

Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS - Systeme

Talhofstraße 12, 89518 Heidenheim

Landkreis Heidenheim
Gemeinde Dischingen
Gemarkung Dischingen, Flur 0

ENTWURF

Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

"Gewerbegebiet In den Wannen III – 1. Änderung"

Im Verfahren nach § 13a BauGB

Vorentwurf gefertigt:

Heidenheim, den 19.11.2019

Bebauungsplan ausgearbeitet:

Heidenheim, den 29.07.2020/xx.xx.xxxx

Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH
Talhofstraße 12
89518 Heidenheim an der Brenz
Telefon (07321) 9843-0
E-Mail info@jung-part.de

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO),

Planzeichenverordnung (PlanzV 90),

Landesbauordnung (LBO),

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

Dischingen, den

Baugesetzbuch in der Fassung der
Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I
S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.
März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.
November 2017 (BGBl. I S. 3786)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die
zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai
2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,

Gesetz vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft
getreten am 01.01.1996 zuletzt geändert durch
Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v.
01.08.2019

~~Ausfertigungsvermerk:~~

~~Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvor-
schriften sind in der vorliegenden Fassung vom
Gemeinderat in der Sitzung vom xx.xx.xxxx /
xx.xx.xxxx als Satzungen beschlossen worden.
Hiermit wird die Bekanntmachung gem.
§ 10 (3) BauGB in Verbindung mit § 74 (7) LBO
angeordnet.~~

Dischingen, den

.....
(Jakt)

Bürgermeister

.....
(Jakt)

Bürgermeister

Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
"Gewerbegebiet In den Wannen III – 1. Änderung"

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 In den Wannen III – 1. Änderung"
 (§ 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 (1-6)" gemäß § 8 BauNVO.
- 1.2 Im "Gewerbegebiet – GE (1-6)" sind gem. § 1 (6) BauNVO nur die in § 8 (3) Ziffer 1 und 2 BauNVO genannten Ausnahmen zugelassen. Die in § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht zulässig.

2. Grund- und Geschößflächenzahl

(§ 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 = II

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. 100 m im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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.

Davon abweichend dürfen Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Fläche auch auf den dafür festgesetzten Flächen erstellt werden.

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. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB, §22 (5) StrG)

Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benützung über 0,80 m, gemessen von den angrenzenden Verkehrsflächen, freizuhalten.

Erschließungsanlagen entlang der Landesstraße in einem Streifen von 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, sind stets nur in widerruflicher Weise zulässig. Sie sind gegen die Landesstraße mit dichter Bepflanzung ausreichend gegen Blendwirkung abzuschirmen.

8. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Gemäß der Einzeichnung im Lageplan sind entlang der L 1181 (Fleinheimer Straße) keine Ein- und Ausfahrten zugelassen.

9. Böschungen an Verkehrsflächen (§ 9 (1) 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 35 cm zuzulassen.

10. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB und § 16 (3) Bau NVO)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGFH) ist unter Berücksichtigung der zu erwartenden Hochwasserstände mit der zuständigen Baurechtsbehörde festzulegen.

~~11. Bauflächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen oder Sicherungen erforderlich sind~~ ~~(§ 9 (5) BauGB)~~

~~Im Baugebiet sind Anschlüsse an das Kanalnetz nach DIN 1986 auszuführen.~~

~~Vorkehrungen gegen die zu erwartenden Hochwasserstände sind zu treffen.~~

11. Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 und (6a) BauGB)

Die Flächen ~~sind gemäß der Fachplanung~~ für die Regelung des Wasserabflusses ~~herzustellen und~~ sind dauerhaft zu unterhalten.

12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Boden, Natur und Landschaft

 (§ 9 (1) 20 BauGB)

- 13.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen und den befestigten Flächen ist auf dem Grundstück in offenen Mulden rückzuhalten und zu versickern. Die Ableitung des Niederschlagswassers aus der offenen Mulde erfolgt in den Zinkeltalgraben, den Fleinheimer Bach oder den Regenwasserkanal entlang der Dossenberger Straße. Soweit erforderlich sind Einrichtungen zur Abscheidung von Verunreinigungen vorzusehen (siehe auch Ziff. III. 4).
- 13.2 Stellplätze für Personenkraftwagen sind wasserdurchlässig zu befestigen. Niederschlagswasser von sonstigen befestigten Flächen, wie Terrassen, Wegen usw. ist breitflächig in seitlichen Grünflächen zu versichern.
- 13.3 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.

13. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 15 (1) S. 2 BauNVO)

Zum Schutz der umliegenden Flächen werden flächenbezogene Schallleistungspegel festgelegt.

