

Gemeinde Dischingen



B E B A U U N G S P L A N

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

„Katzenstein“

Textteil - Satzung

Plandatum: 07.09.2020

Aufgestellt

Hermaringen,

.....
Dipl.-Ing (FH) Sandra Gansloser, M.Eng.
Stadtplanerin (akbw)

Anerkannt und ausgefertigt

Dischingen,

.....
Alfons Jakl, Bürgermeister



Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Straße 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 - 9622-0
Telefax: 07322 - 9622-50

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Landesbauordnung (LBO)	in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416) zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313)
Stand Liegenschaftskataster:	April 2017

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1).....	4
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
3.	Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)	5
4.	Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)	5
5.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO).....	5
6.	Flächen für erforderliche Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	6
7.	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).....	6
8.	Flächen, die Von Bebauung frei zuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).....	6
9.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	6
10.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	6
11.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	6
12.	Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	10
13.	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.s.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	10
14.	Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB).....	10
15.	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)	12
B.	Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 74 LBO)	13
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO)	13
2.	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO).....	13
C.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	14
1.	Bodenfunde (§ 20 Denkmalschutzgesetz)	14
2.	Wasserschutzzone (§ 51 Wasserhaushaltsgesetz)	14
3.	Altlasten	15
4.	Duldung von Immissionen.....	15
5.	Sichtfelder	15
6.	Geotechnik	15
7.	Starkregenereignis.....	15
8.	Bodenschutz	16
9.	Biotopschutz.....	16
10.	Verkehrerschließung – Zufahrt in die Kreisstraße 3003	16

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Bereich des Grundstücks Flurstücks-Nr. 105/3 besteht die Abgrenzungssatzung „Schrezheimer Straße“ bekannt gemacht am 21.08.2015. Dieser Bereich wird in den Bebauungsplan miteinbezogen und überplant. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans „Katzenstein“ tritt die Abgrenzungssatzung außer Kraft.

Bestehende Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs genießen Bestandsschutz.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1)

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Es wird ein Mischgebiet festgesetzt.

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO sowie § 6 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen. Diese sind: Gartenbaubetriebe, Tankstellen, und Vergnügungstätten.

1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Es wird ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Nutzungen sind zulässig. Diese sind: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Vergnügungstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) werden ausgeschlossen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird nach § 17 BauNVO gem. Planeinschrieb festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

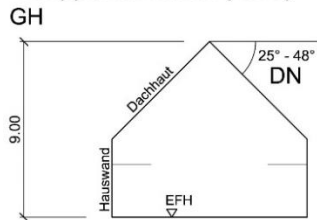
Festsetzung nach Gebäudehöhe

Im GE und MI 1 sind die maximal zulässigen Gebäudehöhen gem. Planeinschrieb festgesetzt. Im GE sind hiervon Kamine, Silos und Absaugungen ausgenommen. Kamine sind bis max. 27,0 m, Silos bis max. 16,0 m und Absaugungen bis max. 19,0 m zulässig.

Im MI 2 sind folgende Wand- und Gebäudehöhen zulässig:

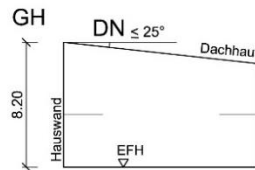
Haustyp 1

Satteldach/Walmdach (SD/WD)
Krüppelwalmdach (kWD)



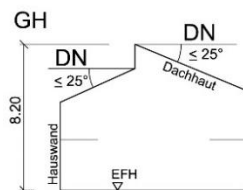
Haustyp 2

Pulldach (PD)



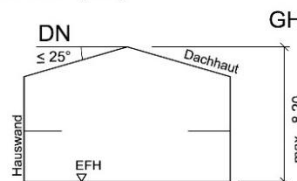
Haustyp 3

versetztes Pulldach (vPD)



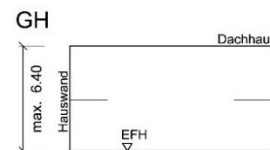
Haustyp 4

leicht geneigtes Sattel /-
Walmdach (ISD /IWD)
Zeltdach (ZD)



Haustyp 5

Flachdach (FD)



2.3 **Zahl der Vollgeschosse** (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse werden entsprechend dem Planeinschrieb festgesetzt.

