



B E B A U U N G S P L A N

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

„Vordere Gasse“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Textteil mit Begründung

SATZUNG

Plandatum: 16.06.2020

Aufgestellt
Hermaringen,

Anerkannt und ausgefertigt
Gerstetten,

.....
Dipl.-Ing (FH) Sandra Gansloser, M.Eng.
Stadtplanerin (akbw)

.....
Roland Polaschek, Bürgermeister



Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Straße 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 - 9622-0
Telefax: 07322 - 9622-50

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) Zuletzt geändert am 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Landesbauordnung (LBO)	in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416) zuletzt geändert am 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
Stand Liegenschaftskataster:	04/2019

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1).....	5
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	5
3.	Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)	5
4.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO).....	6
5.	Flächen für erforderliche Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	6
6.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	6
7.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB).....	6
8.	Pflanzgebote und Pflanzenerhaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)	6
9.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	7
10.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	9
11.	Vorkehrungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	9
B.	Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)	10
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	10
2.	Äußere Gestaltung unbebauter Flächen.....	10
C.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	11
1.	Altlasten	11
2.	Wasserschutzzone.....	11
3.	Leitungen und Kanäle	11
4.	Bauliche Vorkehrungen.....	11
5.	Bodenfunde (§ 20 Denkmalschutzgesetz).....	11
6.	Hochwasserschutz.....	12
7.	Bodenschutz	12
8.	Geotechnik.....	12
9.	Abfallentsorgung	13
D.	Begründung.....	14
1.	Anlass und Zielstellung des Bebauungsplans	14
2.	Lage des Plangebiets und Geltungsbereich	14
3.	Darstellung der übergeordneten Planungen.....	14
4.	Verfahren nach § 13a BauGB.....	16
5.	Artenschutz	16
6.	Immissionen.....	17
7.	Wohndichte	17
8.	Bodenfunde.....	18
9.	Planungsstatistik	18
10.	Planungsrechtliche Festsetzungen	19
11.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
12.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	21

E. Anlagen 22

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1)

1.1 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Das Plangebiet wird als Dorfgebiet festgesetzt. Allgemein zulässig sind die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6 und 7 BauNVO.

Generell nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO; Diese sind: Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Die in § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nummer 2 BauNVO werden ausgeschlossen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Für die Grundflächenzahl (GRZ) wird eine Obergrenze von 0,6 gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.2.1 Begriffsdefinition

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen werden über dem natürlich anstehenden Gelände gemäß § 18 Abs.1 BauNVO getroffen:

Gebäudehöhe (GH)

Gemessen zwischen der in der Planzeichnung eingetragenen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) und Oberkante Firstziegel bzw. beim Flachdach und Pultdach dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (Ziegel, Attika o.ä.).

2.2.2 Festsetzung Gebäudehöhe und Wandhöhe

Innerhalb des Dorfgebietes sind folgende Gebäudehöhen (Gebäudeoberkante) zulässig:

Gebäude mit einer Dachneigung bis 25°:

- Gebäudehöhe: 9,5 m

Gebäude mit einer Dachneigung über 25°:

- Gebäudehöhe: 11,5 m

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO auf 2 begrenzt.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

5. FLÄCHEN FÜR ERFORDERLICHE NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei überdachten Stellplätzen und vor Garagen ist ein Abstand von mind. 5 m zu allen angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind öffentliche Verkehrsflächen zur Erschließung der Grundstücke dargestellt.

7. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Geländeveränderung zur Anpassung an die öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig und dauerhaft zu dulden. Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randeinfassungen, Schaltschränke für die Strom- und Telefonversorgung sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

8. PFLANZGEBOTE UND PFLANZERHALTUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

8.1 Pflanzbindungen (pfb)

Die im zeichnerischen Teil mit pfb gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Abgängige Bäume sind gemäß der Vorschlagsliste Obstbäume (siehe Pflanzgebot) zu ersetzen.

8.2 Pflanzgebot (pfg)

Im Planbereich sind, die als Pflanzgebot dargestellten Neupflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Obstbäumen vorzunehmen. Je 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung eingezeichneten Pflanzstandorte sind nicht bindend.

Vorschlagsliste Obstbäume, alte regionaltypische Sorten

Qualität: Hochstamm (mind. 1,7 m Stammhöhe), ohne Ballen, StU 10-12cm

Apfelsorten: Alkmene, Jakob Fischer, Rote Sternrenette, Winterrambur, Bohnapfel, Riesenboiken

Birnensorten: Doppelte Philippsbirne, Gute Luise, Schweizer Wasserbirne, Neue Poiteau

Kirschsorten: Burlat, Büttners Rote Knorpelkirsche, Sweetheart, Schwäbische Weinweichsel (Sauerkirsche), Dönissens Gelbe, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Kordia, Lapins (selbstfruchtbar), Oktavia, Schneiders Späte Knorpelkirsche

Zwetschgen- u. Pflaumensorten: Hanita, Hauszwetschgen, Tipala, Jojo, Graf Althans Reneklode, Große Grüne Reneklode, Oullins Reneklode, Elena, Wangenheimer Frühzwetschge, Zimmers Frühzwetschge

Renekloden- und Mirabellensorten

9. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Dachdeckung

Zur Dachdeckung von Gebäuden ist die Verwendung von nicht beschichteten Blechen, insbesondere aus Kupfer, Zink und Blei unzulässig. Flach geneigte Dächer sind zu begrünung.

