

Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS - Systeme

Talhofstraße 12, 89518 Heidenheim an der Brenz

Landkreis Heidenheim
Gemeinde Dischingen
Gemarkung Dunstelkingen

Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

"Gewerbegebiet Hofener Straße"

Vorentwurf gefertigt:

Heidenheim, den 23.04.2012

Bebauungsplan ausgearbeitet:

Heidenheim, den 17.09.2012/15.04.2013

Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH
Talhofstraße 12
89518 Heidenheim an der Brenz
Telefon (07321) 9843-0
Telefax (07321) 9843-13

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO),

Planzeichenverordnung (PlanzV 90),

Landesbauordnung (LBO),

In der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom
22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert am 22.04.2011 (BGBl. I S. 466)

in der Fassung vom 18.12.1990 und Anlage
(BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert am 22.07.2011
(BGBl. I S. 1509)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010
(GBl. S. 357, 416)

Dieser Textteil ist eine Mehr-
fertigung /das Original des Be-
bauungsplanes und der örtlichen
Bauvorschriften die vom
Gemeinderat in seiner Sitzung
vom 15.04.2013 als Satzungen
beschlossen wurden.

Ausfertigungsvermerk:

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvor-
schriften sind in der vorliegenden Fassung vom
Gemeinderat in der Sitzung vom 15.04.2013 als
Satzungen beschlossen worden und mit Erlass des
Landratsamtes Heidenheim vom
genehmigt worden. Hiermit wird die
Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in
Verbindung mit § 74 (7) LBO angeordnet.

Dischingen, den 26. März 2021

(Jakl)
Bürgermeister



Dischingen, den 26. März 2021

(Jakl)
Bürgermeister



Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
"Gewerbegebiet Hofener Straße"

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für die bisherigen Bebauungspläne.

I Festsetzungen zum Bebauungsplan "Hofener Straße"
(§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)

- 1.1 Siehe Einschrieb im Lageplan, "Gewerbegebiet - GE" gemäß § 8 BauNVO.
- 1.2 Im "Gewerbegebiet - GE" sind gem. § 1 (6) BauNVO nur die in § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO genannten Ausnahmen zugelassen. Die in § 8 (3) Ziffer 2 und 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht zulässig.

2. Grund- und Geschoßflächenzahl

(§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.
GRZ = 0,8; GFZ = 1,6

3. Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16 und 20 (1) BauNVO u. § 2 (6) LBO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.
Z = II

4. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Abweichende Bauweise "a", gem. § 22 (4) BauNVO, hier offene Bauweise. Die Gebäudelängen sind bis max. 150 m im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Flächen für Garagen und Stellplätze
(§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO u. § 23 (5) BauNVO)

- 6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO sind - soweit es sich um Gebäude handelt - nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.2 Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Von der Bebauung freizuhalten Flächen
(§ 9 (1) 10 BauGB, § 22 (5) StrG)

Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benützung über 0,80 m, gemessen von den angrenzenden Verkehrsflächen, freizuhalten

8. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Gemäß der Einzeichnung im Lageplan sind entlang der K 3005 keine Ein- und Ausfahrten zugelassen.

9. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 (2) BauGB und § 16 (3) Bau NVO)

Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EGFH) ist mit der zuständigen Baurechtsbehörde festzulegen.

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20 BauGB)

- 10.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen und den befestigten Flächen ist auf dem Grundstück in offenen Mulden rückzuhalten und zu versickern.

- 10.2 Stellplätze und Parkplätze auf denen keine wassergefährdenden Stoffe umgeschlagen werden, sind zur Minimierung von neu versiegelten Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Alternativ ist das Niederschlagswasser dieser Flächen in Grünflächen zu entwässern, wo eine Versickerung und Verdunstung stattfinden kann. (Hinweis: Bei Neubauvorhaben ist für die Regenwasserableitung von befestigten Flächen in den Untergrund eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Heidenheim, Fachbereich Bau und Umweltschutz zu beantragen.)
- 10.3 Bei der Herstellung von baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude und Verkehrsflächen) dürfen keine Baumaterialien verwendet werden, deren auswaschbaren Bestandteile eine Verunreinigung oder eine sonstige nachteilige Veränderung des Bodens und des Grundwassers verursachen. Die Verwendung von nicht beschichtetem Kupfer, Zink und Bleiblechen, für die Dächer oder Dachteile ist unzulässig.

11. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BauGB)

- 11.1 "pfg1": Die im Bebauungsplan festgelegte Fläche ist mit einer Hecke zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Hecke ist dreireihig (Pflanzstreifen 10,0 m) versetzt, anzulegen. Ein Formschnitt der Hecke ist nicht zulässig.

Anzupflanzen sind mindestens 2 mal verpflanzte Sträucher folgender Arten:

Haselnuss (*Corylus avellana*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeines Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*); Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*).