3. **HÖHENLAGE** (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird auf max. 0,5 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Gemessen am höchsten Punkt des Geländes am Gebäude.

Maßgebend für die Höhe des bestehenden Geländes sind die in der Planzeichnung eingetragenen Höhendaten.

4. **BAUWEISE** (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Im Mischgebiet:

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im Gewerbegebiet:

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise (offene Bauweise ohne Längenbeschränkung) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht einer offenen Bauweise mit einer möglichen Gebäudelänge über 50,00 m.

5. **ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

6. FLÄCHEN FÜR ERFORDERLICHE NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte PKW-Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausgenommen in der Anbauverbotszone der Kreisstraße sowie den von Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtfeldern) und Leitungsrechten.

6.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind generell zulässig. Ausgenommen in der Anbauverbotszone der Kreisstraße sowie den von Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtfeldern) und Leitungsrechten.

7. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Es wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kapelle“ festgesetzt.

8. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREI ZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Anbauverbot

Die innerhalb des Plangebiets verlaufende Anbauverbotszone von 15 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Kreisstraße ist von der Bebauung, Einfriedungen und sonstigen sichtbehindernden Anlagen freizuhalten.

In der 15-30 m Zone vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn ist eine Bebauung möglich, wenn eine Zustimmung der Straßenbaubehörde vorliegt.

9. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen sind gem. zeichnerischem Teil festgesetzt.

10. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10.1 Öffentliche Grünflächen

Es sind öffentliche Grünflächen gemäß zeichnerischer Darstellung festgesetzt.

10.2 Private Grünflächen

Es sind private Grünflächen gemäß zeichnerischer Darstellung festgesetzt.

11. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.1 Entwässerung

Für die bestehenden Anlagen und Grundstücke sowie deren Entwässerung besteht Bestandsschutz. Die Entwässerung bestehender Anlagen erfolgt nach wie vor.

Das Gebiet wird im Bestand zum Teil im Trennsystem entwässert und zum Teil über einen Mischwasserkanal.

Für Neuplanungen wird folgendes festgesetzt:

Die Erweiterungsflächen werden im Trennsystem entwässert.

Unbelastetes Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern. Der nicht versickerbare Rest ist über geeignete Rückhaltemaßnahmen (Sickermulde, Retentionszisterne, Regenrückhaltung auf begrüntem Flachdach etc.) auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten. Es ist ein Notüberlauf an den Regenwasserkanal herzustellen.

Schmutzwasser ist dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.

Die Entwässerungsplanung muss in einem eigenen wasserrechtlichen Verfahren durchgeführt werden.

Abwasser und Oberflächenwasser aus dem Baugebiet darf den Anlagen der Kreisstraße 3003 nicht zugeleitet werden. Es ist innerhalb des Baugebietes zu sammeln und gesondert abzuführen. Sofern für die Einlegung von Versorgungs- und Abwasserleitungen Flächen der Kreisstraße 3003 in Anspruch genommen werden müssen, ist ein gesonderter Antrag auf Abschluss eines Nutzungsvertrages - belegt mit Lageplan und eventl. Langsschnitt - beim Landratsamt, Fachbereich 11 - ÖPNV und Straßenbau-, einzureichen (§ 21 Abs. 1 StrG).

11.2 Anforderung an Oberflächen

Flächen für das Parken von PKW dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden (z. B. Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit 3 cm Fuge).

11.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Konfliktvermeidende Maßnahmen)

Alle Brutvogelarten:

- Rodung der Obstbäume bzw. Baufeldfreimachung im Umgriff im Zeitraum Oktober bis Februar Beginn der Bautätigkeiten vor Brutbeginn im März.
- Verzicht auf großflächigen Fensterflächen oder verspiegelten großen Flächen aufgrund der erhöhten Kollisionsgefahr.
- Die Installation der Ersatzquartiere für Vögel sowie die Nachverdichtung durch Pflanzung neuer Bäume ist gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG vor der Baufeldfreimachung und Entfernung der Habitatstrukturen durchzuführen.

