

Verfahrensvermerke

Kreis: **OSTALBKREIS**
Gemeinde: **UNTERSCHNEIDHEIM**
Gemarkung: **UNTERSCHNEIDHEIM**

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
gefasst am 08.11.2021 und im Amtsblatt Nr. 45/2021
ortsüblich bekannt gemacht am 12.11.2021

1

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
und der Träger öffentlicher Belangen** gemäß
§ 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB laut
Beschluss vom 08.11.2021 durchgeführt vom
22.11.2021 bis 22.12.2021

2

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst am
21.03.2022 und öffentlich ausgelegt gemäß § 3 Abs.
2 BauGB laut Bekanntmachung im Amtsblatt Nr.
12/2022 vom 04.04.2022 bis 04.05.2022

3

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
und § 74 LBO vom Gemeinderat gefasst am
23.05.2022

4

Anzeige gemäß § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO
an das Landratsamt Ostalbkreis
am

5

Rechtsverbindlich gemäß § 10 Abs. 3 BauGB
durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 24/2022
ab 17.06.2022

6

Bebauungsplan in Kraft getreten
am 17.06.2022

Unterschneidheim, 17.06.2022

7



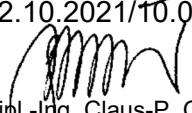
UNTERSCHNEIDHEIM

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „Gewerbegebiet Geißespan III“ in Unterschneidheim

Teil I: Zeichnerischer Teil - Lageplan M. 1 : 500

Teil II: Textliche Festsetzungen:
A. Planungsrechtliche Festsetzungen
B. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
C. Hinweise

Gefertigt:
22.10.2021/10.02.2022/23.05.2022


Dipl.-Ing. Claus-P. Grimm

 **GRIMM ■ INGENIEURE**
Dresdener Str. 8 – 73479 Ellwangen – Tel. 07961/9023-0

Ausgefertigt:
Unterschneidheim, 08.11.21/21.03.22/23.05.22

JOHANNES JOAS
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „Gewerbegebiet Geißespan III“ in Unterschneidheim

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S.1728).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786).

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05. 2017 (BGBl.I S.1057).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. BAULICHE NUTZUNG

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

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Zulässig sind gemäß § 1 (4) BauNVO: Unterstell- und Reparaturhallen, Lagerflächen für Baustoffe, Schüttgüter, Fahrzeuge und Maschinen einschl. der erforderlichen Verkehrsflächen.

AUSNAHMEN (§ 1 Abs.6 Nr. 1 und 2 BauNVO)

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

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 16 - 21 a BauNVO)

Zahl der Grundflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§16 Abs.2 Nr.4 und §18 Abs.1 BauNVO)

Maximal zulässige Gebäudehöhen: 9,50 m

gemessen von der im Baugesuch ausgewiesenen Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Ausnahmsweise können für technische Anlagen wie Schornsteine und dergleichen auch abweichende Höhen zugelassen werden.

2. BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

Im Sinne einer offenen Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO sind nur Gebäude mit einer Länge maximal 50 m zulässig.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (CARPORTS) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. PFLANZGEBOT (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

Auf 30% der im Planteil mit „Pfg1“ gekennzeichneten Flächen sind einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Baumanteil soll 10% der Bepflanzung nicht überschreiten. Auf den nicht bepflanzten Flächen ist eine kräuterreicher Landschaftsrasen oder eine standortgerechte Wiesenblumenmischung einzusäen und extensiv zu unterhalten (keine Düngung, 1-2 malige Mahd pro Jahr, frühester Mähzeitpunkt 15.Juni).

Abgängige Pflanzen sind innerhalb eines Jahres durch artgleiche Neupflanzungen zu ersetzen.

Pflanzenarten-Liste

Bäume: Obst-Hochbäume regionaltypischer Sorten, Wildbirne, Feldahorn, Vogelkirsche, Eberesche, Speierling, Elsbeere

Sträucher: Hasel, Schlehe, Hundsrose, wolliger Schneeball, Weißdorn, Heckenkirsche

6. MOBILFUNKANLAGEN (§ 14 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen für die Mobilfunkkommunikation im Sinne des § 14 BauNVO, wie z.B. Masten, Antennen und dgl. unzulässig.

B. SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN BEREICH DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES „Gewerbegebiet Geißespan III“ in Unterschneidheim

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S.1728).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786).

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05. 2017 (BGBl.I S.1057).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

1.1. DACHFORM UND DACHNEIGUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Flach-, Pult-, und Satteldächer.

1.2. FASSADEN- UND DACHGESTALTUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Grelle Farben und glänzende oder die Sonne reflektierende Materialien sind für Dach- und Fassadenflächen unzulässig. Energieanlagen im Sinne von § 50 Abs.1 Anhang Nrn. 21 und 22 LBO sind davon nicht berührt.

2. WERBEANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Direkt oder indirekte beleuchtete Werbeanlagen sind nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind Werbeanlagen, die über die Traufe oder die Attika ragen.

