

V o r e n t w u r f

Bebauungsplanvorschriften zum Bebauungsplan

Gewerbegebiet „Ehrenfelser Weg II“ in Hayingen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I S. 221)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d. Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.07.2023 (BGBl. I S. 176)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	i.d. Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zul. geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1082)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

siehe Planeinschriebe
Gewerbegebiet – GE – (§ 8 BauNVO)
Zulässig sind nur bezüglich Luftbelastung und Schall emissionsarme Betriebe, die die Funktion des Luftkurortes Hayingen nicht stören oder beeinträchtigen; nicht zulässig sind Vergnügungsstätten, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 17 BauNVO)

GE: siehe Planeinschriebe
GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) 0,8

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) 1,6

Die Höhe zwischen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf 8,50 m nicht überschreiten.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf max. 0,30 m über der öffentlichen Straße liegen, gemessen an der Bezugshöhe (Höhe der Straßenachse in der Mitte des Grundstücks – siehe Ziffer 5).

Diese ist jeweils gemessen rechtwinklig zur straßenzugewandten Fassadenmitte bzw. 50 % der Grundstücksbreite.

3. **BAUWEISE** (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise, jedoch mit max. Gebäudelänge von 50 m sowie

a = abweichende Bauweise (Baukörper länger als 50 m zulässig), jedoch nur mit einem nach LBO einzuhaltenden seitlichen Grenzabstand.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen (Baufenster) gemäß Planeintrag (*werden noch im zeichnerischen Teil festgesetzt*).

Für Garagen besondere Bauweise, siehe Ziffer 4.

4. **STELLUNG DER GEBÄUDE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Freie Wahl der Firstrichtung.

Pkw-Garagen sind im Hauptgebäude unterzubringen oder bei eingeschossigen Gebäuden mit gleicher Dachneigung an das Hauptgebäude anzubauen; freistehende Pkw-Einzelgaragen sind nicht zugelassen.

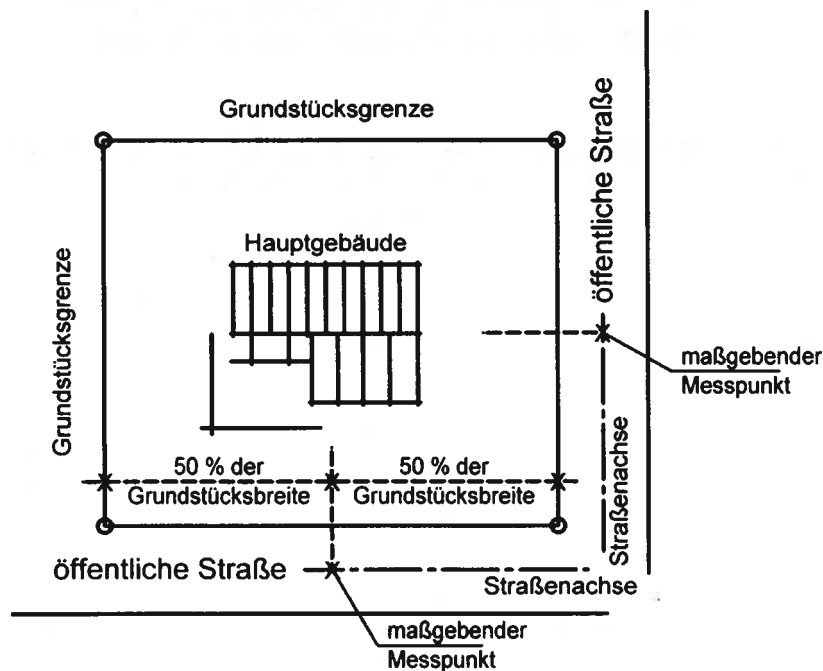
Freistehende Lkw- Einzelgaragen sind zulässig.

Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. **HÖHENLAGE DER GEBÄUDE** (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe der Gebäude sind so festzulegen, dass das vorhandene Gelände möglichst wenig verändert wird, jedoch ein weitestgehender Erd-Massenausgleich des Baugrubenaushubes mit der Auffüllung auf dem Baugrundstück möglich ist.

Die Bezugshöhe (Skizze: maßgebender Messpunkt) für die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe ist die Höhe der Straßenachse in der Mitte des Grundstücks.



6. NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von baulichen Anlagen und Überdachungen sind nur hinter der straßenbegleitenden Gebäudeflucht und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen bzw. Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude und mit diesem in einem baulichen Zusammenhang stehen und möglichst gleiche Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude aufweisen. Lagerflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

7. ANLAGEN FÜR TIERHALTUNG

Anlagen für Tierhaltung sind nicht zulässig.

8. ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Vor Garageneinfahrten muss vom Straßenrand bis zur Garagentür ein Stauraum von 5 m vorhanden sein.

Garagen und überdachte Stellplätze sind aus städtebaulichen Gründen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

Im Lageplan eingetragene Leitungsrechte sind zugunsten der Allgemeinheit belastete Flächen, die unüberbaubar sind, soweit nicht durch gesonderte technische

Maßnahmen bei einer Überbauung eine einwandfreie Benutzung der Anlage und Wartungs-, Reparatur- und Erneuerungsarbeiten gewährleistet sind.

10. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Diese Flächen dienen dem Ausgleich von Beeinträchtigungen im Naturhaushalt im Plangebiet, insbesondere zum Ausgleich von Bodenversiegelung und des Verlustes von Lebensraum.

Da durch die künftige Bebauung im Planbereich ggf. ein teilweise vorhandenes geschütztes Biotop und Gehölzbestände nicht erhalten werden können, sind ggf. entsprechende Maßnahmen zu treffen.

*Maßnahme 1: Verwendung insektenfreundlicher Leuchten
Bei Neuinstallationen sind zur Außenbeleuchtung im Plangebiet ausschließlich insektenfreundlich Lampen zulässig.*

*Maßnahme 2: Vermeidung von Vogelschlag
Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. mattiertes Glas, Milchglas etc. ...) zu minimieren.*

*Maßnahme 3: Rodungen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln
Rodungen von Gehölzen im Vorfeld der Bauarbeiten sind außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar auszuführen. In Ausnahmefällen kann von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Gelege von den Arbeiten betroffen ist.*

Planexterne Ausgleichsmaßnahme

Maßnahme 4: Ökokonto der Stadt Hayingen

Als Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen, Tiere sowie in das Schutzgut Boden wird ein Teil der noch zu ermittelnden Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Hayingen zugeordnet.

11. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

1. Entsprechend dem Wassergesetz wird für das Plangebiet Gewerbegebiet „Ehrenfelder Weg II“ festgelegt, dass das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser (u.a. Dachflächenwasser, Wasser auf den befestigten Grundstücksflächen) auf dem eigenen Grundstück versickert werden muss.
(Zur technischen Ausgestaltung siehe ATV-Arbeitsblatt A 138 für den „Bau und Bemessung von Anlagen der dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser“ in Verbindung mit der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Technik über die dezentrale Beseitigung von

Niederschlagswasser). Diese Oberflächenwässer dürfen nicht unmittelbar in den Untergrund eingeleitet werden, sondern müssen über eine begrünte, mit mind. 30 cm Humus abgedeckte Erdmulde zur Versickerung gebracht werden.

Die Größe und Lage der Mulde ist in den Bauvorlagen darzustellen. In der Regel ist ein Flächenbedarf von ca. 10 % der ablusswirksamen Fläche notwendig und die Versickerungsmulde mit einer Tiefe von mind. 30 cm auszubilden.

Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Wasser muss bei Dach – und Fassadenmaterialien auf Kupfer, Blei, Zink möglichst verzichtet werden; dies gilt ausnahmsweise nicht für Dachrinnen und Fallrohre, da bisher außer Titanzink noch kein geeignetes Material im Handel ist.

Für das Versickern des Niederschlagswassers ist keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Bei der Planung der Gebäude muss besonders berücksichtigt werden, dass alle Dachflächen an die Mulden angeschlossen werden können.

Bei Nichteinhaltung des Mindestabstandes zwischen Gebäuden und Versickerungsanlagen nach ATV 138 sollten Kellergeschosse vor Sickerwasser geschützt werden. Der Abstand von Versickerungsanlagen zur Grundstücksgrenze muss mindestens 2,50 m betragen.

