

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

### Sportgelände

Maßstab 1 : 1000

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsplanvorschlages des Vermessungsbüros Käser, Feilbach zum Bebauungsplan ausgearbeitet.  
Projektnummer: 120150460



Feilbach, den 24.06.2016/17.02.2017/22.09.2017

#### Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	20.11.2015
Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	18.12.2015
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) vom	29.08.2016	bis 30.09.2016
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	am	30.09.2016
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	17.02.2017
Örtliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	19.05.2017
Örtliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) vom	29.05.2017	bis 30.06.2017
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	15.12.2017

Adrian Schlenker, Bürgermeister  
Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, In - Kraft - Treten (§ 10 (3) BauGB) am 22.12.2017  
Zur Beurkundung:

Adrian Schlenker, Bürgermeister

#### ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

	Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 7 (7) BauGB)		Fälschung der Nutzungsschablone
	Mischgebiet		Art der Baul. Nutzung Gebäudehöhe
	Baugrundstück für Gemeinbedarf		Grundflächenzahl GRZ
	Maß der baulichen Nutzung, Dachform		Bauweise
	Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung		Dachform und Dachneigung
	max. Zahl der Wohnungen je Einzeleinheit		Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 u. 9 (3) BauGB)
	Grundflächenzahl höchstens hier z.B. 0,4		Aufteilung unverschlüsselt
	Zahl der Vollgeschosse (hier z.B. 2) mit Höchstanzahl gem. Textteil/Planeinschrieb		Fahrbahn
	zulässige Dachneigung hier z.B. 35°-45°		Fußweg
	Satteldach		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
	Pultdach		LR VE Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
	Flachdach		Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)
	Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB) (Höhenangaben in Metern ü.N.N.)		Pflanzzwang (PZ) gem. Textteil
	Edgeschosshöhe		Pflanzzwang (PZ) gem. Textteil
	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22.23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)		Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB) Eigentumsverhältnisse siehe Planeinschrieb
	Fluchtlinie (§ 74 (1) LBO) und Gebäudeneigung		Öffentliche Grünfläche Nutzungszweck siehe Planeinschrieb
	Offene Bauweise		Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) 18 BauGB)
	Baugrenze		Flächen für die Landwirtschaft
	Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsflächen (§ 11 u. 22 BauGB, § 12 BauNVO)		
	Garagen -eingeschossig-		

#### Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

**Rechtsgrundlagen:** § 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2010 (GBl. S. 562, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501). Es gilt die Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

**Aufhebungen:** Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

**Festsetzungen:** In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1. Bebauungsplan „Sportgelände“ Planungsrechtliche Festsetzungen

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)**  
Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO.

**1.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)**  
Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Mehrzweckhalle. Zulässig sind Gebäude und sonstige Anlagen, die der festgesetzten Zweckbestimmung dienen. Nebenanlagen bis zu einer Größe von 30 m<sup>2</sup> sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**1.3 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**  
a) Öffentliche Grünfläche - Sportanlagen mit Vereinsheim -  
Zweckgebundene bauliche und sonstige Anlagen sind auf der öffentlichen Grünfläche zulässig.

b) Öffentliche Grünfläche - Reitanlage mit Vereinsheim -  
Zweckgebundene bauliche und sonstige Anlagen sind auf der öffentlichen Grünfläche zulässig.

**1.4 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)**  
Auf den als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzten Flächen sind die privilegierten Vorhaben nach § 35 (1) Nr. 1 und 2 BauGB zulässig. Mastbetriebe sind nicht zulässig.

**1.5 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)**  
a) **Grundflächenzahl (vgl. Planeinschrieb)**  
Mit wasserundurchlässigem Material befestigte Stellplätze sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

b) **Zahl der Vollgeschosse (vgl. Planeinschrieb)**  
c) **Höhe baulicher Anlagen (vgl. Planeinschrieb bzw. Schema-Schnitt)**  
- bei Satteldach (SD)  
Die Firsthöhe darf, gemessen von der festgesetzten Edgeschosshöhe (EFH), 9,0 m nicht überschreiten.