Fledermäuse:

- Rodung der Gehölze bzw. Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02).
- Bei Verwendung von Gehölzpflanzung ist auf die Anlage blütenreicher Gehölze zu achten (Nahrungssituation): Mit z. B. Linde, Obstbäumen, Ahorn, Holunder, Liguster, Hagebutte, Hundsrose.
- Es sind LED Leuchtmittel einzusetzen die eine Farbtemperatur von höchstens 3000 Kelvin (warmweiss) aufweisen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist. Dabei soll v. a. auch die Abstrahlung nach oben so gering wie möglich sein. Aufgrund des bestehenden Zwergfledermausquartiers ist der Nordosten der Burg Katzenstein von einer Beleuchtung ausgenommen werden. Während den Bauarbeiten ist zum Schutz der Fledermäuse auf eine nächtliche Beleuchtung der Baustelle zu verzichten.
- Verzicht auf großflächigen Fensterflächen oder verspiegelten großen Flächen, da insbesondere vertikale glatte Strukturen so in der Natur nicht vorkommen und zu einer erhöhten Kollisionsgefahr der Tiere führen.

- Die drei Bäume mit guten oder sehr guten Quartiereigenschaften sollten mit mindestens 6 künstlichen Fledermausquartieren im näheren Umfeld ersetzt werden. Die noch nicht überprüften, neu hinzugekommenen Gehölze der Streuobstwiese im Südwesten (Fl.Nr. 42TF) sollten im unbelaubten Zustand kontrolliert werden.
- Die Installation der Ersatzquartiere für Fledermäuse sowie die Nachverdichtung durch Pflanzung neuer Bäume ist gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG vor der Baufeldfreimachung und Entfernung der Habitatstrukturen durchzuführen.

Amphibien und Reptilien:

- Das Verlegen eines Reptilienschutzzaunes um die Habitate kann das Einwandern der Tiere auf die Baustelle verhindern. Hierzu soll insbesondere östlich der Burg Katzenstein ein Schutzzaun errichtet werden, um einwandernde Tiere vom Schwerpunktverkommen von den steilen, steinigen Böschungsflanken der Burg in das Vorhabensgebiet zu verhindern. Die niedrigen Zäune sind insbes. von Grasbewuchs freizuhalten, da ansonsten diese von den Tieren überwunden werden könnten. Auf ihre Funktionsfähigkeit sind diese in regelmäßigen Abständen zu kontrollieren.
- Falls im Zuge der Bauarbeiten in das vorhandene Habitat der Zauneidechsen an den Böschungen der Burg eingegriffen werden muss, werden weitergehende Vergrämuungs- und CEF-Maßnahmen notwendig. Diese sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die neu zum Umgriff des Bebauungsplans hinzugenommene Fläche gegenüber der Kapelle ist noch auf das Vorhandensein potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu überprüfen (Baumhöhlenkartierung im unbelaubten Zustand) und das Ergebnis inkl. einer Darstellung ggf. weiterer notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der unteren Naturschutzbehörde zur Abstimmung nachzureichen.

Die fachgerechte Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch eine fachlich geeignete Person zu gewährleisten, zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde durch ein Protokoll spätestens einen Monat nach Fertigstellung der Maßnahmen nachzuweisen.

11.4 Vorgezogene Maßnahmen für den Artenschutz (CEF-Maßnahmen)

CEF Maßnahmen Feldsperling:

- Anbringung von 6 für den Feldsperling geeigneten Nistkästen (Kleinvogelnistkasten mit einer Einflugöffnung von 35 mm Durchmesser) in unmittelbarer Nähe z. B. im Bereich der südwestlich des Umgriffs verbleibenden Streuobstwiese. Eine regelmäßige Kontrolle und Wartung der Nistkästen muss sichergestellt sein.
- Sachgemäße Pflege sowie Nachverdichtung von wertvollem Altbestand in unmittelbarer Nähe z. B. in unmittelbarer Nähe im Bereich der südwestlich des Umgriffs verbleibenden Streuobstwiese. Für jeden gefälltten Baum muss dabei ein neuer Hochstamm-Obstbaum gepflanzt werden. Dabei ist auf standortangepasste Sorten zu achten.
- Anlage eines Krautsaumes / Blühstreifens zum Offenland hin, vorgelagert zur einreihig zu pflanzenden Hecke. Dies dient der Verbesserung der Nahrungssituation (s. a. Pflanzgebot 2).

