Gemeinde Dischingen

Bebauungsplan
Eingeschränktes Gewerbegebiet „Am Bergweg“
- Entwurf -

- Sitzung des Gemeinderates -
02.03.2020

Kolb
Ingenieurbüro

Vorgetragene Anregungen im Rahmen der ersten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans vom 30.09.2019

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Anregung	Stellungnahme Vorschlag Verwaltung und Planer	Entscheidung Gemeinderat am 02.03.2020
terranets bw GmbH, Stuttgart	21.10.2019	Nicht betroffen. Weitere Beteiligung am Verfahren nicht notwendig.	Kenntnisnahme.	
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	22.10.2019	Belange berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Plangebiet befindet sich in einem Jet-Tiefflugkorridor Bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage, keine Einwände.	Kenntnisnahme.	
Landratsamt Heidenheim, Flurneuordnung und Landentwicklung, Dienstsitz Ellwangen	22.10.2019	Belange sind nicht berührt. Weitere Beteiligung am Verfahren nicht notwendig.	Kenntnisnahme.	
Verwaltungsgemeinschaft Wittislingen	23.10.2019	Belange sind nicht berührt. Weitere Beteiligung am Verfahren nicht notwendig.	Kenntnisnahme.	
GASCADE Gastransport GmbH, Kassel	23.10.2019	Anlagen sind nicht betroffen.	Kenntnisnahme.	
Regierungspräsidium Tübingen - ForstBW	23.10.2019	Belange sind nicht betroffen.	Kenntnisnahme.	
Regionalverband Ostwürttemberg, Schwäbisch Gmünd	23.10.2019	Hinweis, dass jegliche großflächige Einzelhandels-Nutzung im Textteil des Bebauungsplans ausgeschlossen werden muss (siehe dazu Einzelhandelserlass). Keine regionalplanerischen Anmerkungen oder Bedenken.	Hinweis wurde im Schriftlichen Teil (I., 1.1) ergänzt. Kenntnisnahme.	
Gemeinde Nattheim	23.10.2019	Keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme.	
IHK Ostwürttemberg, Heidenheim	25.10.2019	Kein Anlass zu Änderungs- bzw. Ergänzungswünschen.	Kenntnisnahme.	
Zweckverband Landeswasserversorgung,	04.11.2019	Anlagen sind nicht betroffen. Weitere Beteiligung am Verfahren nicht notwendig.	Kenntnisnahme.	

Vorgetragene Anregungen im Rahmen der ersten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans vom 30.09.2019

Träger öffentlicher Belange	Stellung-nahme vom	Anregung	Stellungnahme Vorschlag Verwaltung und Planer	Entscheidung Gemeinderat am 02.03.2020
Stuttgart				
Regierungspräsidium Stuttgart - Straßenwesen und Verkehr	04.11.2019	Belange sind nicht betroffen.	Kenntnisnahme.	
Vermögen und Bau, Schwäbisch Gmünd	05.11.2019	Keine Bedenken.	Kenntnisnahme.	
Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg	05.11.2019	Belange sind nicht betroffen.	Kenntnisnahme.	
Wasserverband Egau, Dischingen	08.11.2019	Keine Bedenken.	Kenntnisnahme.	
Netzgesellschaft Ostwürt-temberg DonauRiesGmbH, Ellwangen	11.11.2019	Keine Anregungen.	Kenntnisnahme.	
Regierungspräsidium Freiburg - Geologie, Rohstoffe und Bergbau	12.11.2019	Hinweise zur Übernahme von vorgeschlagenen geo-technischen Hinweisen.	Hinweise im Schriftlichen Teil ergänzt (III, 3.).	
Unitymedia BW GmbH, Kassel	13.11.2019	Keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Kenntnisnahme.	
Zweckverband Wasserver-sorgung Egaugruppe Dischingen	13.11.2019	Keine Bedenken und Anmerkungen.	Kenntnisnahme.	
Abwasserzweckverband Härtsfeld, Neresheim	14.11.2019	Keine Bedenken.	Kenntnisnahme.	
Handwerkskammer Ulm	19.11.2019	Keine Bedenken.	Kenntnisnahme.	

