

Kreis Heidenheim

Gemeinde Steinheim am Albuch

Gemarkung Steinheim



BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

Gewerbegebiet „Am Kreisel, Erste Änderung“

Schriftlicher Teil

Gefertigt:
Steinheim 30.06.2020

.....
Helmut Kolb



Ingenieurbüro
Helmut Kolb
Zeppelinstraße 10
89555 Steinheim am Albuch
Telefon: 073 29 - 92 03 - 0
Telefax: 073 22 - 92 03 - 29

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Landesbauordnung (LBO)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 03.11.2017

in der Fassung vom 21.11.2017

in der Fassung vom 05.03.2010
zuletzt geändert am 18.07.2019

in der Fassung vom 18.12.1990
zuletzt geändert am 04.05.2017

Inhaltsverzeichnis

Seite

I.	Planrechtliche Festsetzungen	3
1.	Bauliche Nutzung (§ 9 (1) BauGB).....	3
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)	3
1.2	Maß der Baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB und § 16 - § 20 BauNVO)	3
1.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO i. V. § 2 Abs. 6 LBO)	3
1.4	Bauweise (§ 9 (1), 2 BauGB und § 22 BauNVO)	3
2.	Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB).....	4
3.	Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)	4
4.	Garagen und Stellplätze.....	4
4.1	Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO).....	4
4.2	Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO).....	5
5.	Flächenbedarf für Verkehrsanlagen.....	5
5.1	Böschungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)	5
5.2	Unterirdische Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB).....	5
5.3	Standort für die Beschilderung und öffentliche Straßenbeleuchtung (§ 126 BauGB)	5
6.	Bestehende Versorgungsleitungen	5
7.	Hinweis Lärmschutz	6
8.	Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)	6
II.	Örtliche Bauvorschriften	7
1.	Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 und 2 LBO)	7
1.1	Fassaden	7
1.2	Dachform und Dachneigung	7
1.3	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 (2) LBO).....	7
2.	Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten (§ 74 (1) Nr. 3 LBO).....	8
3.	Grundstückzufahrten	8
4.	Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)	8
4.1	Einfriedungen.....	8
4.2	Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern	9
5.	Niederschlagswassernutzung und -Ableitung (§ 74, Abs. 3 Nr. 2 LBO).....	9
6.	Schmutzwasserableitung	10
7.	Versorgungsleitungen (§ 74(1) Nr. 5 LBO).....	10
III.	Nachrichtlich übernommene Hinweise (§ 9 (6) Bau GB)	11
IV.	Verfahrensvermerke	13
V.	Ausfertigungsvermerk.....	14

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

Sondergebiet 1 (SO₁) § 11 BauNVO

Zulässig sind:

- Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m²
- Sonstiger Einzelhandelsbetrieb z.B. Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m²
- Imbiss- Gastronomiebetrieb bzw. Café an den Verbrauchermarkt angebunden

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten

Sondergebiet 2 (SO₂) § 11 BauNVO

Zulässig sind ausschließlich:

- Werbeanlagen gemäß 1.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 (2) LBO)

1.2 Maß der Baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB und § 16 - § 20 BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ = 0,8

1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO i. V. § 2 Abs. 6 LBO)

Z = II, max. 2 Vollgeschosse zulässig (Höchstmaß)

1.4 Bauweise (§ 9 (1), 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise (a)

Offene Bauweise, jedoch Gebäudelänge bis max. 100 m zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

Gebäudehöhen (§ 16 (4) BauNVO)

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) wird auf Straßenniveau in Bauplatzmitte ± 50 cm festgelegt.

Folgende Höhenfestsetzungen werden als Höchstmaß über der festgelegten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) getroffen:

Maximale Firsthöhe: max. FH = 15 m

Maximale Traufhöhe: max. TH = 10 m

Maximale Gebäudehöhe: max. GH = 10 m

Die Firsthöhe wird gemessen bis zum höchsten Punkt der Dachhaut des Gebäudes. Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe ist für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten, wie Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. ausnahmsweise zulässig.

Die Traufhöhe wird gemessen bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Gebäudehöhe wird gemessen bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika (Brüstung) der Flachdachgebäude.

3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen, soweit Gebäude sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein zulässig.

4. Garagen und Stellplätze

4.1 Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

Innerhalb der Pflanzgebotsflächen sind keine Stellplätze zulässig.

5. Flächenbedarf für Verkehrsanlagen

5.1 Böschungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

5.2 Unterirdische Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Baukörpers für die öffentlichen Verkehrsflächen sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 20 cm ab Hinterkante Randstein und einer Tiefe von 35 cm ab Oberkante Randstein erforderlich. Die Stützbauwerke sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden.

