

# Verfahrensvermerke

Kreis: <b>OSTALBKREIS</b> Gemeinde: <b>UNTERSCHNEIDHEIM</b> Gemarkung: <b>UNTERSCHNEIDHEIM</b>	<b>Aufstellungsbeschluss</b> gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst am 30.05.2016 und im Amtsblatt Nr. 22/2016 ortsüblich bekannt gemacht am 03.06.2016 <b>1</b>
<b>Bürgerbeteiligung</b> gemäß § 3 Abs. 1 BauGB laut Beschluss vom 30.05.2016 durchgeführt am 27.06.2016 (Informationsveranstaltung) sowie vom 13.06.2016 bis 13.07.2016 <b>2</b>	<b>Entwurfs- und Auslegungsbeschluss</b> gefasst am 13.02.2017 und öffentlich ausgelegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB laut Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 7/2017 vom 27.02.2017 bis 27.03.2017 <b>3</b>
<b>Satzungsbeschluss</b> gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO vom Gemeinderat gefasst am <b>4</b>	<b>Anzeige</b> gemäß § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO an das Landratsamt Ostalbkreis am <b>5</b>
<b>Rechtsverbindlich</b> gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ab <b>6</b>	<b>Bebauungsplan in Kraft getreten</b> am Unterschneidheim, <b>7</b>



## UNTERSCHNEIDHEIM

### BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET

### „Millen II“

## in Unterschneidheim

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <input type="radio"/>            | <b>Teil I: Zeichnerischer Teil - Lageplan M. 1 : 500</b>  |
| <input checked="" type="radio"/> | <b>Teil II: Textliche Festsetzungen:</b><br>A. Planungsrechtliche Festsetzungen<br>B. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften<br>C. Hinweise |

Gefertigt:  
Ellwangen, 11.05.2016 / 27.01.2017

Dipl.-Ing. Claus-P. Grimm

**GRIMM ■ INGENIEURE**

Dresdener Str. 8 – 73479 Ellwangen – Tel. 07961/9023-0



Ausgefertigt:  
Unterschneidheim, 30.5.2016 / 13.2.2017

**Nikolaus Ebert**  
Bürgermeister

---

# Textliche Festsetzungen

---

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET „MILLEN II“ IN UNTERSCHNEIDHEIM

Rechtsgrundlagen:

BauGB i.d.F. 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)

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)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501), in Kraft getreten am 01.03.2015.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1. BAULICHE NUTZUNG

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

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

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

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

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

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

#### 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 m ü. NN enthalten: Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe, maximale Gebäudehöhe, Höhe der geplanten bzw. der bestehenden Straße, Höhenlage des Ursprungsgeländes, ggf. Höhen des Nachbargebäudes sowie des Geländes auf dem benachbarten Grundstück.

Bei der Höhenlage der Gebäude und Anlagen des Einzelbauvorhabens ist die Höhe/Tiefenlage des öffentlichen Entwässerungskanals zu beachten.

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

Die Gebäudehöhen dürfen folgende Festlegungen nicht überschreiten:

Höchster Punkt des Gebäudes:  
im GE max. 12,00 m

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

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

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

**4. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB) UND 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) UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**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, etc.) ist unverbindlich.

## 9. PFLANZGEBOT UND PFLANZBINDUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.25a und 25b BauGB)

### Pflanzenarten-Liste

#### Bäume:

Obst-Hochbäume  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Traubeneiche (*Quercus  
petraea*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)

#### Sträucher:

Hasel (*Corylus avellana*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Korne.-Kirsche (*Cornus mas*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Gewöhl. Schneeball (*Viburnum*)  
Schwarz.Holunder (*Sambucus  
europaeus*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus  
europaeus*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna  
u.laevigata*)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume und Pflanzflächen sind im Sinne einer schematischen Planeinzeichnung mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen, Strauch- und Buschgruppen gemäß vor stehender Pflanzenarten-Liste zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind innerhalb eines Jahres durch artgleiche Neupflanzungen zu ersetzen. Baumpflanzungen sind mit einem Stammumfang von mind. 16 cm (Obstbäume 10/12 cm) zu durchzuführen.

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

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

### a) Dauerhafte Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die mit „m1“ im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen sind als extensiv genutztes Grünland mit überstellten hochstämmigen Bäumen anzulegen und zu unterhalten (2-malige Mahd mit Abräumen des Mähguts). Die Flächen dürfen weder gedüngt noch mit Bioziden behandelt werden. Mit Ausnahme von Vertiefungen, Mulden, Kaskaden o.ä. in Erdbauweise zur Rückhaltung von Oberflächenwasser sind auf den mit „m1“ gekennzeichneten Flächen keine baulichen Anlagen zulässig.

## **B. SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES GEWERBEGEBIET „MILLEN II“ IN UNTERSCHNEIDHEIM**

Rechtsgrundlagen:

BauGB i.d.F. 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)

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)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501), in Kraft getreten am 01.03.2015.

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 sowie Sheddächer.

#### **1.2. 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.
- Realisieren von Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelanzug an Glasflächen (z.B. flächig aufgeklebte Muster, vorgelagerte Sprossierung, etc. - nicht ausreichend sind einzelne, aufgeklebte Vogelsilhouetten).

### **2. STELLPLÄTZE, 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 - zusätzlich zur Festsetzung nach Ziffer A 9 - zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Baumart gemäß Ziffer A 9).

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

Im Sinne einer Geländemodellierung sind Abgrabungen bis 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.

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen sowie erforderlichen Stützbauwerke (z.B. Randsteinunterbauung) entlang der Grundstücksgrenze zu den öffentl. Verkehrsflächen in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 50 cm, sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

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

Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen an öffentlichen Straßen und Wegen dürfen 2,5 m nicht überschreiten.

Beim Abstand 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.

Der Abstand zwischen Einfriedung und öffentlicher Fahrbahnfläche muss - unabhängig von der Höhe der Einfriedung - mindestens 0,50 m betragen. Maßgebend ist die zum Privatgrundstück zugewandte Kante der Randeinfassung.

**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, Erdmulden oder einem vergleichbaren Regenwasserrückhaltebecken zu puffern. Es ist ein Rückhaltevolumen oberhalb des gedrosselten Ablaufes von mindestens 2 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche bereitzustellen. Die selbstentleerende Drosseleinrichtung ist ständig geöffnet und darf maximal 0,15 l/s je 100 m<sup>2</sup> 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. 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 Kanal-Hausanschlüsse wird explizit hingewiesen. Jedes Baugrundstück muss die Grundstücksentwässerung entsprechend der örtlichen Satzung gestalten und betreiben.

### 3. BODENSCHUTZ

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes – BodSchG – von Baden-Württemberg vom 24.06.1992 und auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) 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 vom Landratsamt zu benennende Stelle zu entsorgen.

### 6. AUFHEBUNG BESTEHENDER FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Millen I“, in Kraft getreten am 17.07.2009, aufgehoben.