

Bebauungsplan „Steigäcker III mit Änderung Steigäcker II“

Textliche Festsetzungen

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. 09.2004, (BGBl S. 2414), zuletzt geändert am 21.06.2005 (BGBl. S.1818)

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466)

1.3 Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl S. 770, ber. 1984 S. 519), zuletzt geändert in der Fassung am 14.12.2004 (GBl.S. 578)

1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 02.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert am 01.12.2005 (GBl. S. 760)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

2.1 Art der baulichen Nutzung

GE = Gewerbegebiet gem.

§ 8 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Die Wohnfläche (Nutzfläche) darf maximal 40% der tatsächlichen Gesamtnutzfläche betragen.

Nicht zugelassen werden:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
2. Vergnügungsstätten

2.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB

§§ 16-21a BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Höhen entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.

2.3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

§§ 22BauNVO

entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan:

o = offene Bauweise

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

§§ 23 BauNVO

Im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

Vom Fahrbahnrand der Landstraße L 438 ist mit einer Bebauung ein Abstand von min. 20,0 m einzuhalten. Nebenanlagen dürfen in diesem Anbauverbotsstreifen nicht errichtet werden.

3. ÖRTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 74 LBO

3.1 Gebäudehöhen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firsthöhen sind Mindest- und Höchstwerte. Die Höhen beziehen sich auf die im Baugenehmigungsverfahren festzusetzende Höhe des Rohfußbodens.

Als Firsthöhe bei Pultdächern gilt die höhere Pultseite, bei Flachdächern die Gesamtgebäudehöhe.

Die festgesetzte Mindesthöhe muss bei mindestens 40% der Gebäudegrundfläche eingehalten werden.

3.2 Außenwände

Für die Außenwände sind nur die Materialien Putz, Werksteinfassaden, Holz und nicht blendende Metallfassaden zulässig. Abweichende Materialien können ausnahmsweise zugelassen werden (M1).

3.3 Grünflächen

Mindestens 20% der Grundstücksflächen sind als dauernde Grünflächen anzulegen. Davon ist mindestens die Hälfte mit heimischen, hochwachsenden und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Extensive Dachbegrünungen gemäß 3.4 werden zu 50% auf die Grundstücksbegrünung angerechnet.

Lagerplätze sind mit einer 2 m hohen Sichtschutzhecke oder einem Metallzaun mit Rankmöglichkeit und –pflanzen einzufassen.

3.4 Dachformen

Alle Gebäude sind mit bis zu 30° geneigten Dächern zu versehen. Für die Nebendachflächen sind abweichende Dachformen zulässig.

Mindestens 60% der Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau muss mindestens 10 cm Substratstärke aufweisen und eine dauerhafte Vegetation von wenigstens Wildkräutern und Gräsern ermöglichen (Minimierungsmaßnahme 2).

3.5 Dacheindeckungen

Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte oder in ähnlicher Weise behandelte Metaldacheindeckungen sind nicht zulässig.

Metallgedeckte Dacheindeckungen sind zulässig, wenn die Flächen durch Beschichtung oder auf ähnliche Weise (z.B. durch dauerhafte Lackierungen) gegen Verwitterung und somit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen geschützt sind.

3.6 Dachflächenwasser

Auf den Dachflächen anfallendes und sonstiges Oberflächenwasser ist entweder dem Entwässerungsgraben im Osten des Planungsgebiets oder der Leitung für nicht behandlungsbedürftige Abwässer (zu verdolender heutiger Entwässerungsgraben) in der Mitte des Gebiets zuzuführen. Offene Zuleitungsrohre sind mit Natursteinen einzufassen und mit einer Froschklappe zu versehen.

3.7 Oberflächenwasser

Oberflächenwasser z.B. von Straßen, Umschlagplätzen, Stellplätzen und Höfen darf nicht zur Versickerung oder dem Entwässerungsgraben zugeleitet werden, da das Plangebiet in der Wasserschutzzone III „Egelsee für die Tiefbrunnen I + II“ liegt

Aus dem Plangebiet darf keinerlei Abwasser oder Oberflächenwasser der Landstraße L 438 oder deren Entwässerungseinrichtungen zugeleitet werden.

3.8 Retentionszisternen

Für Gebäude mit nicht begrünten Dächern sind Retentionszisternen zu erstellen. Folgende selbst entleerende Rückhaltevolumina sind anzulegen (Minimierungsmaßnahme 3):

Je angefangener 100 m² tatsächlich überbauter Grundstücksfläche ist ein Zisternenvolumen mit 2 m³ Nutzinhalt für die Rückhaltung herzustellen.

Das Mindestvolumen beträgt 6 m³ Nutzinhalt für die Rückhaltung.

Ab mehr als 3.400 m² tatsächlich überbauter Grundstücksfläche ist

ein Zisternenvolumen mit 20 m³ Nutzinhalt für die Rückhaltung herzustellen.