CEF Maßnahmen Klappergrasmücke, Bluthänfling, Goldammer:

- Anlage eines Heckensaumes mit angrenzendem Krautsaum /Blühstreifen im südlichen Bereich des Plangebietes (s. a Pflanzgebot 2): Bepflanzung des einreihigen Heckensaumes mit heimischen, standortangepassten Gehölzen reich blühender / fruchtender Arten. Die Hecke muss in regelmäßigen Abständen abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden. Vorgelagert zum Heckensaum: Ansaat des Krautsaumes mit standortangepassten Kultur- und Wildpflanzen; Anlage von Fehlstellen; Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden; Mahd spät im Jahr oder in einem mehrjährigem Rhythmus.

CEF Maßnahmen Star:

- Anbringung von 6 für den Star geeigneten Nistkästen (Höhlenbrüterkasten mit einer Einflugöffnung von 45 mm Durchmesser) z. B im Bereich südlich der der Burg Katzenstein außerhalb des Umgriffs verbleibenden Streuobstwiese. Eine regelmäßige Kontrolle und Wartung der Nistkästen muss sichergestellt sein.
- Sachgemäße Pflege sowie Nachverdichtung von wertvollem Altbestand z. B im Bereich südlich der der Burg Katzenstein außerhalb des Umgriffs verbleibenden Streuobstwiese. Für jeden gefälltten Baum muss dabei ein neuer Hochstamm-Obstbaum gepflanzt werden. Dabei ist auf standortangepasste Sorten zu achten.
- Anlage eines Krautsaumes / Blühstreifens zum Offenland hin, vorgelagert zur einreihig zu pflanzenden Hecke. Dies dient der Verbesserung der Nahrungssituation (s. a. Pflanzgebot 2).

CEF Maßnahmen Rauchschwalbe:

- Installation von Rauchschwalbennestern in geeigneten Gebäuden des erweiterten USG: Der Verlust einer Fortpflanzungsstätte kann durch das Anbringen handelsüblicher, für die Art geeigneter Nisthilfen (sog. Schalennester, z. B. Fa. Schwegler) im lokalen Umfeld kompensiert werden. Anbringung im Inneren von Gebäuden, im Idealfall in Ställen, angebracht wird. Für jeden im Zuge des Bauvorhabens verloren gegangenen Brutplatz müssen zwei künstliche Nisthilfen angeboten werden. Die Anzahl soll noch nachermittelt werden. Dabei muss eine regelmäßige Kontrolle und Wartung der Nisthilfen sichergestellt werden, um ihre Funktionsfähigkeit über mehrere Jahre gewährleisten zu können. Überprüfung geeigneten Gebäuden innerhalb des Plangebietes, ob Einflugmöglichkeiten für Rauchschwalben gegeben sind. Falls nicht, so müssen entsprechende Zugänge geschaffen werden.
- Im Zuge der Bebauung / des Baugesuchs sind verloren gehende Brutplätze von Rauchschwalben zu ermitteln, sowie potentiell geeignete Gebäude innerhalb des Plangebietes daraufhin zu kontrollieren, ob Einflugmöglichkeiten für Rauchschwalben vorhanden sind. Falls dem nicht so ist, sind entsprechende Zugänge in ausreichender Anzahl herzustellen. Das Ergebnis der Kontrolle ist der unteren Naturschutzbehörde inkl. einer Darstellung ggf. notwendiger Ersatz-Nisthilfen und Einflugmöglichkeiten zur Abstimmung vorzulegen.

CEF Maßnahmen Haussperling:

- Installation eines Haussperling-Koloniekastens im unmittelbaren Umfeld des USG: Montage von „Haussperling-Reihenhäuser“, die sich für die gerne gesellig brütenden Haussperlinge bewährt haben (z.B. Fa. Schwegler: Sperling-Koloniehaus Typ 1SP). Dafür mindestens zwei Koloniehäuser installiert werden. Als Ort eignen sich die verbleibenden Gebäude innerhalb des Plangebietes oder auch Gebäude in möglichst geringer Entfernung zu den ursprünglichen Brutplätzen. Dabei muss

eine regelmäßige Kontrolle und Wartung der Nistkästen sichergestellt werden, um ihre Funktionsfähigkeit über mehrere Jahre gewährleisten zu können. Alternativ können bei Vorhandensein eines Dachüberstandes an bestehenden Gebäuden künstliche Nistmöglichkeiten im Traufbereich, sog. Gesimskästen, eingebaut werden. (z.B. www.Artenschutz-am-Haus.de).