5.3 Standort für die Beschilderung und öffentliche Straßenbeleuchtung (§ 126 BauGB)

Zur Einrichtung von Beschilderungen und Beleuchtungskörpern (Mastleuchten) sind teilweise Standorte auf Privaten Grundstücken erforderlich. Die notwendigen Fundamente, evtl. Leitungsführungen und die Schilder bzw. der Beleuchtungskörper selbst, sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden. Die Festsetzung gilt für eine Fläche von 0,5 m x 0,5 m, gemessen ab Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche.

Die Errichtung von Sammeltafeln an der Einfahrt zum Gewerbegebiet sind nicht zulässig.

6. Bestehende Versorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebiets verlaufen Trinkwasserleitungen, eine Brunnenleitung und ein Abwasserkanal. Die Leitungen werden abhängig von der Grundstücksaufteilung umgelegt oder grunddienstlich gesichert.

7. Hinweis Lärmschutz

Evtl. Lärmeinflüsse aus der L 1163 auf dem Grundstück sind zu dulden.

Für evtl. hieraus entstehende Lärmschutzmaßnahmen hat der Vorhabensträger eigenverantwortlich zu sorgen.

8. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die im Lageplan dargestellten öffentlichen und privaten Grünflächen sind zur landschaftlichen Einbindung des Baugebiets zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 und 2 LBO)

1.1 Fassaden

Die Farben der Gebäude sind frei zu wählen.

Reflektierende und glänzende Materialien sind jedoch nicht zulässig.

1.2 Dachform und Dachneigung

Die nachfolgend aufgeführten Dachformen und -neigungen werden festgesetzt.

- Satteldach, Walmdach mit max. 20 ° Dachneigung
- Pultdach, versetztes Pultdach mit max. 20 ° Dachneigung
- Tonnendach und Flachdach

Dachdeckung:

Die Farbe der Dachdeckung ist frei wählbar. Glänzende bzw. reflektierende Materialien sind jedoch nicht zulässig.

Flächige Verglasung der Dachhaut sowie Solarkollektoren zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

Eine Dachbegrünung ist zulässig, sie muss mit niedrigwüchsigen, trockenheitsresistenten Gräsern und Kräutern erfolgen.

Es dürfen keine kupfer-, zink- oder bleigedeckten Metaldächer errichtet werden. Ausnahmen bilden beschichtete Metaldächer und solche, mit feuerverzinnem Kupferblech (TECU-Zinn).

1.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 (2) LBO)

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der dafür ausgewiesenen Sonderbaufläche SO₂ angebracht werden.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen entlang der L 1163 in einem Streifen von 20 m, gemessen vom äußersten Rand der Fahrbahn
- Werbeanlagen auf oder innerhalb der Dachflächen
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht oder bewegten Bildern
- Werbeanlagen in öffentlichen Grünflächen

- beleuchtete Werbeanlagen dürfen die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße L 1123 und L 1163 nicht beeinträchtigen
- Werbeanlagen im Bereich „SO₂“ dürfen nicht über die Grundstücksgrenzen hinaus in das Lichtraumprofil der Straße einschließlich Gehweg hineinragen. Es wird auf die Lichtimmissionsrichtlinie verwiesen.

Die Werbeanlagen sind nur mit einer max. Höhe bis zu 8.50 m zulässig.

Für Werbeanlagen sind die Bestimmungen des § 33, Abs. 1 der StVO (Verkehrsbeeinträchtigungen) zu beachten.

2. Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, sollen private Parkflächen wasserdurchlässig (z. B. weitfugig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind zu durchgrünen. Dabei sind pro 5 Stellplätze mindestens ein mittelkroniger standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste 1 anzupflanzen.

3. Grundstückszufahrten

An den Grundstückszufahrten zur Erschließungsstraße sind die Mindestsichtfelder einzuhalten.

Die Sichtfelder sind dauerhaft zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehindertem Bewuchs freizuhalten.

4. Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

4.1 Einfriedungen

An der Grenze zu privaten Flächen sind Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m als Zäune sowie einheimischen Hecken und Laubgehölze (z. B. Hartriegel, Buche, Liguster) zulässig. Entlang der Straßenfront sind Einfriedungen bis

1,50 m als Zaun oder Hecke zulässig. Die Sichtfelder sowie Nachbarrechte sind zu beachten.

Einfriedungen und Pflanzungen zum Außenbereich sowie zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. landwirtschaftlichen Flächen sind nur im Abstand von mind. 0,5 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern

Aufschüttungen und Abgrabungen vom bestehenden Gelände über 2,0 m sind unzulässig. Die Standfestigkeit des Geländes darf hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Abgrabungen zur Freilegung des UG`s sind unzulässig.

Stützmauern zu Nachbargrundstücken sind nur bis 1,20 m Höhe zulässig.

Stützmauern an den Grenzen zum Außenbereich sind unzulässig.

Die Höhenlage ist an das Niveau der Bestands- bzw. Nachbargrundstücke anzugleichen. Geländeänderungen sind durch Schnitte im Bauantrag dazustellen.

