

Verfahrensvermerke

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

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst am 1. Dezember 2008 und im Amtsblatt Nr. 49/2008 ortsüblich bekannt gemacht am 5. Dezember 2008.

1

Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB laut Beschluss vom 1. Dezember 2008 durchgeführt am 22. Dezember 2008.

2

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst am 20. April 2009 und öffentlich ausgelegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB laut Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 17/2009 vom 4. Mai 2009 bis 8. Juni 2009.

3

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO vom Gemeinderat gefasst am 13. Juli 2009.

4

Anzeige gemäß § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO an das Landratsamt Ostalbkreis am 17. Juli 2009.

5

Rechtsverbindlich gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 29/2009 ab 17. Juli 2009.

6

Bebauungsplan in Kraft getreten am 17. Juli 2009.

Unterschneidheim, den 17. Juli 2009

7



UNTERSCHNEIDHEIM

BEBAUUNGSPLAN Gewerbegebiet

„MILLEN I“

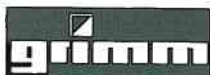
Teil I: Zeichnerischer Teil - Lageplan M. 1 : 500

Teil II: Textliche Festsetzungen:

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund BauGB und Bau NVO
- B. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften aufgrund LBO für Baden-Württemberg
- C. Hinweise

Gefertigt:
Ellwangen, 12.11.2008 /
20.04.2009

Dipl.-Ing. Claus-P. Grimm



ING.-BÜRO GRIMM + PARTNER
Dresdener Str. 8 – 73479 Ellwangen – Tel. 07961/9023-0

Ausgefertigt:
Unterschneidheim, 01.12.2008 /
20.04.2009



Nikobau 2009
Nikolaus Ebert
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET „MILLEN I“

Rechtsgrundlagen:

BauGB i.d.F. 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

LBO Baden- Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995 (BGBl. S.617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (BGBl. I S.895)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. BAULICHE NUTZUNG

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

GE : Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

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

im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr.1 bis Nr.3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

1.4. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Die Höhenlage der Gebäude ist im Bauantrag des Einzelbauvorhabens durch die maßstäbliche Darstellung von mindestens je einem Längs- und einem Querschnitt der geplanten baulichen Anlagen darzustellen. Dabei sind die maximal zulässigen Abgrabungen, Aufschüttungen und Geländeneigungen zu beachten. Die Schnittzeichnungen müssen mindestens folgende Angaben in müNN enthalten: Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe, maximale Gebäudehöhe der geplanten bzw. der bestehenden Straße, Höhenlage des Ursprungsgeländes, ggf. Höhen des Nachbargebäudes sowie des Geländes auf dem benachbarten Grundstück.

2. BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

Im Sinne einer abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs.4 BauNVO sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

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

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

4. NEBENANLAGEN (§ 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.2 BauNVO nicht zugelassen –ausgenommen hiervon sind Stellplätze und Einfriedigungen.

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

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sofern Stellplätze entlang der L 2221 angelegt werden, ist die L 2221 gegen Blendwirkung zu schützen.

6. UNTERIRDISCHE STÜTZBAUWERKE (§ 9 Abs.1 Nr. 26 und Abs. 2 BauGB)

Zur Herstellung des Baukörpers für die öffentlichen Verkehrsflächen sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 12 cm ab Hinterkante Randstein und einer Tiefe von 35 cm ab Oberkante Randstein erforderlich. Der Hinterbeton ist vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden.

7. STANDORTE FÜR DIE ÖFFENTLICHE STRASSENBELEUCHTUNG (§ 126 BauGB)

Zur Errichtung von Beleuchtungskörpern (Mastleuchten) sind Standorte auch auf privaten Grundstücken erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper selbst sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden.

Diese Festsetzung gilt für eine Fläche von 0,50 m x 0,50 m, gemessen ab Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

8. BESONDERE ZWECKBESTIMMUNG UND AUFTEILUNG DER VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Darstellung im Lageplan bzgl. der besonderen Zweckbestimmung und Aufteilung der Verkehrsflächen (z. B. Fahrbahn, Gehweg, Mischgenutzte Verkehrsfläche, etc.) ist unverbindlich.

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

Innerhalb der mit Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen von Bäumen oder Sträucher nicht getätigt und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand, die Zugänglichkeit oder der Betrieb der Ver- und Entsorgungsleitungen beeinträchtigt oder gefährdet werden.

10. STANDORT FÜR DIE ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN (PFLANZBINDUNG) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Standorten für die Erhaltung von Einzelbäumen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall und Verlust sind gleichartige Bäume (Stammumfang mind. 16 cm, Obstbäume 10-12 cm) nachzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bei Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen bei Baumaßnahmen) einzuhalten.

11. STANDORT FÜR DAS ANPFLANZEN VON EINZELBÄUMEN (PFLANZGEBOT) (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten für das Anpflanzen von Einzelbäumen sind einheimische, standortgerechte Laubbäume, z. B.

- großkronige Bäume:
Stieleiche, Traubeneiche, Sommerlinde, Winterlinde, Bergahorn, Spitzahorn, Esche, Buche, Obsthochstämme
oder
- kleinkronige Bäume:
Vogelbeere, Feldahorn, Hainbuche, Obstbäume

als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16 cm (Obstbäume 10/12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.

