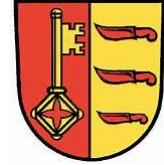


Gemeinde Dischingen

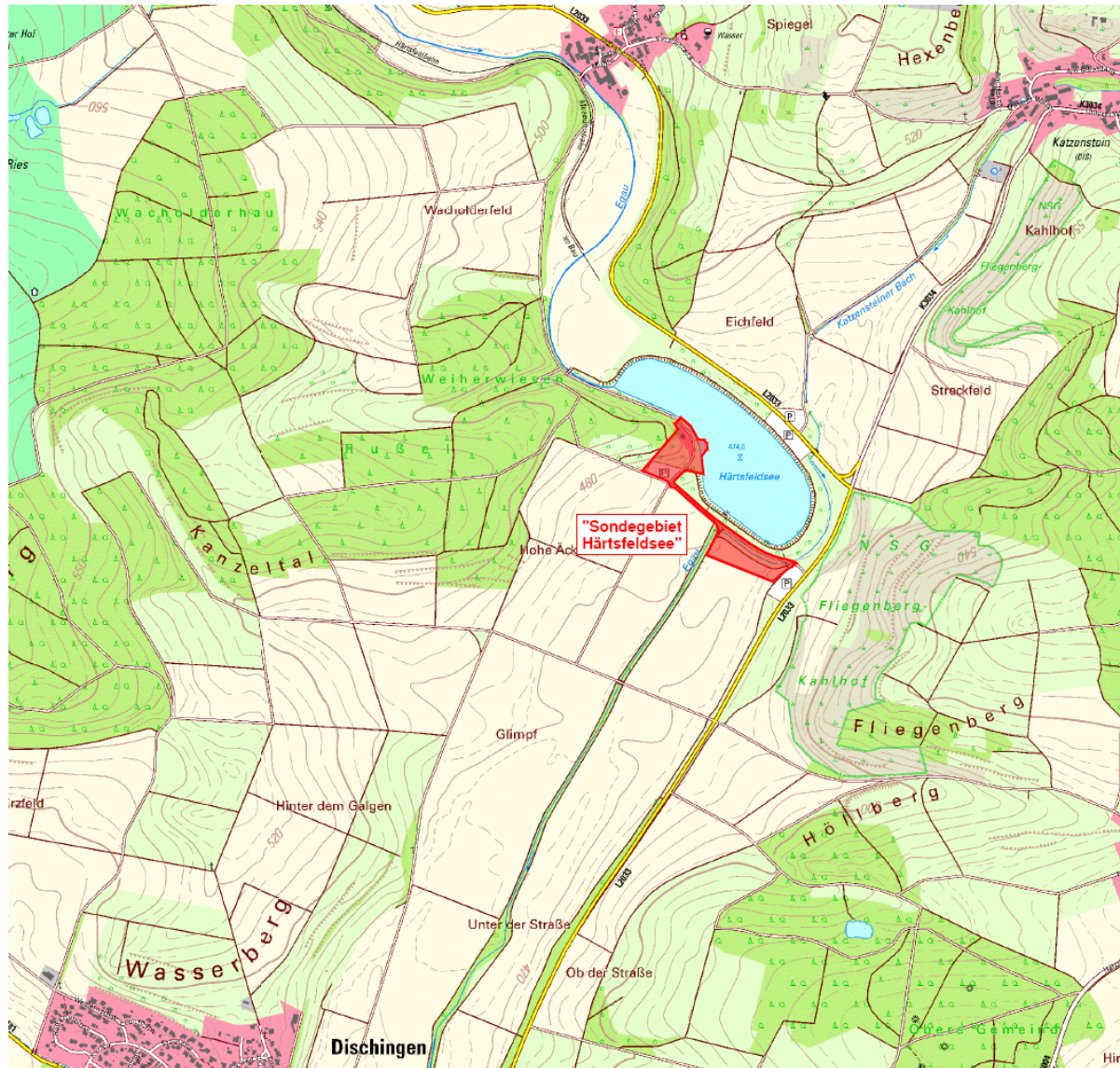


Bebauungsplan „Sondergebiet Härtsfeldsee“

- Vorentwurf -

**- Sitzung des Gemeinderates -
26.10.2020**

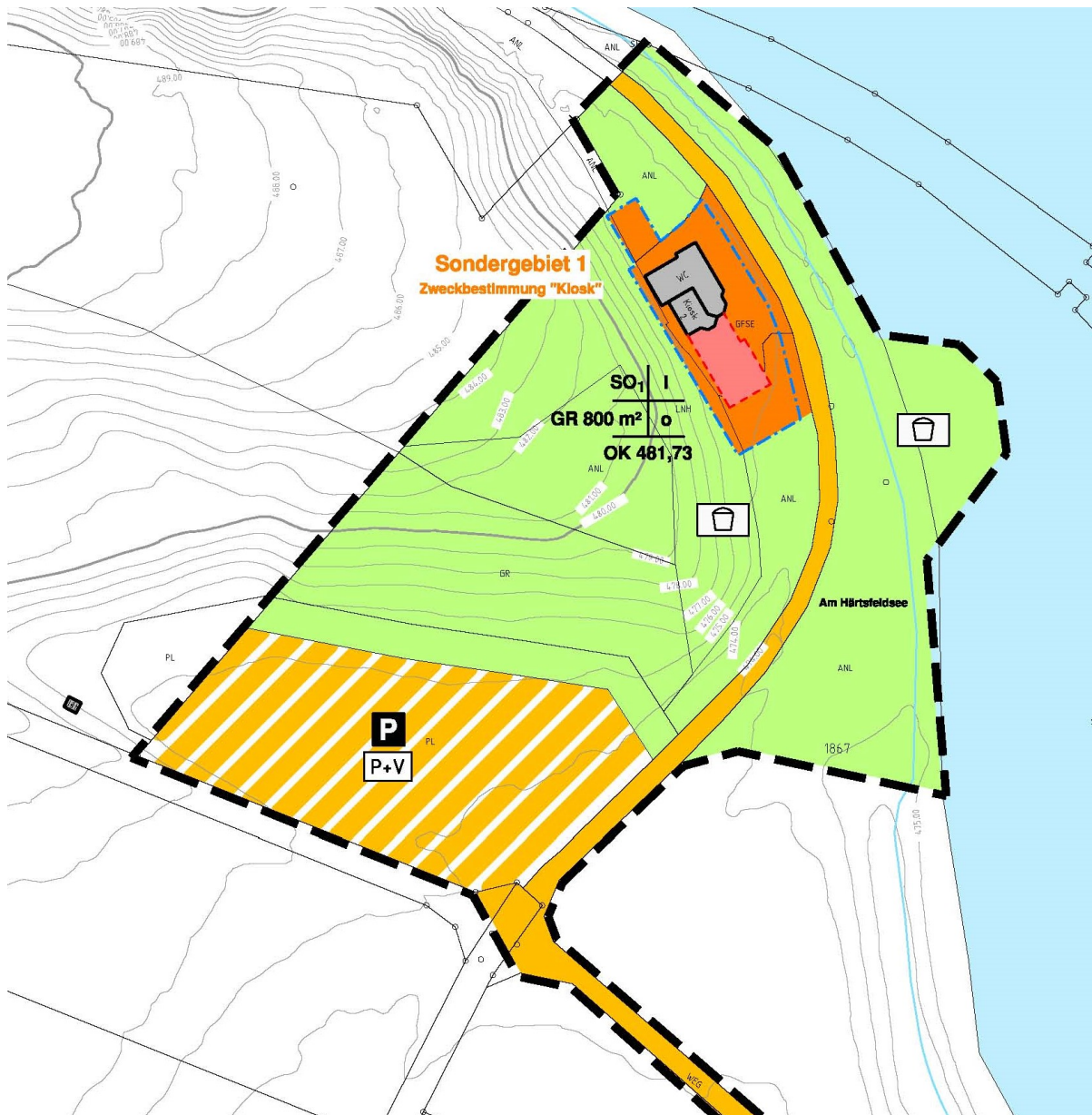
1. Übersichtskarte







2. BPlan - Zeichnerischer Teil: Kiosk



Planzeichen

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

SO Sondergebiete,
die der Erholung dienen
siehe Schriftlicher Teil

§ 10 BauNVO

Füllschema der Nutzungsschablone

bauliche Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächen (GR)	Bauweise

Höhe der baulichen Anlagen (OK)

Erläuterungen siehe
Schriftlicher Teil

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

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

Verkehrsflächen
§ 9 (1) 11 und (6) BauGB

	Straßenverkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
	Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche, Veranstaltungsfläche	
	Gehweg, Radweg, Fußweg	§ 9 (1) 11 BauGB

