hüttlingen
Ostalbkreis

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
„Bolzensteig IV,
1. Änderung und 1. Erweiterung“

TEIL 1 - LAGEPLAN M 1:1.000 + ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL 2 - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Anerkannt: Gemeinde Hüttlingen, 26. JUNI 2015

GEMEINDE HÜTTLINGEN 7 OSTALBKREIS

Ensle, Bürgermeister

Beil. III zur Genehmigung
vom 27.07.2015 Nr. 95

Gefertigt: Ellwangen, 20.11.2014/11.05.2015

Projekt: HÜ1004-02 / 230173

Bearbeiter/in: Hemming, Zorn

stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

stadtlandingenieure

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 11.6.2013 I 1548 (Nr. 29)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.6.2013 I 1551 (Nr. 29)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509)

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind alle Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2, Nr. 1 bis 3 BauNVO. Die Nutzungen i. S. v. § 8 Abs. 2, Nr. 4 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
Ausnahmen i. S. v. § 8 Abs. 3, Nr. 1 und 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO zulässig.
Ausnahmen i. S. v. § 8 Abs. 3, Nr. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Damit sind im Gebiet zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentl. Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- ausnahmsweise auch Wohnungen für Aufsichs- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- ausnahmsweise auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:
- Selbstständige Einzelhandelseinrichtungen für folgende Branchen (§ 1 (5) und (9) BauNVO):
  - Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/
  - Kunst/Antiquitäten
  - Baby/Kinderartikel
  - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
  - Haustextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
  - Musikalienhandel
  - Uhren / Schmuck
  - Lebensmittel, Getränke
  - Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

1.2 Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
-Zweckbestimmung Ökologische Ausgleichsfläche-

Bauliche Anlagen und Einfriedungen sowie Befestigungen sind nicht zulässig. Die neu herzustellenden Flächen sind als extensive Wiese anzulegen und zu pflegen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 16-21a BauNVO)

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend den Einschrieben im Plan.

3. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

a - abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung

4. HÖHE BAULICHER ANLAGEN, HÖHENLAGE
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der geplanten und bestehenden Verkehrsflächen ist verbindlich festgesetzt und bei der Ausführung der Bauvorhaben zu beachten.
Die geplante Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) der einzelnen Gebäude, darf bezogen auf die mittlere Höhe der erschließenden Straße, diese um +/- 50 cm nicht über-bzw. unterschreiten.

Die max. Gebäudehöhe wird im GE_1 auf 13,0 m und im GE_2 auf 10,0 m begrenzt. Die Gebäudehöhe wird gemessen von der tatsächlichen in dem Baugesuch / Baugenehmigung festgelegten EFH bis zum First- oder Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Attika.

Für Hochregallager und technische Bauteile (wie beispielsweise Kamine, Silos usw.) und Webeanlagen können ausnahmsweise auch größere Höhen zugelassen werden.

Die das Plangebiet von Nord nach Süd querende 110 KV-Leitung kann unter Beachtung der VDE-Vorgaben unterbaut werden. Hierzu sind bei Satteldächern > 15° Dachneigung 3 m Abstand zur Leitung und bei Flachdächern (1° - 15° Dachneigung) 5 m Abstand einzuhalten.

5. NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die erforderlichen Sichtfelder an den Grundstücksausfahrten sind zu berücksichtigen.

5.1 Garagen, Carports und Stellplätze
§ 12 Abs. 6 BauNVO

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Anlage von Stellplätzen ist in den nicht überbaubaren Flächen zulässig, nicht jedoch in den als Grünflächen zur Gebietseingrünung festgesetzten Bereichen; die Zufahrt muss ausschließlich über das Betriebsgrundstück erfolgen.
Vor einer Garage oder einem Carport ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mind. 5 m freizuhalten.

5.2 Sonstige Nebenanlagen
§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO

Nebenanlagen als Gebäude sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. In den als Grünflächen dargestellten Bereichen sind auch unterirdische Nebenanlagen unzulässig.
Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZBAUWERKE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 2 BauGB)

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehende Böschungen (Dämme und Einschnitte – wie im Plan dargestellt), sowie erforderliche Stützbauwerke (z.B. Randsteinunterbauung) entlang den Grundstücksgrenzen, sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von ca. 50 cm auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

7. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die erforderlichen Sichtfelder an den Grundstücksausfahrten sind zu berücksichtigen.

