

Landkreis Heidenheim  
Gemeinde Dischingen  
Gemarkung Dischingen  
Flur 0

# **Bebauungsplan** mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet In den Wannen III – 1. Änderung“

**Im Verfahren nach § 13a BauGB**

## **Schriftlicher Teil**

Entwurf: 29.07.2020  
Bebauungsplan ausgearbeitet: Giengen, den 16.11.2020

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO),

Planzeichenverordnung (PlanzV 90),

Landesbauordnung (LBO),

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

Dieser Textteil ist eine Mehrfertigung /das Original des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften die vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 16.11.2020 als Satzungen beschlossen wurden.

Dischingen, den

Ausfertigungsvermerk:

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der Sitzung vom 16.11.2020 als Satzungen beschlossen worden. Hiermit wird die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in Verbindung mit § 74 (7) LBO angeordnet.

Dischingen, den

.....  
(Jakl)  
Bürgermeister

.....  
(Jakl)  
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.
- 1.3 Hinweis:  
 Einzelhandelsbetriebe sind nur bis zur Großflächigkeit zulässig (vgl. § 11 Abs (3) S. 1 Nr. 2).  
 Auf die Regelungen des Landes Baden-Württemberg wird hingewiesen.

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 Stellplätze 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.

Gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind im Abstand von 20 m keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen (alle Teile) nach §§ 14 und 23 BauNVO, usw. Dies gilt ebenso für verkehrsfreie Vorhaben nach § 50 LBO.

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

Die Flächen für die Regelung des Wasserabflusses 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 breiflächig 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.

Für die Gewerbegebiete GE1, GE2, GE3 und GE 4 wird ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 63 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts festgelegt. Die Einhaltung dieses Schallleistungspegel ist vom Antragsteller im Bauantrag nachzuweisen. 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)/m<sup>2</sup>***

<i>Teilflächen</i>	<i><math>L_{EK}</math> tags</i>	<i><math>L_{EK}</math> nachts</i>
<i>GE5 (TF 5)</i>	<i>60</i>	<i>45</i>
<i>GE6 (TF 6)</i>	<i>60</i>	<i>45</i>

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)

- 14.1 "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.
- 14.2 "pfg2": Pro angefangenen 1000 m<sup>2</sup> 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, Rotbuche 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.
- 14.3 "pfg3": Die festgesetzten Einzelbäume sind anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
Anzupflanzen sind drei- bis viermal verpflanzte Hochstamm-Laubbäume folgender Arten:  
Winterlinde, Bergahorn, Spitzahorn, Rotbuche und Hainbuche.
- 14.4 Hinweis:  
Bei den Pflanzabständen der geplanten Baumreihe entlang der L 1181 müssen die Vorgaben der „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden.

#### 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 (§ BBodSchG, § 9 LBO)

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.

Zum Schutz vor Erosion sind nichtüberbaute Flächen als Grünflächen anzulegen oder anderweitig zu begrünen (§ 9 Landesbauordnung).

### 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.

## 7. Baugrunduntersuchungen/Bodengutachten

### Geotechnischer Hinweis:

(Regierungspräsidium Freiburg, LGRB):

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Mergelstetten-Formation (Oberjura), welche überwiegend von Holozänen Abschwemmmassen mit einer zu erwartenden Mächtigkeit im geringen Meterbereich überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Die Holozänen Abschwemmmassen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter 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. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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.

Es wird empfohlen, auf Flachdächern eine extensive Dachbegrünung vorzusehen.

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.

Hinweis:

Bei Werbeanlagen außerhalb der Bauverbotszone ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße nicht abgelenkt oder geblendet werden.

Falls Werbeanlagen beleuchtet werden sollen, darf die Beleuchtung nicht in einer Art und Weise erfolgen, die geeignet ist, die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße zu beeinträchtigen (Tag/Nacht-Abstimmung) bzw. abzulenken.

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 m<sup>2</sup> überschreiten.

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