9.2 Entwässerung

Grundsätzlich wird auf die Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen, wonach anfallendes Niederschlagswasser durch eine ortsnahe Versickerung oder durch eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer dezentral beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser darf ausschließlich flächenhaft oder in Mulden über eine mindestens 30 cm starke, bewachsene Bodenschicht erfolgen. Punktuelle Versickerungen (z.B. Sickerschächte) sind aus Grundwasserschutzgründen generell nicht zulässig, jedoch kann in Ausnahmefällen einem sogenannten modifizierten Sickerschacht anlog dem Informationsblatt Versickerung von Niederschlagswasser des Landratsamt Heidenheim zugestimmt werden. Die Bemessung der Sickermulde ist entsprechend den Richtlinien des ATV Arbeitsblatt A 138 vorzunehmen und durch einen Planer nachzuweisen. Für die Vordimensionierung kann überschlägig mit 5-10 m² Versickerungsfläche pro 100 m² angeschlossene versiegelte Niederschlagsfläche ausgegangen werden. Die Einleitung in die Sickerstelle hat oberirdisch zu erfolgen. Angrenzende Nachbargrundstücke dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Mischwasserkanal ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Ausnahmen sind, vorbehaltlich der Genehmigung durch die Baurechtsbehörde, nur bei Vorlage eines hydrogeologischen Gutachtens und dem rechnerischen Nachweis der mangelnden Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens möglich.

Zur dezentralen Rückhaltung von Niederschlagswasser sind auf den jeweiligen Baugrundstücken Regenrückhalteanlagen (z. B. Zisternen) mit einer Bemessung von mind. 2 m³ pro 100 m² angeschlossener Grundfläche sinnvoll. Bei Rückhalteanlagen als Zisterne darf das Volumen zur Brauchwassernutzung nicht angerechnet werden.

Der entsprechende Überlauf ist dann der geeigneten örtlichen Versickerung auf dem Baugrundstück bzw. dem öffentlichen Mischwasserkanal oder bei Trennsystem dem Regenwasserkanal zuzuführen.

Bei der Nutzung von Niederschlagswasser im häuslichen Bereich muss das DVGW Arbeitsblatt W 555 sowie die Trinkwasserschutzverordnung (§ 13, Abs. 3 und § 17) beachtet werden. Auf die Anzeigepflicht von Zisternen sowie Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

9.3 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind entsprechend den Darstellungen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom Büro Zeeb & Partner, vom 09.04.2020 umzusetzen. Um sicherzustellen, dass die festgelegten und geforderten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen korrekt eingehalten bzw. umgesetzt werden, wird eine ökologische Baubegleitung angeordnet. Die Gemeinde hat hierfür rechtzeitig, mindestens jedoch zwei Wochen vor Beginn der Rodungsarbeiten gegenüber der unteren Naturschutzbehörde eine oder mehrere Personen zu benennen, welche für die fachgerechte Umsetzung der Maßnahmen verantwortlich sind. Die Ersatzquartiere für Vögel und Fledermäuse sind für die Dauer des Eingriffs zu erhalten, falls erforderlich fachgerecht zu pflegen und bei Abgang umgehend gleichartig zu ersetzen.

Konfliktvermeidende Maßnahmen für Brutvogelarten:

- Rodung der Gehölze und Baufeldfreimachung im Umgriff außerhalb der Brutperiode in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar.
- Erhalt bzw. Neupflanzung von Obstbäumen innerhalb der geplanten Bebauung
- Umhängen der im Vorhabengebiet angebrachten Vogelnistkästen
- Als Ersatz für eine Brutstätte des Hausrotschwanz werden in der näheren Umgebung zwei geeignete Nisthilfen aufgehängt: 2 x Halbhöhlenkästen (z. B. Schwegler Typ 2HW, 2H oder 2MR)

CEF-Maßnahmen für Haussperling:

- Als Ersatz für zwei Brutstätten des Haussperlings werden in der näheren Umgebung zwei geeignete Koloniekästen aufgehängt: 2 x Haussperlingskoloniekästen (z. B. Schwegler Typ 1SP)

Konfliktvermeidende Maßnahmen für Fledermäuse:

- Rodung der Gehölze im Winterhalbjahr in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar
- Es sollten Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist. Derzeit sollten vor allem LED-Lampen mit entsprechendem Spektrum ohne UV-Anteil und einer Farbtemperatur von mindestens 3000 Kelvin eingesetzt werden. Dabei soll v. a. auch die Abstrahlung nach oben so gering wie möglich sein. Das Schutzglas muss flach sein, um Streulicht zu vermeiden (keine Lichtabstrahlung). Das Leuchtmittel darf nicht aus der Lampe herausragen.
- Es sind blütenreiche heimische Gehölze zur Durchgrünung zu verwenden.