Grünflächen
§ 9 (1) 15 und (6) BauGB

	Öffentliche Grünfläche	§ 9 (1) 15 BauGB
	Zweckbestimmung: Spielplatz	

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 (7) BauGB
	Höhenlinie Bestandshöhe	
	Gebäude - Bestand	
	Gebäude - Erweiterung, Planung (unverbindlich)	



2. BPlan - Zeichnerischer Teil: Wohnmobilstellplatz



Planzeichen

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

SO	Sondergebiete, die der Erholung dienen siehe Schriftlicher Teil	§ 10 BauNVO
-----------	---	-------------

Füllschema der Nutzungsschablone

bauliche Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächen (GR)	Bauweise
Höhe der baulichen Anlagen (OK)	
Erläuterungen siehe Schriftlicher Teil	

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

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

Verkehrsflächen
§ 9 (1) 11 und (6) BauGB

	Straßenverkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
P	Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche, Veranstaltungsfläche	
	Gehweg, Radweg, Fußweg	§ 9 (1) 11 BauGB

Grünflächen
§ 9 (1) 15 und (6) BauGB

	Öffentliche Grünfläche	§ 9 (1) 15 BauGB
	Zweckbestimmung: Spielplatz	

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 (7) BauGB
--	---	---------------

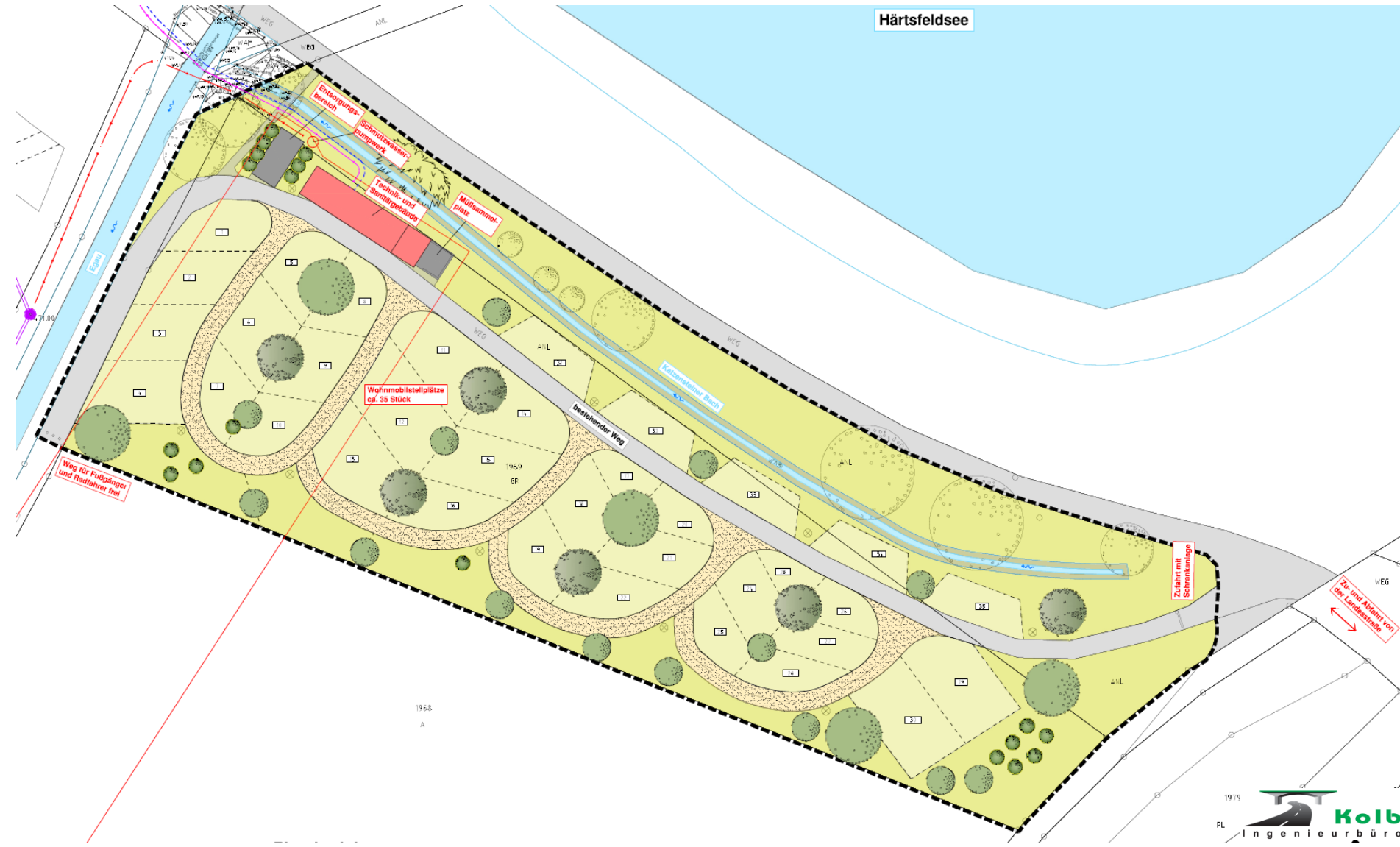
480.00 Höhenlinie Bestandshöhe

Gebäude - Bestand

Gebäude - Erweiterung, Planung (unverbindlich)

2. BPlan - Zeichnerischer Teil: Wohnmobilstellplatz

Entwurfsplanung Wohnmobilstellplatz





3. BPlan – Schriftlicher Teil

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 Metalldächer errichtet werden. Ausnahmen bilden beschichtete Metalldächer und solche, mit feuerverzinntem 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 Abschwemmassen 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 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.



4. BPlan – Begründung

BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

„Sondergebiet Härtsfeldsee“

Begründung

- 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 22 - 92 03 - 29

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Erfordernis der Planung	3
2.	Lage und Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
3.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	4