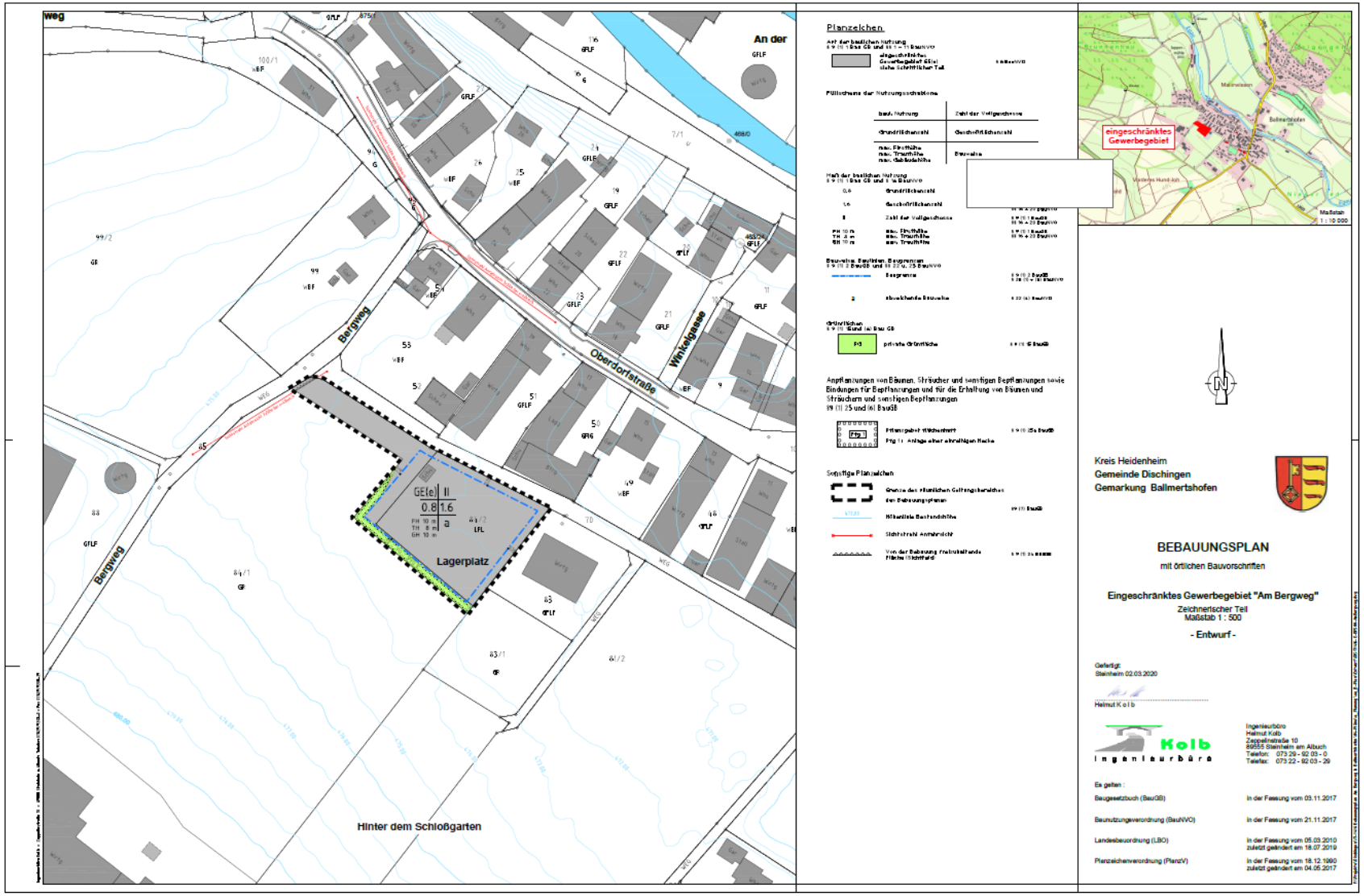
Vorgetragene Anregungen im Rahmen der ersten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans vom 30.09.2019