Die fachgerechte Umsetzung der artenschutzrechtlichen CEF- Maßnahmen sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch eine fachlich geeignete Person zu gewährleisten, zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde durch ein Protokoll spätestens einen Monat nach Fertigstellung der Maßnahmen nachzuweisen.

11.5 Dachdeckung

Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen bilden beschichtete Metaldächer und solche mit feuerverzinnem Kupferblech.

12. LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Leitungsrechte sind von Bebauung, Bepflanzung und sonstigen beeinträchtigenden Nutzungen freizuhalten.

13. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN I.S.D. BIMSCHG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf das ausführliche Gutachten von DEKRA Automobil GmbH vom 22.08.2017 zur Firma Konold Härtsfelder Holzindustrie GmbH wird verwiesen.

Um die Immissionsrichtwerte in den umliegenden Immissionsorten einzuhalten sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese sind von der Firma Konold Härtsfelder Holzindustrie GmbH entsprechend dem Gutachten einzuhalten.

Die Immissionswerte im Mischgebiet müssen eingehalten werden.

Bei Abweichungen von den Annahmen der Schallimmissionsprognose - die zu höheren Emissionen führen – ist eine Fortschreibung der Prognose zwingend erforderlich.

14. PFLANZGEBOTE UND PFLANZBINDUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

14.1 Pflanzgebot 1: Bäume erhalten oder Neupflanzen (pfg 1)

Je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche im Mischgebiet sowie je angefangene 2000 m² Grundstücksfläche im Gewerbegebiet ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer mindestens 1 bestehender Baum zu erhalten oder 1 Baum gem. Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu erhalten. Bei Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen.

Bei Neupflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 7,50 m zur Kreisstraße einzuhalten.

Pflanzenliste1 (pfg1)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

Betula pendula	Sand- Birke
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

OBSTBÄUME

Äpfel z. B.: Jakob Fischer, Kesseltaler Streifling, Klarapfel, Dülmener Rosenapfel, Grahams Jubiläumsapfel, Wettringer Traubenapfel, Schöner von Nordhausen, Wiltshire, Bittenfelder Apfel, Schöner von Boskop, Brettacher Apfel, Bohnapfel, Roter Eiserapfel, Welschisner, Später Transparent, Maunzenapfel, Hauxapfel.

Birne z. B.: Trevoux, Doppelte Philippsbirne, Conference Tafelbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue Tafelbirne, Schweizer Wasserbirne, Kronbirne, Neue Poiteau, Gräfin von Paris, Madame Verte, Josefine von Mecheln, Gelbmöstler, Oberösterreichische Weinbirne.

Zwetschgen z. B.: Bühler Frühzwetschge, Oullins Reneklode, Schönberger Zwetschge, Italienische Zwetschge, Hauszwetschge, Wangenheimer Zwetschge, Ersinger Frühzwetschge.

Kirschen z. B.: Hedelfinger Riesen, Büttners Rote, Knorpelkirsche, Schwäbische Weinweichsel.

Sonstige: Konstantinopler Quitte, Essbare Eberesche, Mispel.

14.2 Pflanzgebot 2: Hecke mit angrenzendem Krautsaum / Blühstreifen

Im Planbereich des Pflanzgebot 2 ist die Anlage eines Heckensaumes mit angrenzendem Krautsaum / Blühstreifen im südlichen Bereich des Plangebietes vom jeweiligen Grundstückseigentümer vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Bepflanzung des einreihigen Heckensaumes mit heimischen, standortangepassten Gehölzen reich blühender / fruchtender Arten, gemäß Pflanzenliste 2. Die Hecke muss in regelmäßigen Abständen abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden. Vorgelagert zum Heckensaum: Ansaat des Krautsaumes mit standortangepassten Kultur- und Wildpflanzen; Anlage von Fehlstellen; Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden; Mahd spät im Jahr oder in einem mehrjährigen Rhythmus.

Qualität der Sträucher: Str., 2xv., 60 – 100, Pflanzabstand in der Reihe 2,00 m.