7.1 Pflanzgebote
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Pflanzgebot entlang der Erschließungsstraße (pfg1)
Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume sind anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.
Anzupflanzen sind drei- bis viermal verpflanzte Hochstamm- Laubbäume folgender Arten:
Winterlinde, Bergahorn, Spitzahorn, Esche, Stieleiche und Hainbuche.

Pflanzgebot auf den Baugrundstücken (pfg2)
Pro angefangenen 1000 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauernd zu unterhalten. Anzupflanzen sind die durch "pfg1" festgesetzten Arten. Die durch "pfg1" festgesetzten Bäume werden nicht angerechnet. Ersatzweise können anstatt eines Baumes 10 einheimische, dreimal verpflanzte standortgerechte Sträucher mit einer Mindestpflanzhöhe von 150 cm folgender Arten angepflanzt werden:
Hasel, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Heckenkirsche, Kreuzdorn, Wolliger Schneeball, Liguster, Weinrose, Pfaffenhütchen, Feldahorn ,Heinbauch, Holunder

Pflanzgebot am südlichen Ortsrand (pfg3)
Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind 30 % der Fläche mit heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen (Liste unter pfg2) zu bepflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten oder eine Baumreiche mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen (Liste unter pfg1)anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten.

<u>Dach- und Fassadenbegrünung (pfg4)</u>
Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 10° sind auf mindestens 50 % der Dachfläche extensiv zu begrünen, sofern nicht auf mehr als der Hälfte des Daches eine Solarnutzung ausgeführt ist.

Zur Landschaft hin ausgerichtete geschlossene Fassaden sind ab einer Länge von 10 m zu begrünen. Dabei ist alle 5 m eine Einzelpflanze zu setzen.
Gepflanzt werden können selbstklimmende Kletterpflanzen sowie für Klettergerüste geeignete Kletterpflanzen der folgenden Arten:

Selbstklimmer:
Hedera helix (Gemeiner Efeu), Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie), Parthenocissus quinquefolia und Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein)

Gerüst-Kletterpflanzen:
Clematis spec. (Waldreben-Arten), Fallopia aubertii (Schlingknöterich), Humulus lupulus (Hopfen), Lonicera spec. (Geißblatt-Arten)

8. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Leitungsrecht LR 1 gekennzeichneten Flächen umfassen einen Schutzstreifen der 110-kV-Leitung mit einer Breite von jeweils 22 m links und rechts der Leitungsachse. Diese Flächen werden zu Gunsten der Netze BW GmbH (Kriegsbergstraße 32, 70174 Stuttgart) belastet.
Innerhalb dieser Flächen ist eine Bebauung und andere Nutzung nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit der Netze BW GmbH möglich. Geplante Vorhaben sollen vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Leitungsträger abgestimmt werden. Kranstellungen sind im Schutzstreifen nur bedingt möglich.

Die mit Leitungsrecht LR 2 gekennzeichneten Flächen umfassen einen Schutzstreifen der 380-kV-Leitung mit einer Breite von jeweils 30 m links und rechts der Leitungsachse. Diese Flächen werden zu Gunsten der TransnetBW (Osloer Straße 15, 70173 Stuttgart) belastet.
Innerhalb dieser Flächen ist eine Bebauung und anderweitige Nutzung nur in Abstimmung mit der TransnetBW möglich.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche (GFLR) wird zu Gunsten der Netze BW GmbH (Kriegsbergstraße 32, 70174 Stuttgart) belastet. In diesem Bereich kann eine Zufahrt zum bestehenden Mast erfolgen. Innerhalb der Fläche sind in einem Radius von 10,0 m vom äußeren sichtbaren Mastfundament Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht zulässig.

B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Gesetzliche Grundlagen

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 03.12.2013 (GBl. S. 389)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509)

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Gemeinde durch Satzung folgende örtliche Bauvorschriften:

1. GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN
§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Dachform, Dachneigung

Gemäß den Eintragungen im Plan sind Dachneigungen von 1° bis 31° festgesetzt. Zulässig sind Flachdächer, Sheddächer, bzw. geneigte Dächer.

1.2 Dachdeckung

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 10° sind auf mindestens 50 % der Dachfläche extensiv zu begrünen, sofern nicht auf mehr als der Hälfte des Daches eine Solarnutzung ausgeführt ist.
Stärke der Substratschicht mindestens 10 cm.

1.3 Äußere Gestaltung

Wegen der weit einsehbaren Lage des Gewerbegebietes sind die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben nicht zulässig; dies gilt auch für grell gestaltete Neonwerbeanlagen.

