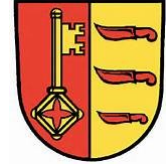


Gemeinde Dischingen

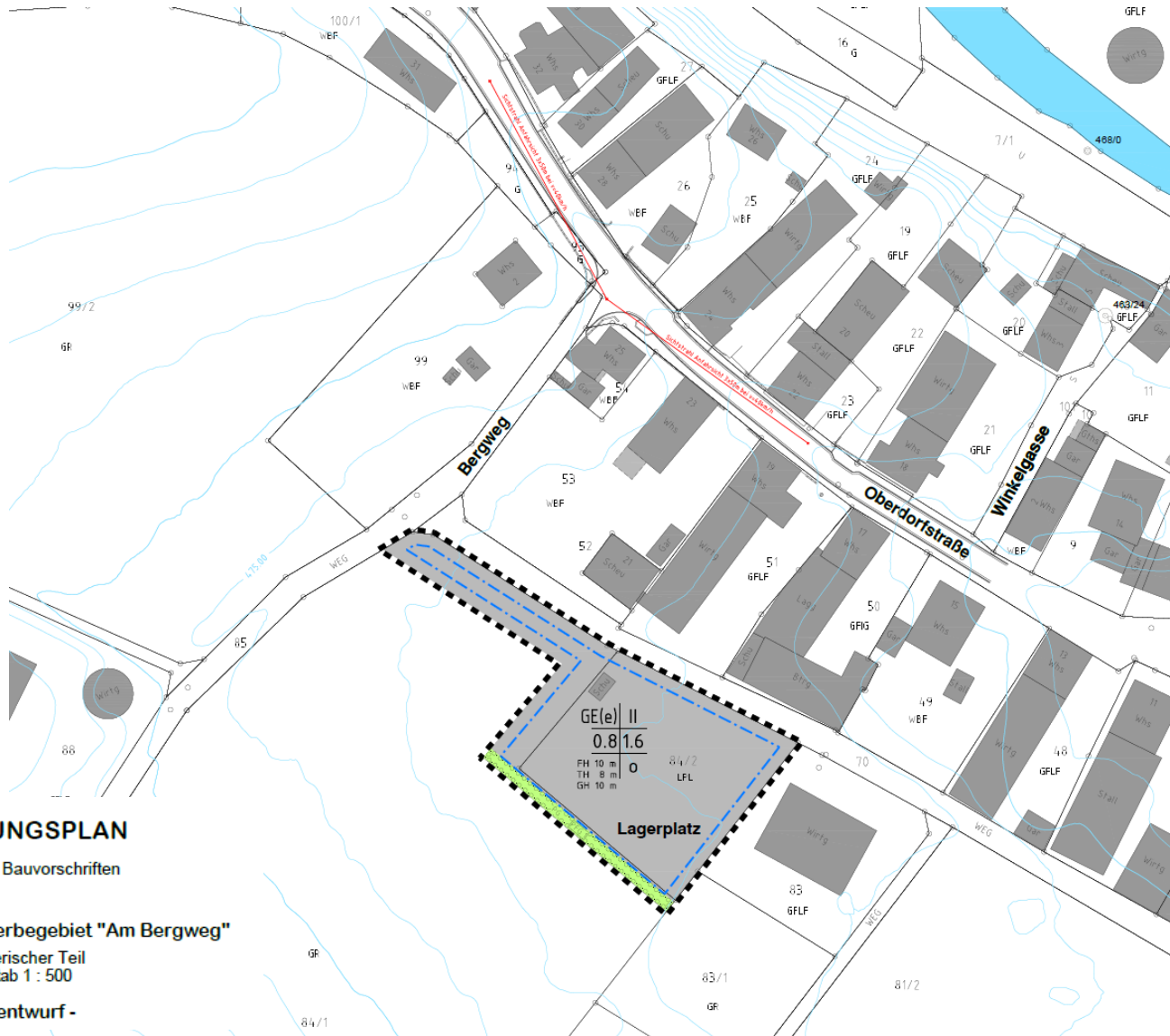


Bebauungsplan „Am Bergweg“ in Ballmertshofen

**- Sitzung des Gemeinderates -
30.09.2019**



Bebauungsplan „Am Bergweg“ - Vorentwurf



BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

Eingeschränktes Gewerbegebiet "Am Bergweg"

Zeichnerischer Teil
Maßstab 1 : 500

- Vorentwurf -

Bebauungsplan „Am Bergweg“ - Vorentwurf





Bebauungsplan „Am Bergweg“ - Vorentwurf

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 – 11 BauNVO

	eingeschränktes Gewerbegebiet GE(e) siehe Schriftlicher Teil	§ 8 BauNVO
--	--	------------

Füllschema der Nutzungsschablone

baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
max. Firsthöhe max. Traufhöhe max. Gebäudehöhe	Bauweise

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

0,8	Grundflächenzahl	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16 + 19 BauNVO
1,6	Geschoßflächenzahl	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16 + 20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16 + 20 BauNVO
FH 10 m TH 8 m GH 10 m	max. Firsthöhe max. Traufhöhe max. Traufhöhe	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16 + 20 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO

	Baugrenze	§ 9 (1) 2 BauGB § 23 (1) – (3) BauNVO
0	offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO

Grünflächen
§ 9 (1) 15 und (6) BauGB

	PG private Grünfläche	§ 9 (1) 15 BauGB
--	-----------------------	------------------

Anpflanzungen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sowie
Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 (1) 25 und (6) BauGB

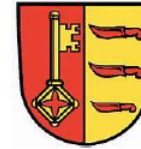
	Pflanzgebot flächenhaft	§ 9 (1) 25a BauGB
	Pfg 1: Anlage einer einreihigen Hecke	

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
	Höhenlinie Bestandshöhe	§ 9 (7) BauGB
	Sichtstrahl Anfahrtsicht	



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



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. Hart-riegel, 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.



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



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. **Verkehrerschließung**

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)
---------------------	-------------------------------------

=====

Beschlussantrag:

- a) Die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Bergweg“ wird nach § 2 BauGB beschlossen**
- b) Der Bebauungsplan-Vorentwurf „Am Bergweg“ mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung des Ing. Büro Kolb vom 30.09.2019 mit Zeichnerischem Teil, Schriftlichem Teil und Begründung wird gebilligt**
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB wird durchgeführt**
- d) Der Bebauungsplan-Vorentwurf wird nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und somit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.**



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**