
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 2 ABS. 1
BAUGB GEFASST AM **.03. Juli 2008**
UND IM AMTSBLATT NR. **.28/2008**
ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT
AM**12.07.2008**.....

BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1
BAUGB LAUT BESCHLUSS VOM **.03.07.2008**
DURCHGEFÜHRT AM **.15. Juli 2008**
im Rathaus Hüttlingen (Sitzungssaal)

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS
GEFASST AM **..26.03.2009/10.02.2010**
ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS § 3 ABS. 2
BAUGB LAUT BEKANNTMACHUNG IM
AMTSBLATT NR. **..14-2009 / 8-2010..**
VOM **.14.04.09/08.03.10** BIS **14.05.09/09.04.10**

SATZUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 10 BAUGB
UND § 74 LBO VOM GEMEINDERAT GEFASST
AM

GENEHMIGUNG GEMÄSS § 10 BAUGB UND § 74
LBO DURCH DAS LANDRATSAMT OSTALB-
KREIS, ERTEILT MIT ERLASS
VOM

RECHTSVERBINDLICH GEMÄSS § 10 BAUGB
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT
NR. AM

ZUR BEURKUNDUNG
Hüttlingen,

GEMEINDE HÜTTLINGEN

BEBAUUNGSPLAN

"BOLZENSTEIG IV"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN UND
SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

TEIL 2 – PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN



**PLANUNGSRUPPE
BRENNER + ZORN**
ARCHITEKTEN+INGENIEURE

Bauleitplanung
Erschließungsplanung

GEFERTIGT:

Ellwangen, **25.03.2009/**
03.02.2010/
27.04.2010/
.....

Wolfgangstraße 8
73479 Ellwangen/Jagst

Telefon 07961 / 98 81-0
Telefax 07961 / 5 37 34

ENTWURF ANERKANTT:

Hüttlingen,.....

hüttlingen
Ostalbkreis

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „BOLZENSTEIG IV“

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde: das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 zuletzt geändert 22.04.1993, sowie die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der am Tag des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. BAULICHE NUTZUNG

1.1 ART DER NUTZUNG (§ 9 Abs.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Gewerbegebiet (GE):
(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentl. Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

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
- Freianlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

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

Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß Planeinschrieb.

1.3 AUSNAHMEN (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind allgemein zulässig.

Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. BAUWEISE (§ 22 BauNVO und § 9(1) Nr. 2 BauGB)

a abweichende Bauweise
offene Bauweise im Sinne von § 22 (2) BauNVO jedoch ohne Längenbeschränkung

3. NEBENANLAGEN UND GARAGEN: (§ 14 Abs. 1 i. Verb. mit § 23 Abs. 5 BauNVO, und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Nebenanlagen als Gebäude sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. In den als Grünflächen dargestellten Bereichen sind auch unterirdische Nebenanlagen unzu-

- lässig.
Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
4. HÖHENLAGE DER VERKEHRSFLÄCHEN UND DER GEBÄUDE
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 i.V. mit § 9 Abs. 2 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 auf 10 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 Werbeanlagen 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. 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.
6. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE UND IHREN EINFahrTEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 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.
7. PFLANZGEBOT UND PFLANZBINDUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
- Pflanzgebot **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 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,

Dach- und Fassadenbegrünung

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 vorgesehen 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. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Plangebiet ist das Oberflächenwasser von den Dachflächen der Gebäude gesondert zu fassen und zurückzuhalten

Die Überläufe der Regenwasserrückhaltungen sind an die Regenwasserkanäle anzuschließen.

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.

Die Böschungen des ehemaligen Sandabbaugebiets sind mit der bestehenden Vegetation zu erhalten.

Die der Böschungskrone vorgelagerte Fläche ist als Gras- und Krautsaum herzustellen. Die Fläche ist durch abschnittsweise Mahd alle zwei Jahre zu pflegen. Das Mähgut ist abzufahren.

Bei der am südlichen Geltungsbereich dargestellten Fläche wird durch Abtrag des Oberbodens ein Rohbodenstandort geschaffen. Durch Mahd und Beweidung wird auf Dauer ein Magerrasenstandort geschaffen.

9. LEITUNGSRECHT
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB)

Die mit Leitungsrecht LR 1 gekennzeichnete Fläche umfasst einen 5,00 m breiten Streifen. Diese Fläche dient der Führung von Entsorgungsleitungen sowie als Zufahrt zu den Flurstücken 2114 und 2110/2 und wird zu Gunsten der Gemeinde Hüttlingen belastet.

Die mit Leitungsrecht LR 2 gekennzeichneten Flächen umfassen einen Schutzstreifen der 110-kV-Leitung Aufhausen-Goldshöfe mit einer Breite von jeweils 22,00 m links und rechts der Leitungsachse. Diese Flächen werden zu Gunsten der EnBW Regional AG (Postfach 80 03 43, 70503 Stuttgart) belastet.

Innerhalb dieser Flächen ist eine Bebauung und andere Nutzung nur im Einvernehmen mit der EnBW Regional AG möglich.

SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „BOLZENSTEIG IV“

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**BOLZENSTEIG IV**“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 für Baden-Württemberg, zuletzt geändert am 29.10.2003 sowie die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der am Tag des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. DACHFORM UND DACHNEIGUNG
ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

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 vorgesehen ist.
Stärke der Substratschicht mindestens 7 cm.

Die Farbgestaltung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein.

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

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie Rasengittersteinen 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 m³ pro 100 m² Dachfläche und gedrosseltem Ablauf (0,15 – 0,20 l/s x 100 m²) herzustellen. Das Oberflächenwasser von den Dachflächen der Gebäude ist gesondert zu fassen und dieser Regenwasserrückhaltung zuzuführen.

Die Einleitung von Abwasser und Oberflächenwasser aus befestigten Flächen ist unzulässig.

Ein Überlauf zur Ableitung von über den Speicherraum hinaus anfallenden Wassermengen, sowie ein Ablauf zur Entleerung der Regenwasserrückhaltung in den Regenwasserkanal ist einzubauen.

Die Regenwasserrückhalteinrichtungen sind mit einer mind. 30 cm dicken Mutterbodenschicht auszukleiden, die dauerhaft extensiv zu begrünen ist (bewachsene Vegetationsnarbe).

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

HINWEISE

zum Bebauungsplan „BOLZENSTEIG IV“

1. BODENFUNDE

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der 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 Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt 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.
3. ALTLASTEN

Nach Auswertung des Bodenschutz- und Altlastenkatasters liegt westlich des Weges (Flst. 2066/1) die Altablagerung AA Bolzensteige. Die Erdaushub- und Bauschuttalagerung 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 bekannt werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich und Gewerbeaufsicht, hinzuzuziehen.
4. BODENSCHUTZ

Der anfallende humose Oberboden muss vor Verwitterung 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 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.