CEF-Maßnahmen für Fledermäuse:

- Als Ersatz für das Zwischenquartier in der Scheune und die potentiell gut geeigneten Baumstrukturen sind 10 Fledermauswandsysteme (Fa. Schwegler, Unterputz:

Typ 3 FE oder alternativ Aufputz: Typ 1 FTH) vorgesehen. Dies ist durch eine fachkundige Person zu überprüfen. Zur Überbrückung des zeitlichen Verzugs bis die Gebäude stehen („time-lag“) sollen Fledermaus-Rundkästen in angrenzenden Streuobstwiesen angebracht werden und an angrenzenden Scheunen Fledermausbretter zu installieren (insges. 10 Stk). Die Fledermausbretter (Alternative: Käufliche Flachkästen) sind gemäß den Vorgaben der Ökologischen Baubegleitung herzustellen. Sie sind unmittelbar nach den Abrissarbeiten, jedoch bis spätestens zum 1. März fachgerecht und funktionsfähig zu montieren. Auch dies ist durch eine fachkundige Person zu überprüfen.

10. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Zonen eingetragen, für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert werden sollen. Diese Flächen müssen von Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden und zum Zwecke der Wartung der jeweiligen Medien zugänglich gemacht werden.

11. VORKEHRUNGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das Geruchsimmisionsgutachten Untersuchung ACB-0220-9013/03 vom 10.12.2019 von ACCON GmbH wird als Bestandteil des Bebauungsplanes festgesetzt.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

1.1 Dachformen

Bezüglich der Dachformen werden keine Festsetzungen getroffen. Flachdächer sind in jedem Fall extensiv zu begrünen und mit Saatgut oder Pflanzsubstraten anzulegen, die über die Arten der Saatgutmischung Nr. 18 von Rieger-Hofmann (50% Blumen, 50% Gräser) verfügen. Bei Nebenanlagen sind Ausnahmen von Dachbegründungsmaßnahmen zulässig.

1.2 Dachaufbauten

Dachgauben sind erst ab 25° Dachneigung zulässig. Die Gesamtbreite darf zwei Drittel der Gesamtrauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muss mindestens 0,60 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

1.3 Dachdeckung

Die Dacheindeckung von geeigneten Dächern darf nur in roter, brauner oder grauer Farbe erfolgen. Dachbegrünungsmaßnahmen sind allgemein zulässig und erwünscht. Flachdächer sind in jedem Fall extensiv zu begrünen.

1.4 Außenwände

Grelle und leuchtende Außenfarben für die Gebäude sind nicht zulässig.

2. ÄUßERE GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

2.1 Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Garagen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Wegedecke) zu versehen.

2.2 Einfriedungen

An bzw. auf der Grenze von bzw. zu privaten Flächen sind Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m als Zäune sowie in Form von Hecken einheimischer Gehölze zulässig. Bei höheren Anlagen oder Gewächsen sind die gültigen Nachbarrechte zu beachten.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als Zaun oder als Hecke bis 0,8 m Höhe zulässig. Einfriedungen und Pflanzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur mit einem Abstand von mind. 0,50 m zur Grundstücksgrenze zulässig. In beiden Fällen sind Zaunsockel bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig.

2.3 Geländeänderungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind vom bestehenden Gelände aus gemessen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen, einschließlich Stützmauern, die mit dem Gebäude direkt verbunden sind, insbesondere im Zusammenhang mit Untergeschossezugängen oder Lichthöfen, sind hiervon ausgenommen, sofern mit ihnen ein Grenzabstand von 2,50 m eingehalten wird. Sämtliche Geländeänderungen sind im Rahmen der Baueingabeunterlagen in den Ansichten und Schnitten darzustellen. (§ 6 Abs. 2 Nr. 2. und 3., Verfahrensordnung zur Landesbauordnung (LBOVVO))

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. ALTLASTEN

In den überbaubaren Flächen des Plangebietes sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs aufgegebene Gebäude und Hofstallungen zurückgebaut wurden. Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Heidenheim sofort zu benachrichtigen.

2. WASSERSCHUTZZONE

Der Bebauungsplan liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebiet Donauried-Hürbe für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes Landeswasserversorgung im Donauried und im Hürbetal. Auf die Verbote der geltenden Rechtsverordnung vom 02.06.2015 des Regierungspräsidiums Stuttgart wird besonders hingewiesen.

3. LEITUNGEN UND KANÄLE

Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Versorgungsträger nicht behindert werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, DWA-Regelwerk (Ausgabe 2013) zu beachten.