Für eine zusätzliche Nutzung des Oberflächenwassers als Brauchwasser ist das Zisternenvolumen um das entsprechende Nutzungsvolumen zu erhöhen. Der Über- bzw. Auslauf ist nach Punkt 3.5 abzuführen.

Eine solche Brauchwassernutzung ist ebenso wie die Zisterne mit Auslauf in den Bauvorlagen darzustellen.

3.9 Einfriedungen und Sicht- und Lärmschutz

Nur lebende Einfriedungen und Maschendrahtzäune sind 50cm hinter der Grundstücksgrenze zulässig.

Sichtschutz und Einfriedungen aus Holz, Metall, Mauerwerk, Naturstein müssen mindestens 3,00 m hinter der Grundstücksgrenze und den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden. Sichtschutz und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,80m nicht überschreiten.

Ansprüche auf Schutzmaßnahmen wegen Lärmimmissionen von der Landesstraße L 438 oder der Bundesstraße B 14 können aus dem Bebauungsplan oder einer Baugenehmigung nicht, weder gegen die Gemeinde noch gegen einen Träger der Straßenbaulast, abgeleitet werden.

3.10 Aufschüttungen, Abgrabungen

Geplante Auffüllungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Grundstücksgrenze hin mit max. 30 ° abzuböschten. Die Böschung einer Abgrabung muss in einer Ausrundung auf Null enden, um das Abfließen von Oberflächenwasser auf das Angrenzergrundstück zu vermeiden. Die Böschungsausrundung muss einen Abstand von min. 0,5 m vor der Grundstücksgrenze einhalten. Der Scheitel der Auffüllung muss einen Mindestabstand zur Grundstücksgrenze mit 3,0 m einhalten. Sollen auf einer Aufschüttung noch zusätzlich Einfriedungen oder Sichtschutz angebracht werden, sind dort nur lebende Einfriedungen zulässig.

Aufschüttungen sind durch Gabionen (steinverfüllte Gitterkörbe) oder hinterbetonierte Naturstein-Stützmauern einzufassen (Minimierungsmaßnahme 4).

3.11 Schachtabdeckungen

Zum besonderen Schutz für Kleintiere sind Keller-, Licht- und andere Schächte mit einem rostfreien Drahtgeflecht mit Maschenweite max. 0,5cm gegen Hineinfallen abzusichern (Minimierungsmaßnahme 5).

3.12 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig bis zur Dachkante. Die Einzelbuchstaben dürfen hierbei eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Zeichen, Logos dürfen maximal 4 m² groß sein. Diese können an einem freistehenden Pylon in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe angebracht werden.

3.13 Freileitungen

Kabel, Freileitungen und Leitungen aller Art sind unterirdisch zu führen. Oberirdische Leitungen sind nicht zulässig.

3.14 Aussenleuchten

Aussenleuchten sind so zu gestalten, dass sie keine Lockwirkung auf Insekten ausüben, z.B. Natrium-Xenonlampen (Minimierungsmaßnahme 6)

4. GRÜNORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1a Abs 3/ § 9 (1a) BauGB

4.1 Kompensationsmaßnahme M 1

Ausbildung eines naturnahen Grabens im Osten des Plangebiets

Der Graben dient der Aufnahme und Abführung von gefasstem überschüssigem Ober- und Dachflächenwasser. Der Ausbau erfolgt entsprechend den hydraulischen Berechnungen. Linienführung in Bogenform, Übergangszonen mit sumpfigen Charakter und Kleinstrukturen, östlicher Böschungsbereich mit flacher Neigung, westlicher Böschungsbereich Neigung 1:2, Sohltiefe 0,45m bis 0,50 m, mit Lehmschlag bzw. aus anstehenden Material erstellt. Breite: 1,75 m, Fläche 260m².

Grabenbegleitende Großgehölzgruppen mit vorgelagerter Strauch/Heckenzone zur Feldseite nach Osten Gesamtbreite 6,50-8,50m, Gesamtfläche 1200m², jeweils mit Graben.

Die Pflanzmaßnahmen erfolgen entsprechend PFG 1.

4.2 Kompensationsmaßnahme M 2

Fortsetzung des südlichen Entwässerungsgrabens

Die Ergänzung der Baumreihe am Nordrand des Grabens erfolgt mit 7 Bäumen, die am heute noch bestehenden Entwässerungsgraben am Ostrand von Steigäcker II stehen und wegen der Erweiterung des Plangebiets umgepflanzt werden müssen. Zwei Neupflanzungen der gleichen Art ergänzen diese Reihe.

Die Pflanzmaßnahmen erfolgen entsprechend PFG 2.