Träger öffentlicher Belange	Stellung-nahme vom	Anregung	Stellungnahme Vorschlag Verwaltung und Planer	Entscheidung Gemeinderat am 02.03.2020
Stadt Neresheim	20.11.2019	Keine Bedenken und Anmerkungen.	Kenntnisnahme.	
Landratsamt Heidenheim - FB Bau, Umweltschutz und Recht	20.11.2019	- Hinweis zu Starkregenereignis aufnehmen	- Hinweis zu Starkregenereignis im Schriftlichen Teil ergänzt (I, 10.)	
		- werden Untergrundverunreinigungen und Altablagerung angetroffen muss dies dem Landratsamt gemeldet werden	- Hinweis Bodenfunde im Schriftlichen Teil ergänzt (III, 1.)	
		- Hinweis zum schonenden und sparsamen Umgang mit Boden aufnehmen	-Hinweis Erdaushub und Bodenschutzgesetz ergänzt (III, 2.)	
- FB Gewerbeaufsicht		- keine Konflikte		
- FB Wald- und Naturschutz		- Entfernung der Gehölze nur außerhalb des Zeitraums vom 01.03. - 30.09. eines Jahres zulässig - mehrreihige anstelle einreihiger Heckenplfanzung - Ausgleichsmaßnahmen nachreichen	Die Entfernung der Gehölze – falls notwendig – ist im angegebenen Zeitraum geplant (Umweltbericht S. 19). Eine ausreichende Durch- und Eingrünung ist mit Umsetzung der Pflanzgebote 1 und 2 gegeben. Die Pflanzung einer mehrreihigen Hecke im Süden des Baugebiets ist aufgrund der Platzverhältnisse nicht möglich. Kein Handlungsbedarf. Die Ausgleichsmaßnahme wird im Entwurf dargestellt.	
- FB Landwirtschaft		- angeregt wird, dass die zukünftige Planung auf Lagergebäude und Lageplätze beschränkt wird	Kenntnisnahme.	
- FB Straßenverkehr		- straßenrechtliche Widmung der Verkehrsfläche Flst. 70 muss gegeben sein -Prüfung und Klarstellung der Sichtfeld - Bestimmungen	Freizuhaltendes Sichtfeld im Einmündungsbereich wurde im Plan ergänzt	
- FB Vermessung und Flurneuordnung		- Korrektur im zeichnerischen Teil durchführen: „Ortsteil Ballmertshofen“ durch „Gemarkung Ballmertshofen„	Gemarkung Ballmertshofen wurde im Plan übernommen und auch in den	

Vorgetragene Anregungen im Rahmen der ersten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans vom 30.09.2019

Träger öffentlicher Belange	Stellung-nahme vom	Anregung	Stellungnahme Vorschlag Verwaltung und Planer	Entscheidung Gemeinderat am 02.03.2020
		ersetzen.	Schriftlichen Dokumenten.	
Regierungspräsidium Stuttgart - Wirtschaft und Infrastruktur	21.11.2019	Einzelhandelsbetriebe nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht ausdrücklich ausgeschlossen, dies sollte im weiteren Verfahren erfolgen. Aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken. Denkmalpflege meldet Fehlanzeige.	Hinweis wurde im Schriftlichen Teil (I., 1.1) ergänzt. Kenntnisnahme.	
Netzgesellschaft Ostwürttemberg DonauRiesGmbH, NetzeNGO Ellwangen	21.11.2019	Netzanschluss für betroffenes Grundstück bereits vorhanden. Ein verstärkter Netzanschluss im Rahmen einer Baumaßnahme ist mit dem verantwortlichen Elektroplaner abzustimmen.	Kenntnisnahme.	
Verwaltungsgemeinschaft Syrgenstein	27.11.2019	Belang nicht berührt. Keine Anmerkungen und Bedenken.	Kenntnisnahme.	