4. BAULICHE VORKEHRUNGEN

Es wird empfohlen, die Untergeschosse der Gebäude gegen das Eindringen von Sickerwasser zu sichern. Der Anschluss von Hausdrainagen an die Kanalisation ist unzulässig.

5. BODENFUNDE (§ 20 DENKMALSCHUTZGESETZ)

Im Bereich der Prüffläche „Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortsbereich Heldenfingen“ (ADAB Id. 101418428) ist mit archäologischen Befunden zu rechnen, die grundsätzlich die Wertigkeit von Kulturdenkmalen nach dem DSchG erreichen können, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht. Innerhalb des Relevanzbereiches wird insbesondere aufgrund der geringfügigen modernen Überprägung archäologische Substanz mittelalterlicher und/oder neuzeitlicher Zeitstellung erwartet. Es ist im Zuge der Baugenehmigungsverfahren mit angemessenen Auflagen der archäologischen Denkmalpflege zu rechnen: Innerhalb der Verdachtsflächen werden archäologische Untersuchungen und ggf. Ausgrabungen erforderlich, die vom Vorhabenträger zu finanzieren sind und für welche in Abstimmung mit den Vertretern des Landesamts für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (zuständigkeitshalber Dr. Aline Kottmann: aline.kottmann@rps.bwl.de) ein ausreichendes Zeitfenster zur Verfügung gestellt werden muss.

Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) in einem Plan ersichtlich werden. Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege eingereicht werden.

6. HOCHWASSERSCHUTZ

Prinzipiell jede Bebauung, auch fernab von Gewässern, kann von einem Starkregenereignis betroffen sein. Starkregenereignisse sind lokal begrenzte Regenereignisse mit großer Niederschlagsmenge und hoher Intensität. Daher stellen sie ein nur schwer zu kalkulierendes Überschwemmungsrisiko dar. Bauherren wird empfohlen, sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

7. BODENSCHUTZ

Zum Schutz des Mutterbodens ist der humose Oberboden von allen zu befestigenden Bau- und Baubetriebsflächen abzutragen und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Dabei darf er nicht mit bodenfremden, insbesondere pflanzenschädlichen Stoffen vermischt werden.

Der Boden darf nur im trockenen Zustand und bei trockener Witterung abgegraben und aufgetragen werden, um Bodenverdichtungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen zu vermeiden. Anfallender Erdaushub sollte innerhalb des Baugrundstücks wiederverwertet werden. Dabei sind humoser Oberboden und Unterboden zu separieren, nicht zu vermischen und getrennt wieder einzubauen. Fallen zu hohe Mengen Aushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z. B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Die Verwertung auf Böden in Wasserschutzgebieten bedarf der Zustimmung des Landratsamtes Heidenheim. Wird Bodenmaterial zwischengelagert, sollen die Transportwege so kurz wie möglich gehalten werden. Das Ober- und Unterbodenmaterial sind durch ein horizontgetrenntes und lockeres Aufmieten zu lagern.

Bestehende oder geplante Grünflächen sind in einer verdichtungsarmen Verfahrensweise zu bearbeiten, sollen nicht überfahren und nicht als Arbeitsfläche oder Aushubzwischenlager genutzt werden, da verdichtete Böden schwer durchwurzelbar sind und damit ihre natürlichen Bodenfunktionen nur noch schlecht erfüllen.

8. GEOTECHNIK

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des Oberen Massenkalkes (Oberjura). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

9. ABFALLENTSORGUNG

Zur ordnungsgemäßen Abholung des Abfalls sind die Mülltonnen am Leerungstag an die jeweilige öffentliche Erschließungsstraße auf den noch zu definierenden Flächen bereitzustellen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass der Kfz- und Fußgängerverkehr dadurch nicht behindert wird. Nach der Leerung sind die Abfallbehälter unverzüglich wieder auf die jeweiligen privaten Müllsammelplätze zu verbringen.

D. BEGRÜNDUNG

1. ANLASS UND ZIELSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Vordere Gasse“, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Dorfgebiet in der Gemeinde Gerstetten, Ortsteil Heldenfingen geschaffen werden, um der hohen Nachfrage an Bauplätzen nachzukommen. Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um Innenbereichsflächen, welche von Mischnutzungen umschlossen sind.

Zur Anwendung kommt das Verfahren nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ als beschleunigtes Verfahren. Weitere Ausführungen zum Verfahren sind unter Punkt D.4 erläutert. Innerhalb des Geltungsbereichs von ca. 0,8 ha (Bruttobauland) sind Baugrundstücke für Einfamilien- oder Doppelhäuser vorgesehen.

2. LAGE DES PLANGEBIETS UND GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Heldenfingen der Gemeinde Gerstetten. Das Plangebiet ist, bis auf eine Scheune und einen Schuppen im nordöstlichen Bereich, gänzlich von Wohnbebauung umgeben. Einige der Grundstücke im Geltungsbereich sind bereits mit Wohnhäusern bebaut, von denen einige vorzeitig abgerissen werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die folgenden Flurstücknummern: 14, 14/1, 15, 15/1, 15/2, 16, 20/1, 25, 26. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha. Maßgeblich für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist die zeichnerische Darstellung.

