



BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

„Sondergebiet Härtsfeldsee“

Schriftlicher Teil
- Vorentwurf -

Gefertigt:
Steinheim 26.10.2020

.....
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
zuletzt geändert am 08.08.2020

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).....	4
1.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und 20 (1) BauNVO i. V. § 2 (6) LBO)	4
1.4	Bauweise (§ 9 (1), § 2 BauGB und § 22 BauNVO)	4
2.	Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB).....	4
3.	Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)	4
4.	Garagen und Stellplätze.....	5
4.1	Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)	5
4.2	Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)	5
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)	6
6.	Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)	6
7.	Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).....	7
8.	Pflanzliste und Mindestqualitäten.....	7
II.	Örtliche Bauvorschriften	8
1.	Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 und 2 LBO)	8
1.1	Fassaden	8
1.2	Dachform und Dachneigung	8
1.3	Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)	9
2.	Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten (§ 74 (1) Nr. 3 LBO).....	9
3.	Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)	9
3.1	Einfriedungen.....	9
4.	Niederschlagswassernutzung und -Ableitung (§ 74 (3) Nr. 2 LBO).....	10
5.	Schmutzwasserableitung	10
6.	Versorgungsleitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO).....	10
7.	Außenbeleuchtung.....	10
III.	Nachrichtlich übernommene Hinweise (§ 9 (6) BauGB)	11
1.	Bodenfunde (§ 20 DSchG).....	11
2.	Erdaushub (§ 4 (1) und (2) Bodenschutzgesetz)	11
3.	Wasserschutzzone (§ 19 (1) und (2) Wasserhaushaltsgesetz und RVO des RP Nordwürttemberg über das Wasserschutzgebiet für die Grundwasserfassungen des Zweckverbands Landeswasserversorgung in den Landkreisen Heidenheim und Aalen vom 31.10.1967, in der Fassung vom 14.08.1972).....	11
4.	Geotechnik.....	12

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

Sondergebiete (SO), die der Erholung dienen gemäß § 10 BauNVO

Sondergebiet 1 (SO₁) - Kiosk

Zulässig sind im Sinne von § 10 (2) BauNVO:

- ein Gebäude für Gastronomie, das aufgrund seiner Größe und Ausstattung für den Betrieb von Schank- und Speisewirtschaften sowie für den Erholungsaufenthalt geeignet und bestimmt ist um einem wechselnden Personenkreis zu dienen
- Nebenanlagen (Lagerschuppen, Garagen)
- Terrassen für Gastronomiebetrieb
- Freianlagen, die dem Ziel der Erholung dienen

Nicht zulässig sind:

- Wohnplätze zum Daueraufenthalt
- Sonstige Nutzungen

Sondergebiet 2 (SO₂) - Wohnmobilstellplatz

Der Wohnmobilstellplatz dient der Errichtung von ausgestatteten Übernachtungs- bzw. Standplätzen für Wohnmobile zur temporären Unterbringung. Saison- oder Dauercamping ist nicht zulässig. Die Unterbringung sonstiger mobiler Freizeitunterkünfte wie etwa Zelte, Mobilheime, Kleinwochenendhäuser, Wohnwagen sind unzulässig.

Als Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb eines Wohnmobilstellplatzes sind zulässig:

- Standplätze zum Aufstellen von Wohnmobilen mit Erschließung
- Sanitärgebäude
- Anlagen für Ver- und Entsorgung
- Anlagen für die Abfallentsorgung
- Infrastruktureinrichtungen

- Schranken
- Parkautomaten

Nicht zulässig sind:

- Sonstige Nutzungen

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

SO₁ und SO₂ :

Grundfläche gemäß § 16 (3) BauGB

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Grundfläche (GR) gilt als Höchstmaß.

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

SO₁ und SO₂ :

Z = I, max. 1 Vollgeschosse zulässig (Höchstmaß).

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

SO₁ und SO₂ :

o = offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO

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

SO₁ und SO₂ :

Gebäudehöhen gemäß § 16 (4) BauNVO

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Gebäudehöhe OK, in Meter über NN, gemessen am höchsten Punkt der Dachhaut gilt als Höchstmaß.

Dieses Höchstmaß darf nicht überschritten werden.