4.	Bestehende Rechtsverhältnisse	5
4.1	Bebauungspläne	5
4.2	Flächennutzungsplan (FNP)	5
4.3	Regionalplan	5
4.4	Landesentwicklungsplan	6
5.	Städtebauliche Einbindung	6
6.	Verkehrerschließung	6
7.	Versorgung	7
8.	Entsorgung	7
8.1	Häusliches Schmutzwasser und Gewerbliches Schmutzwasser	7
8.2	Ableitung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser	7
9.	Bauliche Nutzung	7
9.1	Art der baulichen Nutzung	7
9.2	Grundfläche	8
9.3	Bauweise	8
9.4	Dachform und Dachneigung	8
10.	Ökologische Auswirkungen und Schutzmaßnahmen	8
11.	Flächenstatistik	9

1. Erfordernis der Planung

Der Naherholungsbereich um den Härtsfeld wird durch eine bauliche Erweiterung in Form eines Wohnmobilstellplatzes ergänzt. In diesem Zuge wird die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Härtsfeldsee“ notwendig um eine geordnete Weiterentwicklung des Bereichs zu gewährleisten.

Der Umgriff des Bebauungsplans beinhaltet Bestand und Planung:

- den bestehende Kiosk mit geplanter Erweiterung
 - die bestehenden Spielplätze und Freizeitanlagen
 - die angrenzenden Grünflächen
 - der bestehende Schotterparkplatz, mit Nutzung als Veranstaltungsfläche
 - die bestehende Zufahrtsstraße
- sowie
- die Planung des Wohnmobilstellplatzes mit nutzungsrelevanten Anlagen

Als Ausflugsziel ist der Härtsfeldsee und auch das „Seehaus Kiosk am Härtsfeldsee“ am westlichen Ufer in der Region sehr beliebt. Durch den Ausbau der Schättere-Trasse und die Haltestelle auf der gegenüberliegenden Uferseite werden weitere Möglichkeiten zur Naherholung geschaffen. Um das Angebot abzurunden, wurde durch den Wasserverband Egau beschlossen, das Kioskgebäude zu einer ganzjährig geöffneten Ausflugsgaststätte auszubauen. Das Kioskgebäude erhält einen überdachten Anbau in Holzständerbauweise mit einer Glasfront, welche den Ausblick auf den See zulässt. Der geplante Küchenbereich wird in Massivbauweise erstellt. Durch den Umbau wird es möglich sein zu den sanierten Sanitäranlagen auch vom Gastraum aus zu gelangen. Die angrenzenden bereits bestehenden Spielplätze, Freizeitanlagen und Grünflächen ergänzen wie bisher den Betrieb und den Erholungsraum. Durch die Erweiterung werden die Anlagen in ihrer Auslastung gestärkt.