- 2. Das Oberflächenwasser der angrenzenden öffentlichen Straße „Urban-Reiter-Straße und Kappisbühl“ wird über einen separaten Regenwasserkanal in das geplante Versickerungs- bzw. Retentionsbecken auf Flst. 5811 geleitet und dort zur Versickerung gebracht. Der breitflächige Überlauf ist auch noch auf dem anschließenden landwirtschaftlichen Grundstück Flst. 5810 vorgesehen. Die Sicherung des Überlaufs erfolgt durch eine Grunddienstbarkeit oder alternativ durch eine öffentlich-rechtliche Baulast.*

Hayingen, den

Holzbrecher, Bürgermeisterin

“Ausgefertigt!

Hayingen, den

Bürgermeisterin”

V o r e n t w u r f

Örtliche Bauvorschriften für das Bebauungsplangebiet Gewerbegebiet „Ehrenfelser Weg II“ in Hayingen

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung (LBO)	i.d. Fassung vom 05.03.2010 GBl. S. 358, berichtigt S. 416, zul. geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)	24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zul. geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. DACHFORMEN UND DACHNEIGUNGEN

a) Hauptgebäude

GE: Flachdach (FD) oder Satteldach (SD) bzw. Pultdach (PD) mit einer Neigung von 0° - 45 °. Geneigte Dächer an einem Gebäude müssen die gleiche Neigung haben; zugelassen sind Kombinationen zwischen Flach – und Satteldächern; auch Kombinationen zwischen Flach – und Pultdächern sind zulässig.

b) Garagen

Freistehende Garagen sind mit Flachdach bzw. Satteldach mit einer Neigung von 0° - 45 ° zugelassen.

Höhe von Grenzgaragen entsprechend (§ 6 Abs. 1 LBO)

2. DACHDECKUNG

a) Hauptgebäude

SD: Naturrote oder rotbraune engobierte Ziegel oder Betonpfannen.

Ausnahmsweise kann ein anderes Material zugelassen werden. Reflektierende oder leuchtende Materialien sind nicht zulässig.

FD: Dachbegrünung oder Kiesabdeckung oder alternativ Sonnenkollektoren

bzw. Photovoltaik Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

b) Garagen

Flachdachgaragen, Abdeckung der Isolierung mit einer Kiesschüttung oder Begrünung.

Bei Garagen mit Satteldach hat die Dachdeckung mit demselben Material wie beim Hauptgebäude zu erfolgen.

Zusammenstoßende Garagen müssen mit gleicher Dachdeckung ausgeführt werden.

3. HÖHE DER GEBÄUDE

GE: Die Höhe zwischen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf 8,50 m nicht überschreiten.

4. SICHTFELDER

Die Sichtfelder sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

5. LEITUNGEN

Oberirdische Leitungen sind nicht zugelassen.

6. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Sie müssen in den Bauvorlageplänen auf Normalnull bezogen dargestellt werden und sind vom Grundsatz her auf ein Mindestmaß zu begrenzen, siehe I. Punkt 5, Höhenlage der Gebäude.

Ein weitestgehender Erdmassenausgleich auf den Grundstücken ist anzustreben.

Das Gelände im Planbereich weist starke Höhenunterschiede innerhalb der einzelnen Baugrundstücke auf, deshalb kann in begründeten Fällen von der Einhaltung des Mindestmaßes an Abgrabungen und Aufschüttungen eine Ausnahme erteilt werden.

7. ÄUSSERE GESTALTUNG

An – und Vorbauten an Gebäuden sollen in einem angemessenen Verhältnis zum Hauptgebäude stehen.

Für Fassaden sind grelle oder leuchtende Farbtöne, sowie reines weiß und schwarz nicht zugelassen, ebenso reflektierende oder glänzende Fassadenflächen.

Gebäudeteile, die überwiegend aus Glas bestehen sind aus Gründen des Vogelschutzes mit Sicherungsmaßnahmen (z.B. Verwendung von Wärmeschutzglas oder – matten, sandgestrahltem Glas oder Bespannung der Scheiben) zu versehen.