- bei flach geneigtem Satteldach (FD) DN 18° - 25°  
Die Firsthöhe darf, gemessen von der festgesetzten Edgeschosshöhe (EFH), 7,5 m nicht überschreiten.
- bei Pultdach (PD) DN 5° - 15°  
Die Gebäuhöhe (Oberkante Dachhaut/Attika) darf, gemessen von der festgesetzten Edgeschosshöhe (EFH), 9,0 m nicht überschreiten. Bei Geschossen oberhalb von 6 m über der festgesetzten EFH sind die der Verkehrsfäche zugewandten Außenwände gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1,5 m einzurücken.
- bei Flachdach (FD) DN max. 5°  
Die Gebäuhöhe (Oberkante Dachhaut/Attika) darf, gemessen von der festgesetzten Edgeschosshöhe (EFH), 9,0 m nicht überschreiten. Bei Geschossen oberhalb von 6 m über der festgesetzten EFH sind die der Verkehrsfäche zugewandten Außenwände gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1,5 m einzurücken.

**1.6 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)**  
Die Edgeschosshöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan als Normalnullhöhe (müNN) als Höchstmaß festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig.

**1.7 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**  
Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungsfeilen im Plan. Eine Abweichung um bis zu 5 Grad ist in beide Richtungen zulässig.

**1.8 Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.**

**1.9 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**  
Im Mischgebiet ist die zulässige Zahl der Wohnungen begrenzt auf zwei Wohnungen im Einzelhaus und auf zwei Wohnungen je Doppelhaus.

**1.10 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)**  
1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.  
2. Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO  
Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 3 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

**1.11 Nebenanlagen, Garagen und überdachte und offene Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**  
Im Mischgebiet:  
a) Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.  
b) Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit seitlichen oder hinteren Außenwänden Abstände mit mindestens 0,5 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich von Garagen muss mind. 3 m, der von überdachten Stellplätzen (Carports) ohne geschlossene Außenwände mind. 1,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.  
c) Sonstige Nebengebäude sind nur bis zu einer Größe von maximal 20 m<sup>3</sup> auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,50m einzuhalten.

#### 1.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

a) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdruckschlüssig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliche). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdruckschlüssige Abstandsluge ist unzulässig.

b) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdrichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wasserkundig zu lockern.

c) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der anfallende Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen.

d) Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen.

e) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.

f) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink und deren Legierungen) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

g) Der bei der Errichtung baulicher Anlagen anfallende Mutterboden ist nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.

**1.13 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**  
a) Pflanzzwang - Einzelbäume (PZE): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe 1.13 c).  
b) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten, Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 75 m<sup>2</sup> zu bepflanzen Fläche je Baugrundstück sind mindestens drei Sträucher zu pflanzen. (Artenempfehlung siehe 1.11 d). Pflanzgöbte nach 1.10 b) werden angerechnet.

c) Artenempfehlung zum Pflanzzwang (PZE) Bäume: Walnuss, Feldahorn, Schwarzerle, Hängebirke, Hainbuche, Trauben- / Stieleiche, Silber-, Purpur-, Fahlweide, Zitterpappel, Spitz- / Bergahorn, Rotbuche, Faulbaum, Vogel- / Traubenkirsche, Sommer- / Winterlinde, Bergulme. PZ: Roter Hartriegel, Haselnuß, Platanenröhle, Liguster, Hundstrolche, Schlehe, Echter Kreuzdorn, Weinstock, Schwarzer Holunder, Traubenholunder.

**1.14 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**  
Die im Lageplan mit „LR VE“ dargestellten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Die Leitungsrechte sind von festen bzw. toten Einfriedigungen und tiefwurzelnden Gehölzen freizuhalten.

**1.15 Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**  
Auf den Baugrundstücken im Bereich der L 1161 (Heubacher Straße) sind zur Lärmabwehr Vorkehrungen zu treffen (z.B. Anordnung der Schlafräume parallel abgewandt zur Lärmquelle, bautechnische Maßnahmen wie Dreifachverglasung oder schalldämmte Lüftungseinrichtungen).