Für den bestehenden Schotterparkplatz wird eine Nutzungskonzept vorgesehen, dass sowohl die Anlage von Stellflächen für Parken sowie auch die Nutzung der Fläche für temporäre Feste und Veranstaltungen (wie z.B. Rock am Härtsfeldsee) weiterhin ermöglichen soll.

Der Planungsanlass für den Wohnmobilstellplatz ist der gemeinsame Wunsch der Gemeinde sowie eines Investors einen attraktiven Wohnmobilstellplatz zu errichten. Das Konzept sieht vor im Sondergebiet 2 etwa 30 Übernachtungs- bzw. Standplätze für Wohnmobile zur temporären Unterbringung mit offenporigem Belag anzulegen. Dabei werden verschieden große Stellplätze errichtet, so dass den unterschiedlichen Wünschen und Ansprüchen entsprechende Stellplätze zur Verfügung stehen. Neben diesen Flächen werden bauliche Anlagen eingeplant, die technische Ver- und Entsorgung wird beispielsweise durch ein Sanitärgebäude und eine Station für Frischwasserbefüllung, Grauwasser- und Chemietoiletten-Abgabe gewährleistet. Der Zugang zu den Stellplätzen wird durch eine Schrankenanlage und einen Parkautomaten gesichert. Das Plangebiet soll sich durch eine naturnahe Gestaltung in den schützenswerten Naturraum einbinden, sparsamer und schonender Flächenverbrauch wird durch wenig versiegelte Flächen berücksichtigt. Um aufkommendem Wildcampen entgegen zu wirken wird durch die Maßnahme eine geordnete Struktur geschaffen, die auch nachhaltig den Tourismus fördert.

2. Lage und Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich nördlich von Dischingen in direkter Nachbarschaft zum Härtsfeldsee und umfasst eine Fläche von 2,90ha.

Es wird umgrenzt:

- Im Norden vom Härtsfeldsee
- im Osten von der L 2033 (Dischingen - Katzenstein)
- im Süden von landwirtschaftlichen Nutzflächen
- im Westen durch angrenzenden Wald

Das Gelände des Gebiets fällt von Nordwesten in Richtung Südosten ab.

3. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die nachstehend genannten Grundstücke der Gemarkung Dischingen:

Teilfläche Flurstücke: 1867, 1870, 1859, 1865, 1971

Flurstücke: 1969

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

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.

4.1 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP der Gemeinde Dischingen befindet sich momentan in der Fortschreibung. In der Fortschreibung ist das Gebiet bereits als Sondergebiet ausgewiesen.



Abbildung Nr. 1: Auszug Flächennutzungsplan Dischingen

4.3 Regionalplan

Im derzeit gültigen Regionalplan Ostwürttemberg aus dem Jahr 2010 ist die Gemeinde Dischingen in der Strukturkarte als ländlicher Raum dargestellt. Als wichtiger und großflächiger Erholungsraum in der Region Ostwürttemberg ist in der Raumnutzungskarte das Härtsfeld dargestellt mitunter als Schwerpunkt der Raum Dischingen. Desweiteren befindet sich der Bereich rund um den Härtsfeldsee im schutzbedürftigen Bereich für die Erholung sowie im schutzbedürftigen Bereiche für Landschaft und Bodenschutz.



Abbildung Nr. 2: Auszug Raumnutzungskarte - Regionalplan 2010

4.4 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan ist die Gemeinde Dischingen dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugordnet.

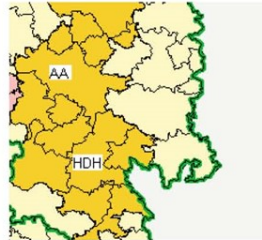


Abbildung Nr. 3: Auszug Landesentwicklungsplan

5. Städtebauliche Einbindung

Der Bereich um den Härtsfeldsee ist als Erholungsort für Einheimische und Freizeitsuchende bereits ein gern besuchtes Ausflugsziel. Die vorhandene Infrastruktur wird durch die baulichen Erweiterungen gestärkt und einer erhöhten Auslastung zugeführt.