- 11.2 "pfg2": Pro angefangenen 1000 m² Grundstücksfläche ist auf beliebiger geeigneter Fläche, jedoch innerhalb der Baugrenzen, mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauernd zu unterhalten. Bei der Ermittlung der Bemessungsfläche ist die Fläche der Hecke im Norden (pfg 1) abzuziehen. Die Einzelbäume des „pfg3“ und des „pfb“ zählen nicht mit. Anzupflanzen sind drei- bis viermal verpflanzte Hochstamm-Laubbäume folgender Arten: Winterlinde, Bergahorn, Spitzahorn, Esche, Stieleiche, Wildapfel, Elsbeere und Hainbuche oder standortheimische Obstbäume wie Apfel, Birne oder Sauerkirsche (Weichseln).

Ersatzweise können anstatt eines Baumes 10 einheimische, standortgerechte Sträucher folgender Arten angepflanzt werden:

Hasel, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Heckenkirsche, Kreuzdorn, wolliger Schneeball, Liguster, Weinrose, Pfaffenhütchen, Feldahorn, Hainbuche Holunder, Eibe, Vogelkirsche.

11.3 "pfg3": Die festgesetzten Einzelbäume sind anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Anzupflanzen sind drei- bis viermal verpflanzte Hochstamm-Obstbäume wie Apfel, Birnen oder Sauerkirschen (Weichseln), heimischer Sorten

12. Pflanzbindung (§ 9 (1) 25b BauGB)

"pfb": Die im Bebauungsplan dargestellten Obstbäume entlang der Hofener Straße sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

13. Gebäudehöhen (§ 16 und 18 BauNVO)

Die zulässige Gebäudehöhe (GH) bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe und beträgt maximal 15,0 m. Die Gebäudehöhe ist bei Flach- und Pultdächern an der höchsten Traufe oder Attika, bei Sattel- und Sheddächern an dem höchsten First zu messen.

Ausnahmen für Hochregallager, Silos, technische Aufbauten (z. B. Kamine), usw. können bei Bedarf zugelassen werden.

Werbeanlagen dürfen die genannten Gebäudehöhen nicht überschreiten.

II Hinweise zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hofener Straße"
(§ 9 (6) BauGB)

1. Wasserschutzzone
(§ 19 (1 u. 2) WHG)

Das Baugebiet liegt innerhalb der fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzzone III für den Tiefbrunnen Demmingen. Die zu erwartenden Auflagen nach den Schutzzonenbestimmungen für die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten sind zu beachten.

Hinweis: Den Bauinteressenten wird empfohlen, sich vor dem Grunderwerb mit der Unteren Wasserbehörde bezüglich der Zulässigkeit von Bauvorhaben und den notwendigen Vorkehrungen zum Grundwasserschutz in Verbindung zu setzen.

2. Bodenfunde
(§ 20 DschG)

Bei 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 nicht die Denkmalschutzbehörden mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

3. Bodenschutz
(§ 4 BodSchG)

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB).

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen.

Humoser Oberboden und Unterboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen.

4. Nachweis der Höhenlage baulicher Anlagen
(§ 6 (2) 2 LBOVVO)

Den Bauvorlagen sind Geländeschnitte mit den geplanten baulichen Anlagen, dem festgelegten Gelände und den Verkehrsflächen beizufügen.

5. Hausdrainagen
(Abwassersatzung der Gemeinde Dischingen)

Nach der örtlichen Abwassersatzung ist die Einleitung von Wasser aus Hausdrainagen in die öffentliche Kanalisation nicht zulässig.

6. Werbeanlagen
(§ 33 Straßenverkehrsordnung)

Außerhalb geschlossener Ortschaften ist jede Werbung durch Bild, Schrift, Licht oder Ton verboten, wenn dadurch Verkehrsteilnehmer in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden können.

7. Archäologische Denkmalpflege
(§ 2 DSchG)

Im Plangebiet befindet sich die archäologische Verdachtsfläche: Vorgeschichtliche Siedlungsstrukturen im Luftbild / Villa rustica? Bei möglichen Bodeneingriffen ist daher möglicherweise mit archäologischen Funden zu rechnen. Die Fläche erstreckt sich auf einen Streifen von ca. 50 m Breite parallel zur westlichen Grundstücksgrenze.

8. Baugrunduntersuchungen
(DIN 4020)

Für Neubauten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen.

Sofern die geplante Versickerung von Oberflächenwasser wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrogeologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

9. Ab- und Regenwasserentsorgung
(AKP Dunstelkingen, Abwassersatzung der Gemeinde Dischingen)

Die Abwasser- und Regenwasserentwässerung des geplanten Gewerbegebietes ist derzeit nicht gesichert, da die Fläche im gültigen AKP Dunstelkingen von 1996 nicht enthalten ist. Für Bauvorhaben muss daher für jeden Einzelfall eine Entwässerungsplanung mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt und genehmigt werden. Für Regenwasserableitung von befestigten Flächen in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Einleiterlaubnis beim Landratsamt Heidenheim, Fachbereich Bau und Umweltschutz zu beantragen.