3. DARSTELLUNG DER ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsplan BW (2002)

Ein allgemeines Leitbild der räumlichen Entwicklung des Landesentwicklungsplans (LEP) Baden-Württembergs ist, dass insbesondere die Inanspruchnahme und Zersiedelung freier Landschaft durch verstärkte Innenentwicklung und Arrondierung entgegenzuwirken ist.

Weiterhin ist nach Plansatz 2.4.3 als Grundsatz der ländliche Raum so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

3.2 Regionalplan Ostwürttemberg

Laut Regionalplan Ostwürttemberg „müssen alle Möglichkeiten der Stadt- und Dorfsanierung, der Modernisierung bestehender Bausubstanz und der Bebauung von Baulücken innerhalb [...] der Gemeinden genutzt werden, um die Notwendigkeit, Bauland neu zu erschließen, einzuschränken“. In den Siedlungsbereichen ist eine gezielte Zunahme der Bevölkerung durch Binnen- und soweit erforderlich durch Außenwanderungsgewinne anzustreben.

Das Plangebiet befindet sich innerstädtisch im südwestlichen Siedlungsbereich von Heldenfingen, einem Ortsteil der Gemeinde Gerstetten.

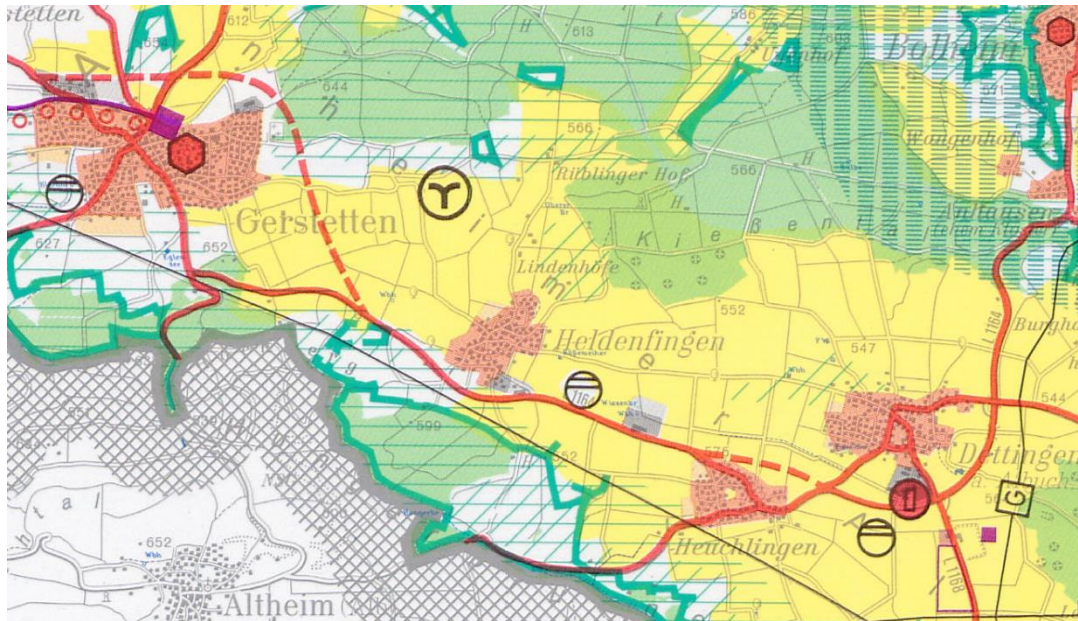


Abbildung 1: Ausschnitt Raumnutzungskarte

3.3 Flächennutzungsplan Heldenfingen

Das Plangebiet ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

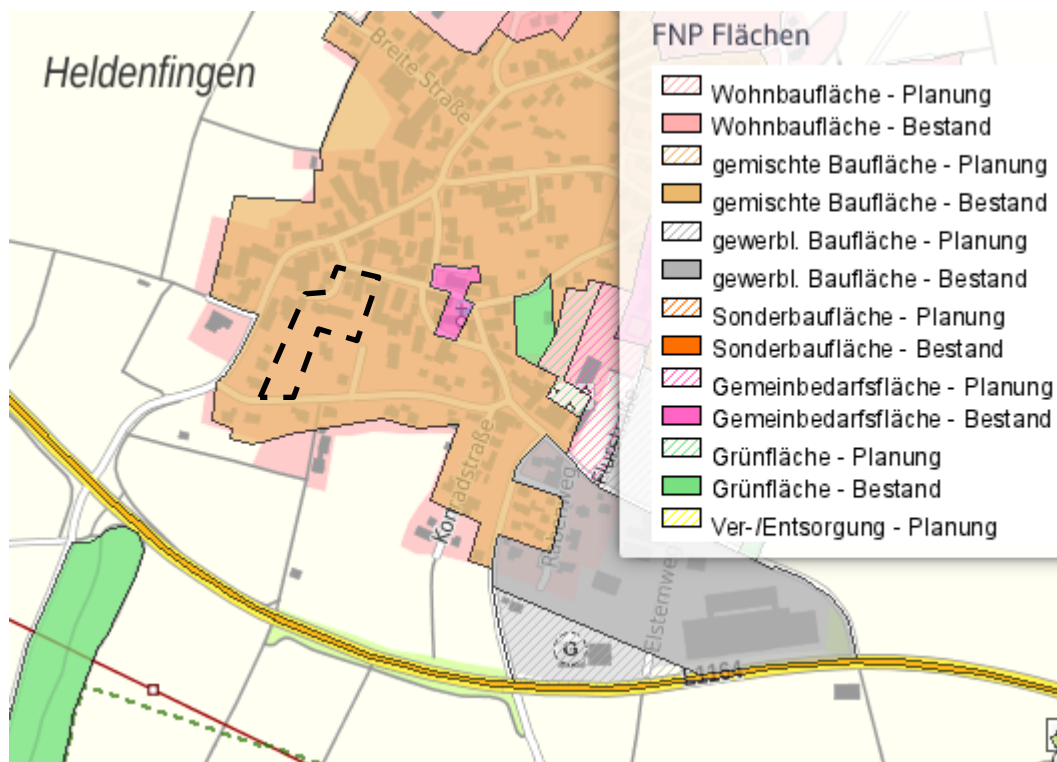


Abbildung 2: Ausschnitt gültiger Flächennutzungsplan

4. VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie Nachverdichtung und kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da die Voraussetzungen nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 gegeben sind. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Abs. 1 BauGB und § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß den § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr.4 BauGB ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

5. ARTENSCHUTZ

Um eine Aussage über das Vorkommen von Lebensräumen für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten treffen zu können, wurde auf der Vorhabensfläche, soweit möglich, eine Biotoptypenkartierung vorgenommen. Anhand der angetroffenen Lebensraumtypen wurden die möglichen Zielarten aus dem Ziel-Arten-Konzept (ZAK) der LUBW abgefragt. Für die saP-relevanten Arten (in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten) aus dieser Artenliste wurde eine mögliche Betroffenheit durch das Vorhaben geprüft.