6. Verkehrserschließung

Die Anbindung zum Planbereich erfolgt über die bestehende Landesstraße L2033 zwischen Dischingen und Katzenstein. Eine Linksabbiegespur ist vorhanden. Die Zufahrt zum Schotterparkplatz bleibt unverändert erhalten

Die verkehrliche Anbindung des Wohnmobilstellplatzes erfolgt ebenfalls über die vorhandene Straßenführung. Für landwirtschaftliche Zwecke wird der innerhalb des Platzes liegende Weg entfallen. Fußgänger und Radfahrer können den Weg weiterhin nutzen, sowie auch die bestehende Fußgängerbrücke über den Katzensteiner Bach bevor dieser in die Egau mündet.

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke sind dennoch 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

Das anfallende Schmutzwasser wird dem bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt und an die Sammelkläranlage Dattenhausen abgeleitet.

8.2 Ableitung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser aus Dach- und Hofflächen soll 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. Eine 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 wurde an Bestand und Planung angepasst. Es wurden nur die aus städtebaulicher Sicht notwendigen Einschränkungen vorgesehen.

9.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereichs wird Sondergebietsfläche 1 gemäß § 10 Abs. 2 mit der Zweckbestimmung „Kiosk“ für den nordwestlichen Bereich und im südöstlichen Bereich Sondergebietsfläche 2 mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ ausgewiesen.

SO1 sichert den baurechtlichen Bestand des Kiosks mit baulicher Erweiterung, die sich momentan bereits in Bau findet.

SO2 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung des Wohnmobilstellplatzes und den nutzungsrelevanten Anlagen und damit eine geordnete Weiterentwicklung.

Die Nutzung der Sondergebiete soll ausschließlich auf diese Bedürfnisse beschränkt werden. Sonstige Nutzungen werden ausgeschlossen.

9.2 Grundfläche

Durch die im Bebauungsplan verankerte Baugrenze sowie die Festsetzung einer maximalen überbaubaren Grundfläche wird die versiegelbare Fläche im Bereich der Sondergebietsflächen auf das erforderliche Minimum beschränkt und zeitgleich ein Spielraum für bauliche Erweiterungen und die Positionierung der Gebäude gewährt.

9.3 Bauweise

Innerhalb des Plangebietes wird entsprechend dem angestrebten Ziel Planungen und den Bestand zu erfassen eine offene (o) Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO für die Sondergebiete SO₁ und SO₂ festgesetzt. Über die Bestimmung der eingeschossigen Bauweise und der höchstzulässigen Gebäudehöhe (OK) wird eine Einbindung und Anpassung an die umliegenden baulichen bzw. landschaftlichen Strukturen angestrebt.

9.4 Dachform und Dachneigung

Die Planvorgaben ermöglichen nahezu sämtliche Dachformen und wirtschaftliche Dachneigungen für Gebäude um eine sinnvolle und optimale Ausnutzung der Baukörper zu ermöglichen.

10. Ökologische Auswirkungen und Schutzmaßnahmen

~~Um die Belange von Natur und Umwelt sowie die voraussichtlichen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens darzustellen wurde ein Umweltbericht erstellt.~~

~~Im Sinne der Umweltverträglichkeit treten Beeinträchtigungen des Untersuchungsraumes auf, die einen Ausgleich erforderlich machen. Diese Beeinträchtigungen können jedoch durch Minderungsmaßnahmen reduziert, sowie durch adäquate Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz kompensiert werden. Neben der Reduzierung des Eingriffs durch eine Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung wurden geeignete Maßgaben für die Bauausführung getroffen.~~

~~Der Umweltbericht, erstellt von Zeeb & Partner aus Ulm, liegt der Begründung bei.~~

- in Bearbeitung -

11. Flächenstatistik

Sondergebietsfläche	10.105 m ²
Verkehrsfläche, Zufahrt	2.800 m ²
Verkehrsfläche, besondere Zweckbestimmung	3.065 m ²
Grünfläche	13.070 m ²
<hr/>	
Gesamtfläche	29.040 m² (2,90 ha)
<hr/>	



5. Beschlussempfehlung

- a. Der Bebauungsplanvorentwurf „Sondergebiet Härtsfeldsee“ mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung des Ing. Büro Kolb vom 26.10.2020 mit Zeichnerischem Teil, Schriftlichem Teil, Begründung und ~~Umweltbericht~~ wird gebilligt.
- b. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. Die Planunterlagen werden in der heute vom Gemeinderat gebilligten Fassung mit Begründung und ~~Umweltbericht~~ für die Dauer von einem Monat zur Einsichtnahme ausgelegt. Während dieser Zeit besteht die Möglichkeit zur Stellungnahme für jedermann.



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**