3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

SO₁ und SO₂ :

Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt 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)

SO₁ und SO₂ :

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

SO₁ :

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und nur für Andienung und kurzzeitigen Aufenthalt (Eigennutzung, Shuttleservice z. B. für Behinderte) zulässig.

SO₂ :

Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der ausgewiesenen Sondergebietsfläche 2 zulässig.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Parkplatz / Veranstaltungsfläche (P+V)

Innerhalb der als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "P + V" (Parkplatzfläche und Veranstaltungsfläche) ausgewiesenen Fläche sind Stellplätze zulässig.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind keine Stellplätze 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 Hin-

terkante 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 zeichnerischen Teil dargestellten öffentlichen Grünflächen sind zur landschaftlichen Einbindung zu erhalten. Die bestehenden Spielplätze und Freizeitanlagen, die dem Ziel der Erholung dienen sind innerhalb der Grünflächen zulässig. Untergeordnete Verkehrsflächen als Fußwege oder Platzgestaltungen mit offener Oberfläche sind zulässig.

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- in Bearbeitung -

Pflanzgebote

- in Bearbeitung -

8. Pflanzliste und Mindestqualitäten

- in Bearbeitung -

II. Örtliche Bauvorschriften

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

1.1 Fassaden

Reflektierende und glänzende Materialien sind nicht zulässig.

1.2 Dachform und Dachneigung

In den Sondergebieten sind die nachfolgend aufgeführten Dachformen und -neigungen festgesetzt.

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

Dachdeckung:

Reflektierende und glänzende Materialien sind nicht zulässig.

Solarenergieanlagen:

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in der gleichen Neigung auf Dächern liegend zulässig, bei Flachdächern können Ausnahmen zugelassen werden. Die Solarenergieanlagen dürfen die Abmessungen des Daches nicht überschreiten.

Begrünung von Dächern bis einschließlich 10° Dachneigung:

Dächer bis einschließlich 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Kombinationen mit Solarenergieanlagen sind möglich. Die Mindestaufbauhöhe der Dachbegrünung beträgt 10 cm.

Es dürfen keine kupfer-, zink- oder bleigedeckten Metaldächer errichtet werden. Ausnahmen bilden beschichtete Metaldächer und solche, mit feuerverzinnem 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
- Werbeanlagen, welche in den Außenbereich wirken

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, sind die Stellplätze mit dauerhaft wasserdurchlässigem Belag (z. B. weitfugig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) herzustellen.

Unbefestigte Flächen außerhalb der befestigten Erschließungs- und Stellplatzflächen sind als Grünflächen anzulegen.

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

3.1 Einfriedungen

An der Grenze zu privaten Flächen sind Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 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. Zäune zum Außenbereich sind durch Gehölzpflanzungen in das Landschaftsbild einzufügen. Sichtschutzzäune sind nicht 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.

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

Es wird auf die Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen, wonach anfallendes Niederschlagswasser durch eine ortsnahe Versickerung oder durch eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer dezentral beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Für die Ableitung von Niederschlagswasser aus befestigten Dach- und Hofflächen wird Einleitung in oberirdisches Gewässer, Regenrückhaltung und Versickerung auf dem Privatgrundstück erforderlich. Eine 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.

5. Schmutzwasserableitung

Das anfallende Schmutzwasser wird separat gefasst und dem bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt. Die Bestimmungen der DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) sind einzuhalten.

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

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

7. Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung sind zur Schonung der nachtaktiven Insekten ausschließlich insektenfreundliche Lampen und Lampenschirme, die kein Streulicht erzeugen zu verwenden.

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. Wasserschutzzone (§ 19 (1) und (2) Wasserhaushaltsgesetz und RVO des RP Nordwürttemberg über das Wasserschutzgebiet für die Grundwasserfassungen des Zweckverbands Landeswasserversorgung in den Landkreisen Heidenheim und Aalen vom 31.10.1967, in der Fassung vom 14.08.1972)

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Nr. 135/002/1, "WSG WF im Egautal, Dischingen, ZV LW Stuttgart" und liegt in den Schutzzonen III und IIIA. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg über das Wasserschutzgebiet für die Grundwasserfassungen des

Zweckverbands Landeswasserversorgung in den Landkreisen Heidenheim und Aalen vom 31.10.1967, in der Fassung vom 14.08.1972, sind zu beachten.

4. Geotechnik

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/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist 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.

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. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.