Das Ergebnis der Einschätzung der Betroffenheit des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG vom Büro Zeeb & Partner vom 19.04.2019 liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Zusammenfassend liegt kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG durch die geplante Bebauung der Vorhabensfläche unter Berücksichtigung der unter Kapitel 7 genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung vor.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sind durchzuführen, um einen Verbotstatbestand durch die Umsetzung der Baumaßnahmen auszuschließen:

- Fällen der Gehölze und Abriss der Gebäude außerhalb der Vogelbrutzeit (01.03. – 30.09.) sowie der außerhalb der Nutzung von Fledermäusen als Sommerquartiere (April bis Oktober)
- Vor Baubeginn ist die Ausarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und die Kartierung der Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Zauneidechsen sowie eine Baumhöhlenkartierung erforderlich. Zudem ist eine Kontrolle der Gebäudesubstanz auf besonders geschützte Arten notwendig.



Abbildung 3: Blick von Süden (Baumstraße) in das Plangebiet

6. IMMISSIONEN

Aufgrund der Lage des Plangebiets wurde ein Geruchsmissionsgutachten erstellt. Die vollständigen Ergebnisse liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Zusammenfassendes Ergebnis:

Im Plangebiet kann im nordöstlichen und südlichen Bereich (Fl.-Nr. 14, 14/1, 15, 15/1, 15/2, 16, 20/1) der Grenzwert für ein Wohngebiet von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit/Jahr eingehalten werden, mit Ausnahme von leichten Überschreitungen im westlichen Bereich von Flurstück 16 mit Geruchsmissionen an bis zu 12 % der Jahresstunden. Weiter westlich auf Flurstück 25 werden höhere Immissionen erwartet. Der Grenzwert für ein Dorfgebiet von 15 % Geruchsstundenhäufigkeit/Jahr kann jedoch größtenteils eingehalten werden, mit Ausnahme der nordwestlichen Grundstücksgrenze. Dort werden Geruchsmissionen an bis zu 19 % der Jahresstunden prognostiziert.

Bei der Bewertung der Geruchsmissionen ist zu berücksichtigen, dass der Ortsteil Heldenfingen historisch betrachtet durch eine Vielzahl an landwirtschaftlichen Hofstellen charakterisiert ist. Gerüche aus der Landwirtschaft und Tierhaltung können daher als ortsüblich angesehen werden.