5. Niederschlagswassernutzung und -Ableitung (§ 74, Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Niederschlagswasser aus Dach- und Betriebshofflächen und aus der Erschließungsstraße wird über den Regenwasserkanal gefasst, in einem Klärbecken vorbehandelt und einem öffentlichen Rückhalte- und Sickerbecken zugeführt.

Es wird empfohlen, einen Regenwasser-Speicherbehälter in ausreichender Größe herzustellen.

Das gespeicherte Wasser kann zu Gießzwecken bzw. für Reinigungsarbeiten verwendet werden. Die Verwendung dieses Wassers im Haushalt und zu WC-Spülung etc. bedarf einer besonderen Genehmigung.

Bei der Speicherung und Verwendung als Brauchwasser sind die Vorschriften der Trinkwasserverordnung sowie der DIN 2001 und DIN 1998 (Teil IV) zu beachten.

6. Schmutzwasserableitung

Gewerbliches und häusliches Schmutzwasser muss an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Die Anschlüsse an die öffentliche Kanalisation sind entsprechend der Abwassersatzung der Gemeinde Steinheim herzustellen.

Das Schmutzwasser wird an das bestehende Mischwasser - Kanalnetz der Gemeinde innerhalb des Plangebiets angeschlossen.

7. Versorgungsleitungen (§ 74(1) Nr. 5 LBO)

Die Erdverkabelung der Elektro- und Kommunikationsanschlüsse ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend vorgeschrieben. Dachständer und Freileitungen sind nicht zulässig.

III. Nachrichtlich übernommene Hinweise (§ 9 (6) Bau GB)

1. Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 7 und der örtlichen Bauvorschriften Nr. 1.3, 2, 3 und 4.3 ist den Bauvorlagen ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan im Sinne von § 52 Abs. 1 LBO beizufügen.
2. Sämtliche, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, bisher bestehende planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.
3. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§20 DschG).
4. Sollten bei der Baumaßnahme Drainhauptsammler freigelegt und unterbrochen werden, sind diese wieder zu schließen oder über andere Oberflächenentwässerungseinrichtungen abzuführen.
5. Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführungen von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Heidenheim, Fachbereich Bau- und Umweltschutz zu informieren. Der belastete Boden ist von einer von dort genannten Stelle zu entsorgen.
6. Das Baugebiet liegt an einem leicht geneigten Hang. Bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden kann Hochwasser bzw. Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und von den Außenflächen in Unterliegergrundstücken bzw. in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen der UG-Räume weitestgehend zu verhindern, sollten Lichtschächte, Hofflächen und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher angelegt werden.

7. Das im Zuge des Erdaushubs anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen.
Eine Entsorgung und Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.
8. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.
9. Bei allem Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18920 und den §39 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.
10. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der rechtskräftigen Wasserschutzzone III der gemeinsamen Wassererfassungen im Brenztal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14. Dezember 1977, Nr. 5 1-WR VI 704/1 ist zu beachten.
11. Bei der Erstellung von setzungsempfindlichen Bauwerken und der Abtragung hoher Bauwerklasten werden ingenieurgeologische Untersuchungen nach DIN 4020 hinsichtlich der geologischen Verhältnisse dringend empfohlen.

IV. Verfahrensvermerke

Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB	vom 23.07.2019
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB bekannt gemacht durch Amtliches Mitteilungsblatt / Ausgabe Nr. 32/2019	am 08.08.2019
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt	vom 16.08.19 bis 20.09.19
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	vom 16.08.19 bis 20.09.19
Beschluss über den Entwurf unter Berücksichtigung der eingegangenen Bedenken und Anregungen (Entwurfsfeststellung) gem. § 3 (2) BauGB	am 25.11.2019
Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB	vom 25.11.2019
Auslegung gem. § 3 (2) BauGB bekannt gemacht durch Amtliches Mitteilungsblatt / Ausgabe Nr. 50/2019	am 12.12.2019
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	vom 20.12.19 bis 24.01.20
Beschluss über die eingegangenen Anregungen gem. § 3 (2) BauGB	vom 30.06.2020
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	vom 30.06.2020
Als Satzung zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB ausgefertigt	am 01.07.2020
Bekanntmachung des Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB durch Amtliches Mitteilungsblatt	am 09.07.2020
In Kraft treten des Bebauungsplanes gem. § 10 (3) BauGB	am 09.07.2020

Dieser Lageplan mit Textteil ist eine Mehrfertigung / das Original des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften die vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 30.06.2020 als Satzungen beschlossen wurden.

Steinheim, den

.....

(Holger Weise)
Bürgermeister

V. Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und dieser Satzung über örtliche Bauvorschriften mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates vom 30.06.2020 übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet werden.

Steinheim, den

.....
(Holger Weise)
Bürgermeister