Zeichnerischer Teil



Zeichnerischer Teil

Kreis Heidenheim

Gemeinde Dischingen

Gemarkung Ballmertshofen

BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

Eingeschränktes Gewerbegebiet „Am Bergweg“

Schriftlicher Teil

- Entwurf -

Gefertigt:
Steinheim 02.03.2020

.....
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 18.07.2019
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
8. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) 6
8.1 Pflanzgebote 6
8.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen 6
9. Pflanzliste und Mindestqualitäten 8
10. Starkregenereignisse 11

II. Örtliche Bauvorschriften 12
1. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 und 2 LBO) 12
1.1 Fassaden 12
1.2 Dachform und Dachneigung 12
1.3 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO) 12
2. Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten (§ 74 (1) Nr. 3 LBO) 13
3. Grundstückszufahrten 13
4. Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO) 13
4.1 Einfriedungen 13
5. Niederschlagswassernutzung und -Ableitung (§ 74 (3) Nr. 2 LBO) 13
6. Schmutzwasserableitung 14
7. Versorgungsleitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO) 14

III. Nachrichtlich übernommene Hinweise (§ 9 (6) BauGB) 15
1. Bodenfunde (§ 20 DSchG) 15
2. Erdaushub (§ 4 (1) und (2) Bodenschutzgesetz) 15
3. Geotechik 15

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
- großflächige Einzelhandelsbetriebe

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)

a = abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

i.S. der offenen Bauweise mit Beschränkung der Gebäudelängen auf **max. 35 m**

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.

8. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtung (warmweißer Farbton), diese muss nach unten gerichtet angebracht werden (Beleuchten der angrenzenden Streuobstwiesen muss ausgeschlossen werden) zum Schutz von Fledermäusen und anderer Tierarten der Streuobstwiesen. Fällen von Gehölzen, falls notwendig, außerhalb der Brutperiode von Vögeln (vom 01.03 – 30.09).

8.1 Pflanzgebote

Pflanzgebot 1 – mit Darstellung im Plan:

private Grünfläche; Anlage einer einreihigen Hecke

Im Bereich der im Plan eingezeichneten Flächen mit PFG 1 ist die Anpflanzung einer einreihigen Hecke vorgesehen. Schnitthecken sind zulässig. Die zu pflanzenden Arten sind in Kapitel 10 aufgelistet. Die Mindestqualitäten und die Vorgaben für die Ausführung (Kap. 10.2 und 10.3) sind zu beachten.

Pflanzgebot 2 – ohne Darstellung im Plan:

Rasenansaat und Baumpflanzung – eingeschränktes Gewerbegebiet

Die nicht überbaubaren Bereiche, die keiner anderen zulässigen Nutzung unterliegen, sind mit einer artenreichen Wiesenmischung anzusäen und extensiv zu pflegen. Pro 150 m² Grünfläche ist ein standortgerechter einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Saatgut und Bepflanzung gem. Pflanzliste). Die Mindestqualitäten und die Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten. Bei straßenbegleitender Pflanzung sind ausschließlich Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m zu verwenden.

8.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleichsbedarf von 730 m² kann innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans nicht erbracht werden.

Maßnahme A: Heckenpflanzung

Auf Flurstück 383/1, Gemarkung Ballmertshofen, wird auf einer Fläche von 780 m² eine Feldhecke aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen angelegt

(s. Anlage 2). Die Fläche wird bisher intensiv mit Rindern beweidet. Es handelt sich um einen Nordhang an der L 2033 südöstlich der Ortschaft Ballmertshofen. Auf der Fläche befinden sich zwei sehr steile Stellen. Im Zuge der Ausgleichsmaßnahme soll auf einem dieser beiden steilen Stücke an der südwestlichen Grenze des Flurstücks eine Heckenpflanzung angelegt werden. Dabei muss zur Flurstücksgrenze der Abstand nach dem gültigen Nachbarschaftsrecht eingehalten werden.

