Betriebshofflächen wird auf dem Grundstück einem Rückhalte- und Sickerbecken zugeführt. Die Versickerung ist nur über eine mind. 30 cm starke belebte Bodenschicht zulässig.

Es wird empfohlen, einen Regenwasser-Speicherbehälter in ausreichender Größe herzustellen. Das gespeicherte Wasser kann zu Gießzwecken bzw. für Reinigungsarbeiten verwendet werden. Die Verwendung dieses Wassers im Haushalt und zu WC-Spülung etc. bedarf einer besonderen Genehmigung.

Bei der Speicherung und Verwendung als Brauchwasser sind die Vorschriften der Trinkwasserverordnung sowie der DIN 2001 und DIN 1998 (Teil IV) zu beachten.

6. Schmutzwasserableitung

Ein Schmutzwasseranschluss ist nicht vorgesehen, da keine Sanitäranlagen geplant sind.

7. Versorgungsleitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Die Erdverkabelung der Elektro- und Kommunikationsanschlüsse ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend vorgeschrieben. Dachständer und Freileitungen sind nicht zulässig.