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistungserbringung zulässig.

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

Im Sinne einer Geländemodellierung sind Abgrabungen bis 3,0 m und Aufschüttungen bis maximal 2,0 m - gemessen vom Bestandsgelände zum Zeitpunkt der Planaufstellung - zugelassen.

4. EINFRIEDIGUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Lebende und tote Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 2,0 m gemessen ab Geländeoberkante nicht überschreiten. § 11 des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) ist anzuwenden.

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

Das Plangebiet entwässert im modifizierten Mischsystem. Damit muss das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser aller Dachflächen eines Baugrundstückes separat gesammelt und durch eine vom Eigentümer herzustellende, selbst entleerende Zisterne, durch offene Mulden, Gräben und dgl. gepuffert werden. Es ist ein Rückhaltevolumen oberhalb des gedrosselten Ablaufes von mindestens 2 m³ je 100 m² angeschlossener Dachfläche bereitzustellen. Die selbstentleerende Drosseleinrichtung ist ständig geöffnet und darf maximal 0,15 l/s je 100 m² angeschlossener Dachfläche in den öffentlichen

Regenwasserkanal einleiten. Das Schmutzwasser sowie das Regenwasser von befestigten Hof- und Verkehrsflächen ist dem öffentlichen Mischkanal zuzuführen.

Sofern bei Dachbegrünungen mit einer Substratstärke von mind. 10 cm vorgesehen sind, kann dort auf die ansonsten notwendigen Regenwasserrückhalteeinrichtungen verzichtet werden. Bei Einsatz von Dachbegrünungen mit geringerer Substratstärke ist i.Z.d. Genehmigung des Einzelbauvorhabens ein Nachweis zu erbringen, dass eine ausreichende / vergleichbare Retentionswirkung erzielt wird.

Dem Bauherrn steht es frei, eine Regenwassernutzung zu installieren und zu betreiben. Bei Installation einer Regenwassernutzungsanlage / Brauchwasseranlage ist die geltende DIN 1989 einzuhalten.

Die Errichtung, die regelmäßige Kontrolle, die Unterhaltung und die Pflege der Regenwasseranlagen obliegt dem Eigentümer.

6. FREILEITUNGSVERBOT (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie oberirdische Telefonleitungen unzulässig.

C. HINWEISE

1. MELDEPFLICHT VON BODENFUNDEN

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer 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 Denkmalschutz, mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

2. PFLICHTEN DES EIGENTÜMERS (§ 126 BauGB)

Der Eigentümer wird auf die möglichen Einflüsse des Grund- bzw. Schichtenwassers hingewiesen.

Jedes Baugrundstück muss die Grundstücksentwässerung entsprechend der örtlichen Satzung gestalten und betreiben. Auf die vorgeschriebene Rückstausicherung der Kanal-Hausanschlüsse wird explizit hingewiesen.

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Er ist vorher zu benachrichtigen.

3. BODENSCHUTZ

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998; BGBl, Teil I, S. 502, das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes von 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist, und auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird hingewiesen. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten. Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731.

Vor Ausbau von abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Alle Bodenarbeiten sind nur mit möglichst trockenem Bodenmaterial von mindestens steifer Konsistenz und bei trockener Witterung durchzuführen.

Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten. Andernfalls ist das überschüssige Bodenmaterial auf einer dafür zugelassenen Deponie zu beseitigen.

4. ABLEITUNG VON OBERFLÄCHENWASSER

Durch das geneigte Gelände des Plangebietes und der relevanten Umgebung kann abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen oder bei Schneeschmelze zu Beeinträchtigungen an Gebäuden und Anlagen führen. Gebäude und Anlagen sollten deshalb überflutungssicher angelegt werden. Erforderlichenfalls ist vom Grundstückseigentümer darüber hinaus eine entsprechende Geländemodellierung zur Abwehr von Oberflächenwasser auf seinem Grundstück vorzunehmen.

Weitere Informationen zur Eigenvorsorge gegen Hochwasser und Überschwemmungen finden Bauherren unter: <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauvorsorge>

5. ALTLASTEN UND UMWELTGEFÄHRDENDE STOFFE

Ergibt die Bauausführung, dass der Boden oder das Wasser durch jüngere oder ältere Nutzungen (Altlasten) mit Ölen, Benzinen, anderen Kraftstoffen, Lösungsmitteln, Schwermetallen oder ähnlichen Schadstoffen belastet sind, ist das Amt für Umweltschutz beim

Landratsamt Ostalbkreis zu informieren. Der belastete Boden ist auf eine vom Landratsamt zu benennende Stelle zu entsorgen.

6. BAUGRUND

Den privaten Bauherren wird empfohlen, rechtzeitig vor Baubeginn des Einzelbauvorhabens ein objektbezogenes Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

H:\Auftrag\2021\21-073 BP Geißespan III - Schimmele\Bericht\2022-05-23 Textliche Festsetzungen Geißespan III Textliche Festsetzung.docx