8. **EINFRIEDIGUNGEN**

Die Einfriedigung soll durch Sträucher, Hecken und Buschgruppen erfolgen. Zugelassen sind Spanndrähte und Maschendrahtzäune, welche von Hecken eingewachsen werden und Holzzäune, max. 2,00 m hoch. Sockelmauer über 60 cm sind nicht zugelassen. Die Einfriedigung und Grenzbepflanzung darf die Übersichtlichkeit der Straße und der Zufahrt von der Garage zur Straße nicht beeinträchtigen und muss einen Mindestabstand zur Straße von 1,00 aufweisen. Im Bereich der Sichtflächen darf die Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschritten werden. Am westlichen und südlichen Rand des Bebauungsplangebietes müssen die nachbarrechtlichen Abstandsvorschriften, die für Zäune einen Abstand von 0,50 m von landwirtschaftlich genutzten Flächen verlangen, eingehalten werden.

9. **BEPFLANZUNGEN UND PFLANZGEBOTE**

Lagerplätze sind durch Bepflanzung oder durch bauliche Anlagen zur öffentlichen Fläche (Straße) hin abzuschirmen.

Bepflanzungen sind möglichst mit einheimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

Die nicht überbaubaren Flächen zwischen Straßen – und Baugrenze, sowie die nicht als Betriebs-, Lager- oder Verkehrsfläche benötigten Flächen innerhalb der Baugrenzen sind als Grünflächen zu unterhalten.

Die Baugrundstücke sind an den südlichen Grundstücksgrenzen sowie der westlichen Grundstücksgrenze zur Landschaft hin einzupflanzen.

Die Bepflanzungen sollen abwechselnd mit höheren Gehölzen und niedrigen Gehölzen bepflanzt und unterhalten werden; sowohl Abstände wie Breite sollen unregelmäßig sein.

10. **OBERFLÄCHENVERSIEGELUNG**

Oberflächenversiegelung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) i.V.m. § 10 Abs. 1 LBO). Zusätzlich zu der überbaubaren Fläche (Grundflächenzahl) dürfen max. 10 % der Grundstücksfläche wasserundurchlässig versiegelt werden. Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen wie z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine o.a. werden nicht angerechnet. Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen vor allem bei Stellplätzen sind zu bevorzugen, können im Wasserschutzgebiet jedoch nur für Flächen zugelassen werden auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Die wasserundurchlässigen Flächen sind im Baugesuch zeichnerisch darzustellen.

11. LAGERPLÄTZE

Auf den Lagerplätzen dürfen nur unbelastete Materialien gelagert werden.

12. SCHRIFTZÜGE UND WERBEANLAGEN

Schriftzüge und Werbeanlagen, sowie Leuchtreklamen sind in einem ausgewogenen Verhältnis zur Fassade oder Dachfläche auszubilden und dürfen nicht über die Traufkanten hinausragen.

Laufbilder oder wechselnde Lichtfolgen (Blinklichtschaltung) oder in Form von Videoprojektionen sind nicht zulässig. Das Anstrahlen von Gebäude/Gelände bei Nacht ist nicht zulässig.

III. SONSTIGE HINWEISE

Das Plangebiet liegt in der Weiteren Schutzzone A (Zone III A) des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes „Emeringen/Zugenwiese“ für die Grundwasserfassung von Emeringen und Hayingen-Oberwilzingen.

Die Verbote und Beschränkungen der Rechtsverordnung des Landratsamts Alb-Donau-Kreis, Ulm, vom 06.12.1994 sind einzuhalten.

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind nur im Sinne der „Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung VAWS)“ in der jeweils geltenden Fassung zulässig.

Bei Anlagen von Versickerungseinrichtungen für Niederschlagswasser (s. Ziffer 11, planungsrechtliche Festsetzungen) Beseitigung von Niederschlagswasser ist wegen Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genaueren Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des weiteren wird auf das Geotop Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Sickerschächte zur gezielten Versickerung von Dachflächenwasser sind im Plangebiet des Bebauungsplanes nicht zulässig.

In der Zone III A ist das Errichten und Betreiben von Erdreich-Wärmepumpen und für Erdwärmesondenanlagen verboten, sofern nicht nachgewiesen wird, dass die verbleibende Deckschicht über dem Grundwasser ausreichend mächtig und dicht ist.

Sollten im Zuge der Baumaßnahme archäologische Fundstellen (z.B. Mauern-, Gruben-, Brandschichten o.ä. angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Hayingen, den

Holzbrecher, Bürgermeisterin

„Ausgefertigt!
Hayingen, den

Bürgermeisterin“