10. Löschwasserversorgung

Im Brandfall kann durch den Zweckverband Landeswasserversorgung die Löschwassermenge von 96 m³/h über die beiden Hydranten in den Schächten 40606 und 40602 vorgehalten werden.

Im Brandfall ist unverzüglich die Zentralwarte des Zweckverbandes Landeswasserversorgung unter der Nummer 07345 9638-2120 zu benachrichtigen.

Die Landeswasserversorgung veranlasst dann das Umstellen des Förderbetriebes auf die Zusatzpumpe und das Schließen der untergeordneten Behältereinläufe, damit an der Abgabestelle im Schacht 40606 ausreichend Löschwasser zur Verfügung steht.

III Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Gewerbegebiet Hofener Straße" (§ 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hofener Straße".

1. Gestaltung von Dächern (§ 74 (1) 1 LBO)

Im Baugebiet sind Flachdächer, Satteldächer, Pultdächer und Sheddächer zulässig.

2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

An und auf den Gebäuden sind Werbeanlagen (z. B. Reklameaufschriften, usw.) die in die freie Landschaft zeigen, nicht zugelassen. Werbeanlagen dürfen die Höhe der baulichen Anlagen nicht überschreiten.

3. Versorgungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Die Verkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend, Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

4. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Zugelassen sind an den Grundstücken Einfriedigungen bis max. 2,00 m Gesamthöhe, ausgenommen in Sichtfeldern. Die Einfriedigungen müssen von landwirtschaftlichen Wegen und landwirtschaftlichen Nachbargrundstücken mindestens 1,0 m abgerückt werden.

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2 LBO)

Auf den Grundstücken sind Rückhalte-/Sickermulden für das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den befestigten Grundstücksflächen mit einem ausreichenden Volumen anzulegen, so dass im Bemessungsfall (5-jähriger Regen) ein gedrosselter Abfluss von maximal 2 l/sec. ha nicht überschritten wird (Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde notwendig). Die Rückhalte-/Sickermulden sind mit einer mindestens 30 cm dicken Mutterbodenschicht herzustellen. Ein Überlauf zur Ableitung von über den Speicherraum hinaus anfallenden Wassermengen ist vorzusehen.



GE	II
0.80	1.80
-	a
PD, FD, SD, SHD	pfg 2

PLANZEICHEN nach der PlanzV90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, § 4 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

GE Gewerbegebiet

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)

Nutzungsschablone:
 GE II Art der baul. Nutzung/Zahl der Vollgesch.
 0.80 1.80 Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl

- a Bauweise
 PD, FD, SD, SHD Dachform

II Zahl der Vollgeschosse
 0.80 Grundflächenzahl
 1.80 Geschoßflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 und 4 BauGB, §§ 12, 21a bis 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise
 Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12 und Abs.6 BauGB)

Elektrizität, Umspannstation

9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15)

Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregeln, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)

pfg 1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzgebot für Einzelbäume gemäß Pflanzliste (s. Textteil)

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen

15. Sonstige Planzeichen

- ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
- PD, FD, SD, SHD Dachform (§ 9 Abs.4 BauGB) (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
Pultdach, Flachdach, Satteldach, Sheddach
- Bestehende Grenzen
- - - Geplante Grenzen (unverbindlich)
- 1278/11 Flurstücksnummer
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.10)
Sichtfelder

INGENIEURBÜRO JUNGINGER + PARTNER GmbH
 Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS-Systeme
 Talhofstraße 12, 89518 Heidenheim an der Brenz

Kreis Heidenheim
 Gemeinde Dischingen
 Gemarkung Dunstelkingen

Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Hofener Straße"

Maßstab 1 : 1000

Vorentwurf gefertigt: Heidenheim, den 23.04.2012
 Heidenheim, den 17.09.2012 / 15.04.2013

Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH
 Talhofstr. 12
 89518 Heidenheim an der Brenz
 Telefon (07321) 9843-0
 Telefax (07321) 9843-13

Es gelten: Baugesetzbuch (BauGB), In der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO), Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.2011 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90), in der Fassung vom 18.12.1990 und Anlage (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung (LBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416)

Dieser Lageplan ist eine Mehrfertigung/das Original des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften die vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 15.04.2013 als Satzungen beschlossen wurden. Hiermit wird die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in Verbindung mit § 74 (7) LBO angeordnet.
 Dischingen, den 26. März 2013

(Jäkl) Bürgermeister
 (Jäkl) Bürgermeister