Pflanzenliste2 (pfg2)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Malus silvestris	Holz-Apfel
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

14.3 Pflanzbindung Hecke

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Hecke ist zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

15. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Der Ausgleich ist spätestens zum Zeitpunkt des tatsächlichen Eingriffs fällig. Insgesamt ist ein Ausgleich von **18.509 m²** erforderlich, der im Tiefental, Gemarkung Frickingen umzusetzen ist. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind dem Steckbrief in der Anlage 4 vom Büro Zeeb & Partner Ulm zu entnehmen und entsprechend umzusetzen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 74 LBO)

1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO)

1.1 Dachformen und Dachneigungen

Zulässig sind folgende Dachformen und Dachneigungen:

Im Gewerbegebiet GE sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis 15° zulässig

Im Mischgebiet MI 1 (Umfeld der Burg Katzenstein) sind nur Satteldächer, Walmdächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von mind. 15° zulässig.

Im Mischgebiet MI 2 sind die Dachformen und -neigungen gem. der Schablone in Punkt A2.2 zulässig.

1.2 Dachdeckung

Im MI 1 darf die Dachdeckung nur in den Farben Rot und Braun erfolgen.

Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern wird eine Dachbegrünung ausdrücklich empfohlen.

1.3 Außenwände

Im MI 1 sind grelle und leuchtende Außenfarben für die Gebäude nicht zulässig.

Der Glasanteil darf maximal 70% je Fassadenseite eines Gebäudes betragen.

Verspiegelte Glasfassaden und sonstige spiegelnde Materialien sind unzulässig.

1.4 Einfriedungen

Im Bereich der Sichtfelder und der Anbauverbotszone sind keine Einfriedungen zulässig. Ansonsten sind Einfriedungen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2. WERBEANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen mit wechselndem und/ oder bewegtem Licht, sowie sich ändernden Farbverläufen sind generell nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nicht auf oder über der Dachfläche angebracht werden. Innerhalb der Anbauverbotszone sind keine Werbeanlagen zulässig.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. BODENFUNDE (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Im Bereich des kartierten Kulturdenkmals:

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Katzenstein“ umfasst das Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG „(Abgegangene) Burg Katzenstein mit zugehörigem abgegangenen Bau- bzw. Wirtschaftshof“ (Nr. 2M). Die Anfänge der Anlage reichen bis in das 11. Jh. zurück und werden mit den Herren von "Cazzenstein" als Lehensleute der Grafen von Dillingen erstmals 1099 urkundlich fassbar. Die ehemals befestigte Vorburg mit Wirtschaftshof schloss sich östlich an die um 1200 ausgebaute Burganlage an. Weiterhin wurden bei Ausgrabungen im Bereich der Burg vorgeschichtliche Funde angetroffen, die weitere Funde und Befunde zu „Urnenfelderzeitlichen und vorgeschichtliche Siedlung(en)“ (Nr. 11) erwarten lassen. Die letzten obertägig sichtbaren Reste dieser Vorburg bzw. des Wirtschaftshofs sind mit dem Abriss des Gebäudes Oberer Weiler 5 weitgehend abgegangen. Eine bauhistorische Untersuchung im Vorfeld des Abbruchs hat ergeben, dass sich im Untergeschoss des Hauses noch Reste der ehemaligen Ummauerung der Vorburg erhalten haben. Die Abbruchgenehmigung wurde dementsprechend unter der Auflage erteilt, die Reste der Vorburgummauerung zu erhalten. Der östlich an das Gebäude Oberer Weiler 5 anschließende Zwischenbau, sowie die 1965 abgebrannte Zehntscheuer wurden dagegen bereits zu einem früheren Zeitpunkt abgebrochen. Bauliche Reste der ehemaligen Zehntscheuer sind mit großer Wahrscheinlichkeit noch unter dem heute offenbar aufgefüllten Gelände zu vermuten. Im Bereich des vorgesehenen Hotelneubaus östlich der Burg Katzenstein ist mit einem möglicherweise umfangreichen Erhalt archäologischer Zeugnisse der ehemaligen Vorburg und des zugehörigen Wirtschaftshofs – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – zu rechnen. Diesen kommt als Teil der heute noch erhaltenen, im Kern noch in früheste Zeit zurückreichenden Burg Katzenstein – diese archäologischen Befunde sind letzte Zeugnisse, die den ehemals ansehnlichen Umfang der Burganlage belegen – wesentliche Bedeutung im Gesamtkontext mit Burg Katzenstein zu. bei Bodeneingriffen, Erdarbeiten, Baumaßnahmen im näheren Umfeld des betreffenden Areals die Archäologische Denkmalpflege, Ref. 84.2, Herr Olaf Goldstein (olaf.goldstein@rps.bwl.de), frühzeitig zu beteiligen, um die Maßnahmen im Vorfeld abzustimmen. Ggf. werden hierdurch archäologische Prospektionen und/oder Rettungsgrabungen auf Kosten des Planungsträgers notwendig.