~~Um das nördlich des Plangebiets gelegene Allgemeine Wohngebiet vor Schallimmissionen zu schützen, wird~~ Für die Gewerbegebiete GE1, GE2, GE3 und GE 4 ~~das Plangebiet~~ wird ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 63 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts festgelegt. Die Einhaltung dieser Schallleistungspegel ist vom Antragsteller im Bauantrag nachzuweisen. ~~Auf die Lärmuntersuchung der Fa. Hyder Consulting GmbH, Aalen vom 03.06.2011, wird verwiesen.~~ Die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel können im Einzelfall überschritten werden, wenn im baurechtlichen Genehmigungsverfahren der Nachweis erfolgt, dass mit einer erhöhten Schallabstrahlung keine erhöhten Immissionen an den relevanten Immissionsorten verbunden sind.

Hinweis: Für die Gewerbegebiete GE1, GE2, GE3 und GE4 wird auf die Lärmuntersuchung der Hyder Consulting GmbH, Aalen vom 03.06.2011 verwiesen.

In den Gewerbegebieten GE5 und GE6 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45 691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr – 06:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²

Teilflächen	L_{EK} tags	L_{EK} nachts
GE5 (TF 5)	60	45
GE6 (TF 6)	60	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45 691:2006-12, Abschnitt 5.

Von den Festsetzungen darf abgewichen werden, wenn der Beitrag der zu genehmigenden Anlage die Immissionsrichtwerte um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Hinweis: Auf den Schallschutznachweis für den Bebauungsplan „In den Wannen III“ in Dischingen, Nr. 12/I/19 des Ingenieurbüros Loos & Partner, Allmendingen vom 15.06.2020 wird verwiesen.

14. Pflanzgebot
(§ 9 (1) 25a BauGB)

- 15.1 "pfg1": Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für den Wasserabfluss sind zu einer extensiven, artenreichen Grünfläche zu entwickeln. Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzutransportieren.
- 15.2 "pfg2": Pro angefangenen 1000 m² Grundstücksfläche ist auf beliebiger geeigneter Fläche mind. ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.
Anzupflanzen sind drei- bis viermal verpflanzte Hochstamm-Laubbäume folgender Arten:
Winterlinde, Bergahorn, Spitzahorn, ~~Esche~~, Stieleiche und Hainbuche.
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.
- 15.3 "pfg3": Die festgesetzten Einzelbäume sind anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Anzupflanzen sind drei- bis viermal verpflanzte Hochstamm-Laubbäume folgender Arten:
Winterlinde, Bergahorn, Spitzahorn, ~~Esche~~, Stieleiche und Hainbuche.

16. Gebäudehöhen
~~(§ 16 und 18 BauNVO)~~

~~Die zulässige Gebäudehöhe (GH) bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe und beträgt maximal 9,0 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 zugelassen werden.~~

~~Werbeanlagen dürfen die genannten Gebäudehöhen nicht überschreiten.~~

15. Gebäudehöhen
(§ 9 (3) BauGB und §§16 und 18 BauNVO)

Die max. zulässige Gebäudehöhe (GH), ist in m ü. NN im Lageplan eingetragen und einzuhalten.

Ausnahmen für Hochregallager, Silos, technische Aufbauten (z. B. Kamine), usw. können zugelassen werden.

Werbeanlagen dürfen die genannten Gebäudehöhen nicht überschreiten.

II Hinweise zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet In den Wannen III – 1. Änderung" (§ 9 (6) BauGB)

1. Wasserschutzzone

(§ 19 (1 u. 2) WHG u. RVO des RP Nordwürtt. über das Wasserschutzgebiet für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes LW v. 31.10.67, in der Fassung vom 14.08.72)

Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III der Landeswasserversorgung. Die zu erwartenden Auflagen nach den Schutzzonenbestimmungen für die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten sind zu beachten.

Hinweis:

Den Bauinteressenten wird empfohlen, sich vor dem Grunderwerb mit der Unteren Wasserbehörde bezüglich der Zulässigkeit von Bauvorhaben und den notwendigen Vorkehrungen zum Grundwasserschutz in Verbindung zu setzen.

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. Hochwasserschutz

Im Baugebiet sind Anschlüsse an das Kanalnetz nach DIN 1986-100 auszuführen.

Es sind Vorkehrungen gegen die zu erwartenden Hochwasserstände zu treffen.

III Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Gewerbegebiet In den Wannen III – 1. Änderung"
(§ 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet In den Wannen III – 1. Änderung".

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 nur ausnahmsweise überschreiten.

3. Versorgungsleitungen
(§ 74 (1) 5 LBO)

Die Verkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen) 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. 1,80 m Gesamthöhe, ausgenommen in Sichtfeldern.

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 10 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.

Für die Einleitungsstellen in öffentliche Gewässer oder in den neuen Regenwasserkanal ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Heidenheim – Fachbereich Wasser- und Bodenschutz – zu beantragen, sofern die angeschlossenen versiegelten Gesamtflächen der späteren Bebauung, von denen Regenwasser zum Abfluss kommt, 1.200 m² überschreiten.

Auf den Grundstücken sind PKW-Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Rasenlochpflaster, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrassen). Dränpflasterbeläge sind nicht zugelassen.