

Verfahrensvermerke

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

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
gefasst am 21.03.2022 und im Amtsblatt Nr. 12/2022
ortsüblich bekannt gemacht am 25.03.2022

1

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und
der Träger öffentlicher Belange** gemäß § 3 Abs.
1 und § 4 Abs. 1 BauGB laut Beschluss vom
21.03.2022 durchgeführt vom 04.04.2022 bis
04.05.2022

2

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst
am 23.05.2022 und öffentlich ausgelegt gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB laut Bekanntmachung im
Amtsblatt Nr. 22/2022 vom 13.06.2022 bis
15.07.2022

3

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
und § 74 LBO vom Gemeinderat gefasst
am 12.09.2022

4

Anzeige gemäß § 10 BauGB und § 74 Abs. 7
LBO an das Landratsamt Ostalbkreis
am 28.09.2022

5

Rechtsverbindlich gemäß § 10 Abs. 3 BauGB
durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 37/2022
ab 16.09.2022

6

Bebauungsplan in Kraft getreten
am 16.09.2022

Unterschneidheim, 16.09.2022 *Joas* *Joas* **7**



UNTERSCHNEIDHEIM

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET

„Millen II“

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:
02.03.2022 / 23.05.2022 / 21.07.2022

Dipl.-Ing. Claus-P. Grimm



GRIMM ■ INGENIEURE

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

Ausgefertigt:
Unterschneidheim, 21.03. / 23.05. / 12.09.2022

Joas *Joas*

JOHANNES JOAS
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET „MILLEN 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

Nicht zulässig sind Betriebe des Einzelhandels jeglicher Art gemäß (§ 1 (5) u. (9) 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: 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 GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

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

4. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 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 verbindlich.

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

Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume und Pflanzflächen sind im Sinne einer schematischen Planeinzeichnung mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen, Strauch- und Buschgruppen gemäß nach 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.

Pflanzenarten-Liste

Bäume:

Obst-Hochbäume regionaltypischer Sorten, Bergahorn, Vogelkirsche, Speierling, Elsbeere.

Sträucher:

Roter Hartriegel, Rote Heckenkirsche, Wolliger Schneeball, Feldrose, Hundsrose, Zaubrose, Holunder, Hasel, Weißdorn, Schlehe.

10. 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 BEBAUUNGSPLANES GEWERBEGEBIET „MILLEN 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-, Sattel-, und Zeldächer 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, wie z.B. Photovoltaikanlagen, Solaranlagen, etc. sind hiervon ausgenommen.
- Realisieren von Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelanprall 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)

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

4. 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 m³ je 100 m² angeschlossener Dachfläche bereitzustellen. Die selbstentleerende Drosseleinrichtung ist ständig geöffnet zu halten und darf maximal 0,15 l/s je 100 m² angeschlossener Dachfläche in den öffentlichen Regenwasserkanal oder in eine offene Mulde oder in den Millengraben einleiten. Eine Einleitung des Dachflächenwassers in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

(Beispiel: bei einer in der Draufsicht gemessenen Dachfläche incl. Dachüberstand von 140 m² beträgt das Rückhaltevolumen: $140 \text{ m}^2 \times 2 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2 = 2,8 \text{ m}^3$, Die Drosseleinrichtung darf max. $140 \text{ m}^2 \times 0,2 \text{ l/s} / 100 \text{ m}^2 = 0,28 \text{ l/s}$ in den öffentlichen Regenwasserkanal einleiten)

Die Errichtung, die regelmäßige Kontrolle, der Unterhaltung und die Pflege der Regenwasserrückhalteanlagen obliegen dem jeweiligen Eigentümer.

Sofern vom privaten Bauherrn eine extensiv begrünte Dachfläche mit einer Substratdicke von mind. 10 cm Dicke realisiert wird, kann die Pufferung und damit die Herstellung eines Rückhaltevolumens / einer Regenwasserzisterne für diesen Teil der Fläche entfallen. 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.“

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.

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

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

6. 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 Bundesbodenschutzgesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist, und des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 908) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (BGI. S. 1233, 1247) 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.

Soll innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans für ein Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden, so hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und der zuständigen unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen. Bei zulassungsfreien Vorhaben hat dies sechs Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen zu erfolgen und bei zulassungspflichtigen Vorhaben ist das Bodenschutzkonzept zusammen mit den Antragsunterlagen vorzulegen (§ 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz).

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. **ATLASTEN 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 II“ aufgehoben.

H:\Auftrag\2022\22-001 BP GE Millen III USH\Bericht\2022-07-21 GE Millen III textliche Festsetzung.docx