Allgemein

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Heidenheim unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

2. WASSERSCHUTZZONE (§ 51 Wasserhaushaltsgesetz)

Der Bebauungsplan befindet sich in der Wasserschutzzone III des Egautales. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg über das Wasserschutzgebiet für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes Landeswasserversorgung in den Landkreisen Heidenheim und Aalen vom 31. Oktober 1967 (GBl. S. 259) in der Fassung der Rechtsverordnung vom 14. August 1972 (GBl. S. 573) ist zu beachten.

Die Vorgaben und Auflagen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten.

3. ALTLASTEN

In den überbaubaren Flächen des Plangebietes sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Werden bei den Aushubarbeiten Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Heidenheim, Abteilung Wasser- und Bodenschutz sofort zu benachrichtigen.

4. DULDUNG VON IMMISSIONEN

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung in der Umgebung kann es zu Beeinträchtigungen in Form von Lärm-, Geruchs- und Staubentwicklung innerhalb des Bebauungsplangebiets kommen.

5. SICHTFELDER

Im Bebauungsplan sind Sichtfelder eingetragen. Dieses sind zu beachten, falls an diesen Stellen eine Ausfahrt geplant wird. Die Sichtfelder sind dann von Bepflanzungen und sonstigen Nutzungen freizuhalten.

6. GEOTECHNIK

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Oberjura-Massenkalk-Formation sowie der tertiären Bunten Brekzie, welche teilweise durch Holozäne Abschwemmmassen mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Im Bereich der Holozänen Abschwemmmassen ist mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/ tonig-schluffigen Verwitterungsbodens zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7. STARKREGENEREIGNIS

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. Bauherren wird empfohlen, sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

8. BODENSCHUTZ

Ein sachgerechter Umgang mit Boden entsprechend § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz erfordert es, dass Ober- und Unterboden getrennt aus- und wieder eingebaut werden. Alle Bodenarbeiten sind im Hinblick auf die spätere Nutzung nur bei trockener Witterung auszuführen, um Bodenverdichtungen weitestgehend zu vermeiden. Wir empfehlen, den Boden nicht mit Radfahrzeugen, sondern mit Maschinen mit Raupenfahrwerken und möglichst geringer Flächenpressung so wie geringem Gesamtgewicht zu befahren. Anfallender Ober- und Unterboden und sonstiger Aushub sollte auf dem Baugrundstück sachgerecht wiederverwertet werden. Fallen zu hohe Mengen Aushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z. B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Die Verwertung auf Landwirtschaftlichen Flächen in Wasserschutzgebieten bedarf der Zustimmung des Landratsamtes Heidenheim.

9. BIOTOPSCHUTZ

Teile des Bebauungsplans liegen innerhalb einer Kernzone für Biotopverbundflächen mittlerer Standorte (vgl. Fachplan Landesweiter Biotopverbund, LUBW, 2014). Unter naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten wird auf den § 21 BNatSchG und § 22 NatSchG verwiesen. Alle Planungsträger haben die Belange des Biotopverbundes zu berücksichtigen.

10. VERKEHRSERSCHLIEßUNG – ZUFAHRT IN DIE KREISSTRAßE 3003

Der Aktenvermerk des Landratsamt Heidenheim vom 14.05.2020 mit Hinweisen zu einer möglichen Zufahrt in die Kreisstraße 3003, welcher dem Bebauungsplan als separates Dokument als Anhang 5 beiliegt, ist zu beachten.