Die Pflanzung erfolgt im Dreiecksverband mit einem Reihenabstand, sowie einem Abstand innerhalb der Reihen, von je 1,5 m. Die Artauswahl erfolgt anhand der Pflanzliste. Zur Erhöhung der Artenvielfalt werden mindestens fünf verschiedene Straucharten gewählt und jeweils in Gruppen zu je drei bis fünf Sträuchern gepflanzt.

Die Umwandlung einer Fettweide in eine Feldhecke kann mit dem Faktor 1,5 angerechnet werden. Die ökologische Wertigkeit der Fläche beträgt daher **1.170 m²**.

Mit Umsetzung der Maßnahme A ist der Ausgleichsbedarf für den Bebauungsplan vollständig erbracht. Es wird ein Ausgleichsüberschuss von 390 m² erwirtschaftet.

9. Pflanzliste und Mindestqualitäten

Pflanzenauswahl		**Maßnahme**		
		Pfg. 1: Hecke auf privater Grünfläche	Pfg. 2: Wiesenansaat & Baumpflanzungen	Maßnahme A: Feldhecke
Großkronige Bäume				
Winterlinde	*Tilia cordata*		X	
Sommerlinde	*Tilia platyphyllos*		X	
Traubeneiche	*Quercus petraea*		X	
Stieleiche	*Quercus robur*		X	
Rotbuche	*Fagus sylvatica*		X	
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*		X	
Hainbuche	*Carpinus betulus*		X	
Mittelkronige Bäume				
Wildapfel	*Malus sylvestris*		X	
Wildbirne	*Pyrus pyraster*		X	
Wildkirsche	*Prunus avium*		X	
Vogelbeere	*Sorbus aucuparia*		X	
Obsthochstämme, alte einheimische/regionaltypische Sorten, s. Artenlisten in Kap. 10.1.1			X	
Sträucher				
Eingriffeliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*	X		X
Zweigriffeliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*	X		X
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaea*	X		X
Faulbaum	*Frangula alnus*	X		X
Rote Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*	X		X
Gew. Schneeball	*Viburnum opulus*	X		X
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*	X		X
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*	X		X
Gemeiner Hasel	*Corylus avellana*	X		X
Schlehe	*Prunus spinosa*	X		X
Saatgut				
Saatgut für artenreiche Blumenwiesen, z. B. „01 Blumenwiese“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig			X	
Saatgut für artenreiche Säume, z.B.: „08 Schmetterlings- und Wildbienensaum“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig			X	

Artenlisten regionaltypischer hochstämmige Obstsorten

Apfel:

Antonowka, Borowinka, Danziger Kant, Französische Goldrenette, Holsteiner Cox, Jakob Lebel, Krügers Dickstiel, Landsberger Renette, Pilot, Roter Boskoop, Topaz, Zabergäurenette.

Birne:

Conference, Doppelte Phillipsbirne, Gute Luise, Köstliche von Charneu, Kongreßbirne, Stuttgarter Gaißhirtle.

Süßkirsche:

Büttners Rote Knorpel, Hedelfinger Riesenkirsche, Kordia, Oktavia, Regina, Sunburst (selbstfruchtbar).

Sauerkirsche:

Gerema, Karneol

Zwetschge/Reneklode:

Graf Althans Reneklode, Hanita, Hauszwetschge, Katinka, Zimmers Frühzwetschge.

Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Großkronige Bäume:

Hochstämme, 3-4 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16 – 18 cm

Mittelkronige Bäume:

Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12 – 14 cm

Bei straßenbegleitender Pflanzung sind sowohl mittel- als auch großkronige Bäume ausschließlich als Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m verwenden. Eine Aufastung zur Bildung des Lichtraumprofils muss gewährleistet sein. Säulen- und Kugelformen sind zulässig.