#### Hinweis:

a) Im Zuge von Bauarbeiten können im Plangebiet Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Deshalb ist der Beginn der Erdarbeiten der Erschließung einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen drei Wochen zuvor dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 86 Denkmalpflege, Berlinerstr. 12, 70729 Esslingen schriftlich mitzuteilen. Dem Referat 86 Denkmalpflege ist Gelegenheit zur Beobachtung der Arbeiten zu geben. Sollten Funde und/oder Befunde auftreten, muss die Möglichkeit zur Bergung und Dokumentation eingeräumt werden.

b) Grundwasserabteilungen - auch über das öffentliche Abwasseretz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 43 (1) WG). Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 (6) WG).

c) Der Baugrund wird durch Gesteine der Posidonienschiefer-, der Jurensimergel- sowie der Opalinuston-formation gebildet. Die anstehenden Gesteine neigen in Hanglagen oder steilen Böschungen zum Teil zu Rutschungen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuung) des tonigen/schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit Ötschiefergesteinen ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundstörungen nach Austrocknung bzw. Überbauern von Ötschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ötschiefer können bottomgründendes, sulfatfühliges Grund- bzw. Schichtwasser führen.

Für Vorarbeiten werden frühzeitig objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates, mit der Ötschieferproblematik vertrautes Ingenieurbüro empfohlen.

d) Die aktive und passive Nutzung von Solarenergie wird im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Bebauung empfohlen und durch die Südwestorientierung des Baugiebtes begünstigt.

e) Zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas bzw. zur Rückhaltung von Niederschlagswasser wird empfohlen, bei flachen Dächern der Hauptgebäude eine extensive Dachbegrünung vorzusehen.

f) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs aus Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.

g) Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, können unvermeidbare Immissionen, wie Gerüche durch Düngung und Pflanzenschutzmittel oder Lärm, entstehen, die zu dulden sind.

h) Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich die Altablagung „AA Alte Heidenheimer Straße“. Diese Altablagung ist im Bodenschuldkataster des Ostalbkreises erfasst und mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevant“ gekennzeichnet.

#### 2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sportgelände“:

##### 2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag. Bei Doppelhaushälften ist die Dachneigung einheitlich zu wählen.

b) Dachdeckung der Hauptgebäude: Satteldächer sind mit Ziegeln oder Betondachsteine, nicht glänzenden ungespiegelten Oberflächen zu decken. Bei Doppelhaushälften ist die Dachdeckung einheitlich zu wählen. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.

c) Dachaufbauten: Dachaufbauten sind bei 35 ° Dachneigung (Hauptdach) zugelassen. Mit den Außenkanten von Dachgäuben ist mindestens ein Abstand von 0,75 m in der Höhe vom First und mindestens 1,5 m von den seitlichen Dachrändern einzuhalten. Dachaufbauten sind bis zu 1/2 Dachlänge zulässig.

d) Farbgebung der Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig.

##### 2.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft sind offene Einfriedungen, integriert in die vorgesehene Pflanzflächen bzw. Hecken oder Buschgruppen, mit einer Höhe bis zu 1,0 m, zulässig. Anlagen zur Lärmabwehr sind bis 2m Höhe zulässig, von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

von Fußwegen, öffentlichen Verkehrsflächen und von Feldwegen ist mit allen Einfriedungen (fest oder in Form einer Begrenzlinie) ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinauflager in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern.

##### 2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Aufsichtungen und Abgrabungen entlang der Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht übersteigen.

**2.4 Antennenanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**  
Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.

**2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**  
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

**2.6 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**  
Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht.

##### 2.7 Niederspannungserkennung (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Dieses Regenwasserrückhaltungssystem wird durch geeignete Maßnahmen zu puffern bzw. im Abfluss zu verzögern. Als Pufferung gilt die Begrünung von Flächen mit einer Mindestabstrichhöhe von 10 cm sowie die Anlage von sich selbst erhellenden Zisternen. Das Rückhaltevolumen oberhalb des gestollten Ablaufs der Zisterne ist mind. 20 l / m<sup>2</sup> Dachfläche anzusetzen. Bei der Bemessung darf eine max. ableitende Wassermenge von 0,20l/s je 100 qm angeschlossener, versiegelter Fläche angesetzt werden.