7. WOHDICHTE

Die Bruttowohndichte beschreibt die Anzahl der Einwohner pro Hektar Wohnbaufläche. Die Dichtewerte entsprechen überwiegend den landesweit verbindlichen Vorgaben und orientieren sich im Wesentlichen an der zentralörtlichen Einstufung einer Gemeinde. Durch eine angemessen dichte Bebauung soll nicht nur der Flächenverbrauch auf ein notwendiges Maß reduziert, sondern auch eine bessere Auslastung der Infrastruktur erreicht werden. Ziel sollte die vom Regionalverband Ostwürttemberg vorgesehene Dichte von 50 EW/ha sein, die an der herausgehobenen Qualität Gerstettens als Unterzentrum anknüpft.

8. BODENFUNDE

Im Bereich der Prüffläche „Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortsbereich Heldenfingen“ (ADAB Id. 101418428) ist mit archäologischen Befunden zu rechnen, die grundsätzlich die Wertigkeit von Kulturdenkmalen nach dem DSchG erreichen können, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht. Innerhalb des Relevanzbereiches wird ins-besondere aufgrund der geringfügigen modernen Überprägung archäologische Substanz mittelalterlicher und/oder neuzeitlicher Zeitstellung erwartet. Sollte an den Planungen in vorliegender Form festgehalten werden, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit angemessenen Auflagen der archäologischen Denkmalpflege zu rechnen: Innerhalb der Verdachtsflächen werden archäologische Untersuchungen und ggf. Ausgrabungen erforderlich, die vom Vorhabenträger zu finanzieren sind und für welche in Abstimmung mit den Vertretern des Landesamts für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart ein ausreichendes Zeitfenster zur Verfügung gestellt werden muss.

Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) in einem Plan ersichtlich werden. Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege eingereicht werden.“

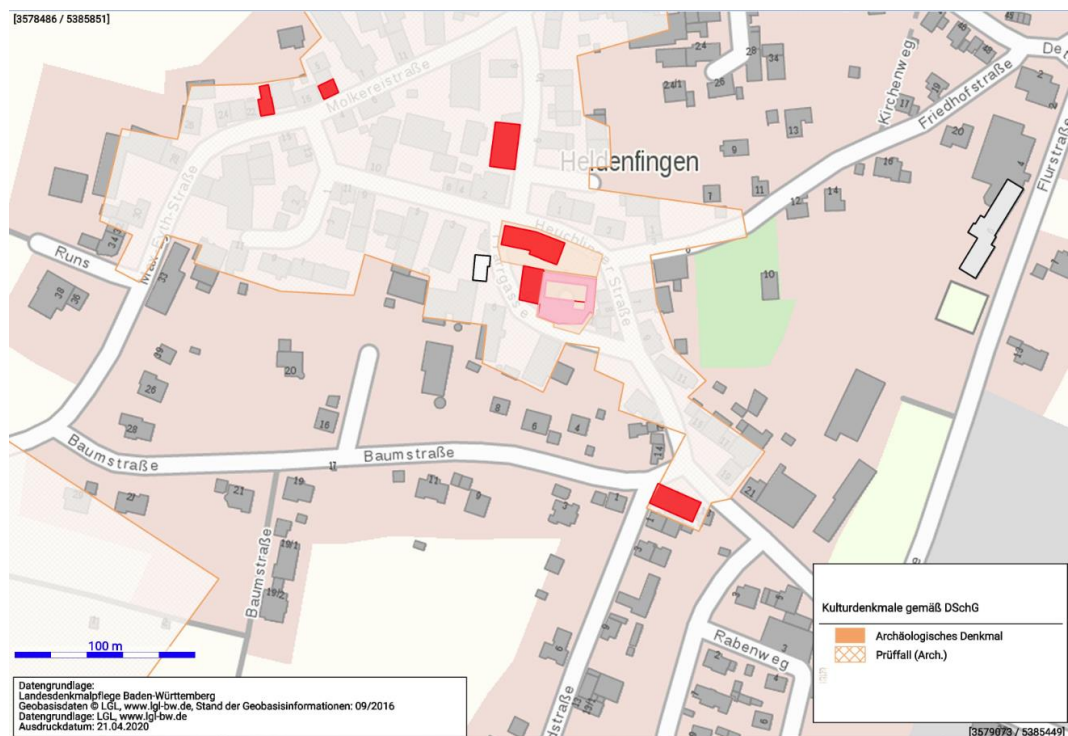


Abbildung 4: Archäologische Prüffläche

9. PLANUNGSSTATISTIK

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha.

Flächennutzung	Fläche in m ²	Fläche in %
Dorfgebiet MD	6.893	89,3
Öffentliche Verkehrsflächen	827	10,7
Gesamtfläche	7.720	100

10. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

10.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Schaffung von dringend benötigter Baufläche sowie der Nachverdichtung im Ortskern Heldenfingen wird entsprechend der Umgebungsbebauung ein Dorfgebiet MD festgesetzt.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

10.2.1 Grundflächenzahl

Um den Rahmen der baulichen Entwicklung nicht einzuschränken, ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 als Obergrenze festgesetzt.