Obstbäume:

Obstbaum-Hochstämme, ohne Ballen, Stammumfang 7 – 8 cm, Stammhöhe mind. 1,80 m, regionaltypische Sorten.

Sträucher:

Strauch, 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen, je nach Pflanzzeitpunkt, Höhe 80-120 cm.

Es ist ausschließlich regional gezüchtete (autochthone) Pflanzware und Saatgut zu verwenden. Hierfür ist ein Herkunftsnachweis erforderlich.

Vorgaben für die Ausführung

Gehölze:

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock zu sichern. Die Bäume sind entsprechend der Vorgaben in der Planzeichnung zu pflanzen. Es ist auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten - luft- und wasserdurchlässig, durchwurzelbar - Mindestbreite: 2,0 m, Tiefe: 0,80 bis 1,0 m; der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern. Heckensäume sind einreihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zu pflanzen. Bei ausreichender Breite (Maßnahme A) der Fläche sind Hecken im Dreiecksverband mit einem Reihenabstand, sowie einem Abstand innerhalb der Reihe, von je 1,5 m zu pflanzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens 5 verschiedene Straucharten zu verwenden und jeweils in Gruppen von 3 – 5 Pflanzen zu setzen.

Blumenwiesen:

Die artenreichen privaten Grünflächen sind im Zeitraum vom März bis Mitte Mai oder August bis Ende September anzusäen. Dabei ist das Saatgut oberflächlich aufzubringen und nach der Ansaat anzuwalzen. Auf bestehenden Grünlandflächen muss die Grasnarbe scharf abgemäht und der Boden vor der Ansaat oberflächlich mit einer Egge aufgerissen werden. Auf diesen Flächen sollte als Nachsaat reines Blumen/Kräutersaatgut verwendet werden.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:

Die privaten Grünflächen sind vom Bauherrn spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes zu bepflanzen.

Erhalt und Pflege der Pflanzungen:

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen auf privaten Grünflächen sind vom Grundstückeigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Baumpflanzungen erhalten einen Pflegeschnitt, wenn notwendig. Dreiböcke und Seilbefestigung sind jährlich zu kontrollieren und nach anwachsen zu entfernen.
Heckenpflanzungen, falls nicht als Schnitthecken ausgeführt, müssen alle 10 – 15 Jahre in Abschnitten auf den Stock gesetzt werden.
Blumenwiesen: 2-mal jährlich im Zeitraum von Mitte Mai bis Ende Juni (1. Mahd) und ab Anfang September (2. Mahd) zu mähen. Das Mahdgut muss von der Fläche entfernt werden. Die Flächen dürfen weder gedüngt noch gespritzt werden.

Herkunft:
Bei allen verwendeten Pflanzen und beim verwendeten Saatgut ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanz- und Saatgut zu achten. Ein Herkunftsnachweis ist erforderlich.

10. Starkregenereignisse

Prinzipiell jede Bebauung, auch fernab von Gewässern, kann von einem Starkregenereignis betroffen sein. Starkregenereignisse sind lokal begrenzte Regenereignisse mit großer Niederschlagsmenge und hoher Intensität. Daher stellen sie ein nur schwer zu kalkulierendes Überschwemmungsrisiko dar. Den Bauherren wird empfohlen sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Der Bauherr hat sich gegen eine Überschwemmung zu schützen. Informationen hierzu finden sich im Internet unter:
www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de
www.starkgegenstarkregen.de

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 (Verkehrsbeeinträchtigungen) zu beachten.

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

Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, sollen PKW-Parkflächen wasserdurchlässig (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.