4.3 Kompensationsmaßnahme M 3

Neuanlage von zwei naturnahen Erdbecken zur Regenwasserrückhaltung

Das südöstliche Becken ersetzt das bestehende Retentionsbecken am Rand des bestehenden Gebiets Steigäcker II, das bei der Erweiterung des Gebiets verfüllt werden muss. Diese neue Becken wird so bemessen, dass es spätere Gebietserweiterungen im Norden der jetzt geplanten Fläche hydraulisch berücksichtigt.

Das nordöstliche Becken ist Teil der extensiven Pflanzfläche von ca. 250m²
Diese ist mit Bäumen und Sträuchern naturnah zu gestalten.

Die Pflanzmaßnahmen erfolgen entsprechend PFG 3.

4.4 Kompensationsmaßnahmen M 4

Standortgerechte heimische Straßenbäume an der Freihaltetrasse für die spätere Erschließung
Die Maßnahme bildet den Auftakt für eine zukünftige straßenbegleitende Baumreihe.

Die Pflanzmaßnahmen erfolgen entsprechend PFG 4.

4.5 Kompensationsmaßnahme M 5

Naturnahe Bepflanzung der nordöstlichen Gebietsrandes

Die Pflanzmaßnahmen erfolgen entsprechend PFG 5

4.6 Kompensationsmaßnahme M 6/ Ökokonto

Anlage einer Allee entlang des bestehenden Feldwegs

Die Pflanzmaßnahmen erfolgen entsprechend PFG 6

4.7 Kompensationsmaßnahme M 7

Pflanzgebote auf privaten Grundstücken zur inneren Durchgrünung des Gebietes

4.8 Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Nr.25a und 25b BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB

Die im Plan als Pflanzgebot dargestellten Baumstandorte sind mit ortsüblichen hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen. Die angelegten Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten. Sterben Pflanzen ab, so sind sie nachzupflanzen.

Pflanzgebot 1: öffentliche Grünfläche (PFG 1)

Entlang des östlichen Entwässerungsgrabens Pflanzung von 22 Großgehölzen in Gruppen auf Lücke, wechselseitig. Östlich Anlage einer Strauch/Heckenzone zum Feldrand.

Bäume z.B.: *aver campestre* (Maßholder, Feldahorn), *alnus glutinosa* (Schwarzerle), *alnus incana* (Grauerle), *quercus petraea* (Traubeneiche), *ulmus glabra* (Bergulme)

Sträucher z.B.: *cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *euonymus europaeus* (Gewöhnliches Pfaffenhütchen), *ligustrum vulgare* (Gewöhnlicher Liguster), *rhamnus cathartica* (Echter Kreuzdorn), *crataegus laevigata* (Zweigriffeliger Weißdorn).

Ansaat: Landschaftsrasen

Pflanzgebot 2: Private/Öffentliche Grünfläche (PFG 2)

Fortsetzung der Baumreihe mit 7 Bäumen des Bestands und zwei Neupflanzungen gleicher Art

Graben analog Bestand, Böschung beiderseits gleiche Neigung

Pflanzgebot 3: Öffentliche Grünfläche

Bepflanzung der Randzone mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern

Bäume z.B.: *alnus glutinosa* (Schwarzerle), *alnus incana* (Grauerle), *fraxinus excelsior* (Gewöhnliche Esche), *sorbus aria* (Echte Mehlbeere)

Sträucher z.B.: *cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *euonymus europaeus* (Gewöhnliches Pfaffenhütchen), *crataegus laevigata* (Zweigriffeliger Weißdorn), *salix purpurea* (Purpurweide), *viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball)

Ansaat: Landschaftsrasen

Pflanzgebot 4: Private Grünfläche

4 *acer pseudoplatanus* (Bergahorn)

Pflanzbeet mindestens 2,5x2,5m

Unterpflanzung mit Rasensaat oder niedrigen Sträuchern

Pflanzgebot 5: Private Grünfläche

13 standortgerechte Bäume z.B. *acer campestre* (Maßholder, Feldahorn), *alnus incana* (Grauerle), *fraxinus excelsior* (Gewöhnliche Esche), *sorbus aria* (Echte Mehlbeere)

Pflanzbeet mindestens 2,5x2,5m

Unterpflanzung mit Rasensaat oder Sträuchern

Pflanzgebot 6: Öffentliche Grünfläche

Zwei Reihen von je 5 *tilia cordata* (Winterlinde)

Pflanzbeet mindestens 2,5x2,5m

Unterpflanzung mit Rasensaat

Pflanzgebot 7: Private Grünfläche

Pro Grundstück ist je 5 PKW Stellplätzen ein mittelkroniger Baum der Pflanzliste 1.Ordnung zu pflanzen

4.9 Pflanzarten

In den mit Pflanzgebot belegten Flächen sind standortgerechte und heimische Pflanzen zu verwenden. Die Pflanzenwahl orientiert sich an der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation(**HPNV**). Das Pflanzen reiner Nadelholzhecken ist nicht gestattet.

Balgheim,

Helmut Götz
Bürgermeister