Die im Lageplan dargestellte Anzahl der Bäume ist verbindlich, die Lage des Standorts der Bäume hingegen ist unverbindlich.

12. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20b BauGB)

- a) Die mit „m1“ im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen sind als extensiv genutztes Grünland mit überstellten hochstämmigen Bäumen (gemäß Ziffer 11) anzulegen und zu unterhalten (2-malige Mahd mit Abräumen des Mähguts). Die Flächen dürfen weder gedüngt noch mit Bioziden behandelt werden.

B. SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES GEWERBEGEBIET „MILLEN I“

Rechtsgrundlagen:

BauGB i.d.F. 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

LBO Baden- Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995 (BGBl. S.617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (BGBl. I S.895)

In Ergänzung der Planzeichnung 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-, Sattel-, und Zeltdächer mit Dachneigungen zwischen 0° und 45° Grad sowie Sheddächer.

1.2. DACHBEGRÜNUNG, FASSADEN – UND DACHGESTALTUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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.

Im gesamten Plangebiet sind Flachdächer und bis zu 15 Grad geneigte Dächer extensiv mit einer Substratdicke von mind. 10 cm zu begrünen und zu unterhalten.

2. STELLPLÄTZE UND GARAGEN UND OFFENE GARAGEN (CARPORTS) (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Drainpflaster, o. ä.).

Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu überstellen, dabei ist je 16 Stellplätze ein einheimischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Baumart gemäß Ziffer A 11).

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

Im Sinne einer Geländemodellierung sind Abgrabungen bis maximal 3,0 m und Aufschüttungen bis maximal 1,5 m zugelassen.

Der Geländeausgleich zwischen den einzelnen Grundstücken, zu den öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen sowie zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nicht durch Stützmauern oder Ähnlichem erfolgen – zulässig sind Erdböschungen mit einer Neigung nicht steiler 1:3 oder Trockenmauern mit einer Höhe bis maximal 1,50 m.

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

Als Einfriedigungen sind an öffentlichen Straßen und Wegen innerhalb des Siedlungsgebietes lebendige oder tote Einfriedigungen mit einer Höhe von höchstens 2,50 m zugelassen. Beim Ab-

stand der Einfriedigung zur Grenze ist §11 des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) zu beachten, d.h. bei Einfriedigungen höher als 1,50 m ist ein Grenzabstand entsprechend der Mehrhöhe einzuhalten, die über 1,50 m hinausgeht.

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

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser aller Dachflächen eines Baugrundstückes ist separat zu sammeln und durch eine vom jeweiligen Eigentümer herzustellende, selbst entleerende Zisterne, Erdmulde oder einem vergleichbaren Regenwasserrückhaltebecken zu puffern. 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 0,20 l/s je 100 m² angeschlossener Dachfläche in den öffentlichen Regenwasserkanal oder eine offenen Mulde oder dem Millengraben einleiten. Eine Einleitung des Dachflächenwassers in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Bei allen extensiv begrünten Dachflächen ist eine Pufferung und Herstellung eines Rückhaltevolumens wie vor beschrieben nicht erforderlich.

Die Mulden zur Regenwasserableitung, sofern innerhalb der privaten Grünflächen, sind gemäß den Eintragungen im Lageplan vom jeweiligen Eigentümer nach den Vorgaben der Gemeinde herzustellen. Die regelmäßige Kontrolle, Unterhaltung und Pflege der Regenwassermulden obliegt dem jeweiligen Eigentümer.

Bei Installation einer Regenwassernutzungsanlage / Brauchwasseranlage ist die geltende DIN 1989 einzuhalten. Die regelmäßige Kontrolle und Wartung der Regenwasserrückhaltung obliegt dem jeweiligen Eigentümer.

Dränagen dürfen nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

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

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

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

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistungserbringung zulässig. Werbeanlagen auf den Dachflächen, die damit über die Traufhöhe ragen, sind nicht zulässig.

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. HINWEIS AUF PFLICHTEN DES EIGENTÜMERS (§ 126 BauGB)

Der Eigentümer wird auf die möglichen Einflüsse des Grund- bzw. Schichtenwassers hingewiesen. Er hat seine baulichen Anlagen, insbesondere das Untergeschoss sowie alle erdberührten Bauteile, durch geeignete Maßnahmen, z. B. „Weiße Wanne“ vor drückendem Wasser zu schützen.

Auf die vorgeschriebene Rückstausicherung der privaten Kanal-Hausanschlüsse wird explizit hingewiesen.

Jedes Baugrundstück muss die Grundstücksentwässerung entsprechend der örtlichen Satzung gestalten und betreiben.

3. HINWEIS AUF BODENSCHUTZ

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz LBodSchAG vom 9.12.2006 wird hingewiesen.

Der anfallende humose Oberboden ist danach vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der humose Oberboden ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

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.

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 mit dem Landratsamt abgestimmte Stelle zu entsorgen.

6. AUFHEBUNG BESTEHENDER FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Freibuck III“ aufgehoben.

H:\WE\PROJEKTE\2002\02-058 BP GE Millen\ab 2008\Text\teile\2009-04-20 Textliche Festsetzungen BP MILLEN rechtskräftig(ausgefüllt).doc