2. EINFRIEDUNG
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Die Zäune dürfen nur aus Drahtgeflecht und Drahtgitter bestehen und eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist mit der Einfriedigung ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten. Dies gilt auch für eine niedrige Begrenzung durch Mauern oder Natursteine. Die erforderlichen Sichtfelder an den Grundstücksausfahrten sind zu berücksichtigen.

3. STELLPLÄTZE
(§ 74 Abs. 1, Nr. 3 LBO)

PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Rasenlochpflaster, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen) oder ähnlichem auszuführen.

4. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im Zuge von Einzelbauvorhaben sind Aufschüttungen und Abgrabungen zugelassen. Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken kann durch Stützmauern oder Ähnliches erfolgen.
Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses sind zulässig.

5. REGENWASSERRÜCKHALTUNG
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Auf den Grundstücken sind Regenwasserrückhaltungen mit einem Fassungsvermögen von min. 2,0 m^3 pro 100 m^2 Dachfläche und gedrosseltem Ablauf (0,15 – 0,20 l/s x 100 m^2) herzustellen.

Das Oberflächenwasser von den Dachflächen der Gebäude ist gesondert zu fassen und diesen Regenwasserrückhaltungen zuzuführen. Eine Dachbegrünung von mind. 10 cm Substratstärke kann bei der Regenwasserrückhaltung angerechnet werden.
Die Einleitung von Abwasser und Oberflächenwasser aus befestigten Flächen ist unzulässig.
Sofern offene Regenwasserrückhalteanlagen ausgeführt werden, sind diese mit einer mind. 30 cm dicken Mutterbodenschicht auszukleiden, die dauerhaft extensiv zu begrünen ist (bewachsene Vegetationsnarbe).
Die Überläufe der Regenrückhalteeinrichtungen sind an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Auch Drainagen müssen an den Regenwasserkanal angeschlossen werden

6. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN
§ 75 Abs.3 Nr. 2 LBO

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs.3 Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften (Abschnitt B) zuwiderhandelt.

C HINWEISE

1. BODENFUNDE

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart -Referat Denkmalpflege- mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

2. BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

Das Gebiet ist zum Teil ausgebeutete Sandgrube. Bei Fundamentgründungen ist dies zu beachten.
Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ferner neigen die tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsgesteine zu einem oberflächennahen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) sowie bei Wasserzutritt zu einem raschen Aufweichen.
Im Plangebiet bilden die pleistozänen Goldshöfer Sande den oberflächennahen Baugrund, die in variabler Mächtigkeit die Gesteine des Unterjuras (vermutlich Amaltheenton-Formation, eventuell auch Poseidonschiefer-Formation) überdecken.
Das Büro für Ingenieurgeologie (BFI ZEISER GmbH & Co. KG, Ellwangen) hat eine geologische Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung erstellt. Dieses Gutachten vom 01.08.2013 kann bei der Gemeinde Hüttlingen eingesehen werden.
Den Bauwilligen wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durchführen zu lassen.

3. ALTLASTEN

Nach Auswertung des Bodenschutz- und Altlastenkatasters liegt westlich des Weges (Flst. 2066/1) die Altablagerung AA Bolzensteige. Die Erdaushub- und Bauschuttablagerung ins in B eingestuft und hat lediglich eine Entsorgungsrelevanz. Weitere Informationen über Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen im Planbereich liegen nicht vor.
Sollten dennoch bei der weiteren Planung und/oder bei der späteren Bauausführung Verunreinigungen des Bodens/Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im betreffenden Planbereich bekann werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich und Gewerbeaufsicht, hinzuzuziehen.

4. BODENSCHUTZ

Der anfallende humose Oberboden muss vor Vernichtung und Vergeudung geschützt werden. Er ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung, möglichst vor Ort, zuzuführen.

Überschüssiges Erdmaterial ist zu verwerten oder auf einer zugelassenen Deponie zu beseitigen.

5. ABWASSERBESEITIGUNG

Die Bestimmungen der DIN EN 12056 und der DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) sind einzuhalten.

6. REGENWASSERNUTZUNG

Bei der Nutzung von Regenwasser müssen das DVGW Arbeitsblatt W 555, der § 13 Abs. 3 und der § 17 Trinkwasserverordnung beachtet werden.

7. AUFHEBUNG BESTEHENDER BEBAUUNGSPLÄNE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bolzensteig IV, 1. Änderung und 1. Erweiterung" ersetzt innerhalb der Grenzen seines Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bolzensteig IV" vom 22.05.2010 und den Bebauungsplan „2. Änderung und 1. Erweiterung Bolzensteig III" vom 11.05.1991.