10.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Um die Höhe der baulichen Anlagen auf ein vernünftiges Maß zu beschränken und zugleich eine zeitgemäße Gebäudeplanung zu gewährleisten, sind maximale Gebäudehöhen festgesetzt.

10.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Um eine flexible Gestaltung der Gebäude zu ermöglichen und gleichzeitig eine harmonische Höhenentwicklung im Gebiet sicher zu stellen, wird die Zahl der Vollgeschosse auf 2 begrenzt.

10.3 Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise begründet sich aus der Konzeption des Baugebiets. Diese sieht eine städtebauliche Fortführung der bestehenden baulichen Struktur vor.

10.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Diese sind so gewählt, dass eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird.

10.5 Flächen für erforderliche Nebenanlagen

Zur besseren Ausnutzung der Grundstücke sind Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

10.6 Verkehrsflächen

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Verkehrsfläche dient der Erschließung des Plangebiets.

10.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Um das Gelände zum Zweck der Grundstückerschließung an den Straßenkörper anzupassen sind Geländeänderungen zugelassen.

10.8 Pflanzgebote und Pflanzhaltung

Die Pflanzgebote dienen der Durchgrünung des Plangebiets. Somit wird sichergestellt, dass sich das Plangebiet in den Bestand aus Nutzgärten einfügt. Die Pflanzbindung dient dem Erhalt bestehender Bäume im Plangebiet.

10.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

10.9.1 Dachdeckung

Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall sind nicht zulässig, da sie das abfließende Regenwasser belasten und sich im Boden anreichern können.

10.9.2 Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt als Anschluss an das in der Umgebung existente Mischwassersystem. Das unschädliche Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen soll ortsnah versickert werden, um die Reinigungsleistung der Bodenorganismen zu nutzen bzw. das unbelastete Oberflächenwasser auf natürlichem Wege wieder dem Wasserkreislauf zurückzuführen.

10.9.3 Artenschutz

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind Festsetzungen zum Artenschutz getroffen.

10.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Zonen eingetragen, für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert werden sollen. Diese Flächen sind von Bebauung und Bepflanzung zum Zwecke der Wartung der jeweiligen Medien und evtl. Erschließungen freizuhalten.

10.11 Vorkehrungen zum Immissionsschutz

Aufgrund der Vorbelastung durch ansässige Betriebe innerhalb des Dorfgebiets wurde ein Geruchsgutachten erstellt, welches Bestandteil des Bebauungsplans ist.

11. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

11.1.1 Dachformen

Um den Bauherren bei der Gestaltung ihrer Dachform freie Wahl zu lassen werden keine Festsetzungen getroffen. Überdimensionierte Gebäudekörper werden durch die festgesetzten Gebäudehöhen ausgeschlossen.

Gängige Dachformen und -neigungen sind:

- Flachdächer (FD): Dachneigung (DN) bis 5°, extensiv begrünt
- Satteldach (SD): DN 25° bis 45°
- Walmdach (WD): DN 25° bis 45°
- Zeltdach (ZD): DN 10° bis 25°
- Pultdach (PD): DN 5° bis 25°

11.1.2 Dachaufbauten

Um das Maß von Dachaufbauten zu regeln und zu beschränken wurden hierzu Festsetzungen definiert.

11.1.3 Dachdeckung

Um das Ortsbild zu erhalten werden typische Dachfarben der Umgebung festgesetzt. Zudem werden bei Flachdächern zur Verbesserung des Mikroklimas und dem Wasserschutz Dachbegrünungsmaßnahmen festgesetzt.

11.1.4 Außenwände

Grelle und leuchtende Wandfarben sind nicht zulässig, um das Ortsbild nicht zu stören und die baulichen Anlagen besser in den Bestand einzufügen.

11.2 Äußere Gestaltung unbebauter Flächen

11.2.1 Zufahrten und Stellplätze

Um den Eingriff in den Naturhaushalt und die Menge an zu bewirtschaftendem Regenwasser so gering wie möglich zu halten, sind Zufahrten und Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

11.2.2 Einfriedungen

Zur Sicherung des Ortsbildes wurden Festsetzungen zur Einfriedung des Plangebietes getroffen. Zur Vermeidung von Barrierewirkungen für Kleintiere wird die Zaunsockelhöhe definiert.

11.2.3 Geländeänderungen

Zur Erhaltung des natürlichen Geländes sind Bodenmodellierungen nur in begrenztem Maß zulässig.

12. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen. Des Weiteren sind Hinweise wie z.B. zu Altlasten, Wasserschutz-zonen und Leitungen enthalten.

E. ANLAGEN

- Geruchsimmissionsgutachten für den Bebauungsplan „Vordere Gasse“ vom 21.02.2020, ACCON GmbH (Bericht-Nr. ACB-0220-9013/03)
- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 09.04.2020, Zeeb & Partner, Ulm