III. Nachrichtlich übernommene Hinweise (§ 9 (6) BauGB)

1. Bodenfunde (§ 20 DSchG)

Beim 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 die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§20 DschG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

2. Erdaushub (§ 4 (1) und (2) Bodenschutzgesetz)

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Dabei ist humoser Oberboden und Unterboden zu trennen, nicht zu vermischen und getrennt wieder einzubauen.

Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z. B. felsiges Material), so ist eine Wiederverfüllung auf andere Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

Es wird auf die Berücksichtigung der Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit dem Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2, NatSchG), sowie die Beachtung der Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums BW „Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme“ hingewiesen.

3. Geotechik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberjuras, welche von Holozäne Abschwemmmassen mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Kreis Heidenheim

Gemeinde Dischingen

Gemarkung Ballmertshofen

BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

Eingeschränktes Gewerbegebiet „Am Bergweg“

Begründung

- Entwurf -

Gefertigt:
Steinheim 02.03.2020

.....
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. Verkehrserschließung 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 Standortsicherung des bestehenden Betriebs und somit zur Sicherung der ortsnahen Arbeitsplätze.

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

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. 35 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	2.014 m²
Private Grünfläche	158 m²
Gesamtfläche	**2.172 m²** (0,2 ha)

==========

9.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleichsbedarf von 730 m² kann innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans nicht erbracht werden.

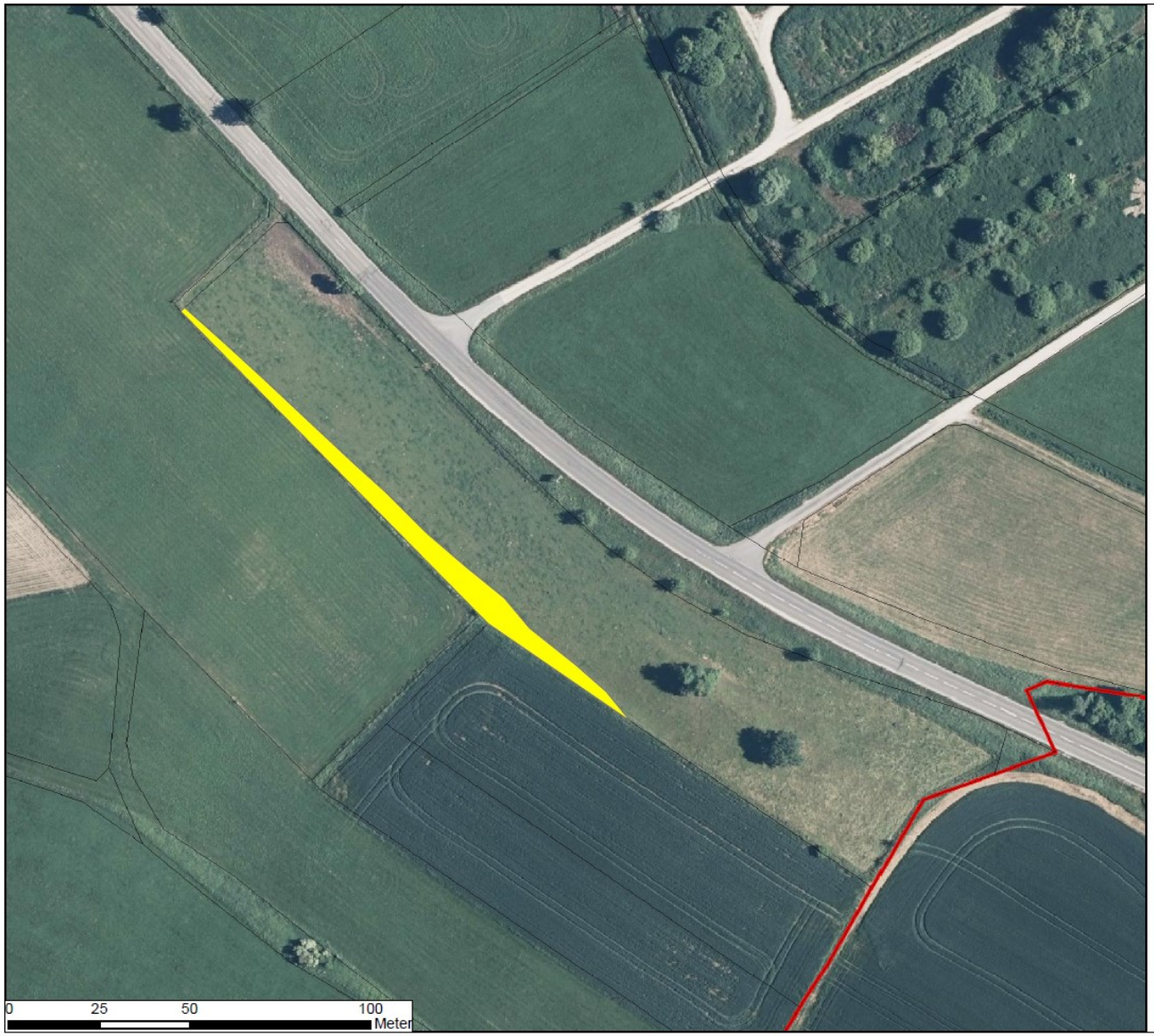
Maßnahme A: Heckenpflanzung

Auf Flurstück 383/1, Gemarkung Ballmertshofen, wird auf einer Fläche von 780 m² eine Feldhecke aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen angelegt (s. Anlage 2). Die Fläche wird bisher intensiv mit Rindern beweidet. Es handelt sich um einen Nordhang an der L 2033 südöstlich der Ortschaft Ballmertshofen. Auf der Fläche befinden sich zwei sehr steile Stellen. Im Zuge der Ausgleichsmaßnahme soll auf einem dieser beiden steilen Stücke an der südwestlichen Grenze des Flurstücks eine Heckenpflanzung angelegt werden. Dabei muss zur Flurstücksgrenze der Abstand nach dem gültigen Nachbarschaftsrecht eingehalten werden.

Die Pflanzung erfolgt im Dreiecksverband mit einem Reihenabstand, sowie einem Abstand innerhalb der Reihen, von je 1,5 m. Die Artauswahl erfolgt anhand der Pflanzliste. Zur Erhöhung der Artenvielfalt werden mindestens fünf verschiedene Straucharten gewählt und jeweils in Gruppen zu je drei bis fünf Sträuchern gepflanzt.

Die Umwandlung einer Fettweide in eine Feldhecke kann mit dem Faktor 1,5 angerechnet werden. Die ökologische Wertigkeit der Fläche beträgt daher 1.170 m².

Mit Umsetzung der Maßnahme A ist der Ausgleichsbedarf für den Bebauungsplan vollständig erbracht. Es wird ein Ausgleichsüberschuss von 390 m² erwirtschaftet.



Legende

N

- Flurstücksgrenzen
- Gemeindegrenze
- Ausgleichsfläche

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Dischingen
Marktplatz 9
89561 Dischingen

PROJEKT TITEL

Bebauungsplan
"Am Bergweg"

PLANZEICHNUNG

Anlage 2:
Darstellung der Ausgleichsfläche

PROJEKT NR.: 19/051		MASSSTAB 1 : 1.500	
Zeeb & Partner Büro f. Landschaftsplanung Freiraum- und Landschaftsplaner mbB Hörvelsinger Weg 6, 89081 Ulm www.zeeb-planung.de		BEARBEITER METTLER	DATUM 02.03.2020
		GEZEICHNET METTLER	
		GEPRÜFT ZEEB	
		ANLAGE NR.: 1	

Kolb Ingenieurbüro

Beschlussantrag

Der vorgestellten Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange wird zugestimmt.

Der Planentwurf des Bebauungsplanes „Am Bergweg“ vom 02.03.2020 gefertigt vom Ing.-Büro Kolb aus Steinheim wird in vorliegender Form gebilligt.

Der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit