



Stadt Hayingen
Landkreis Reutlingen

Arbeitsfassung

Bebauungsplanvorschriften zum Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Ehrenfelser Weg“ in Hayingen

Rechtsgrundlagen

| | |
|--------------------------------|--|
| Baugesetzbuch (BauGB) | vom 08.12.86 (BGBl. I. S. 2253, Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zul. geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. S. 1509), Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) |
| Baunutzungsverordnung (BauNVO) | vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132 zul. geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) |
| Planzeichenverordnung (PlanZV) | vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 91 I S. 58), zul. geändert durch Art. 3 G vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) |

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.

Mischgebiet – MI – (§ 6 BauNVO), geändert in GE (s.o.)

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 17 BauNVO)

GE: siehe Planeinschriebe

GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) 0,8

./.

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) 1,6

Die Höhe zwischen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf 8,50 m nicht überschreiten; ausgenommen im Baufeld "Akademie mit Prüffeld", hier darf die Höhe zwischen EFH und dem First 13,00 m nicht überschreiten.
(s. Ziffer II. 3)

MI geändert in GE:

GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) 0,4

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) 0,8

II maximal 2 Vollgeschosse

3. **BAUWEISE** (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise, jedoch mit max. Gebäudelänge von 50 m, außer für die Flst. 1186/1 (neu Verschmelzung mit Flst. 1184), 1226, 5850, 5851 und dem von der Urban-Reitter-Straße östlich gelegenen Teilflst. 5861
a = abweichende Bauweise (Baukörper länger als 50 m zulässig)

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.

5. **HÖHENLAGE DER GEBÄUDE** (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe 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. Im Einzelfall wird die Höhe im Rahmen des Genehmigungsverfahrens festgelegt.

Den Bauvorlageplänen sind mindestens 2 Geländeschnitte im Bereich des geplanten Baukörpers beizulegen.

6. **NEBENANLAGEN**

Nebenanlagen im Sinne von baulichen Anlagen und Überdachungen sind nur hinter der straßenbegleitenden Hausflucht 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. AUSGLEICH FÜR STREUOBSTWIESEN (§ 8 BNatSchG)

Da durch die künftige Bebauung im Planbereich die vorhandenen Streuobstwiesen nicht erhalten werden können, wird im Gewinn „Unter dem Rain“, Gemarkung Hayingen, Ersatz geschaffen. Die dortigen Streuobstwiesen können um den wegfallenden Bestand vergrößert werden.

Die Ersatzfläche ergibt sich aus den umrandeten Bereichen in einem Kartenausschnitt zur Begrünung.

11. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

1. Entsprechend dem Wassergesetz wird für das Baugebiet „Gewerbegebiet Ehrenfelder Weg“ 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. Im Regelfall sind 15 % der versiegelten Fläche (Dächer, Vordächer, Nebenanlagen, Wege usw.) als Versickerungsmulde mit einer Tiefe von mind. 25 cm auszubilden.

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. Bereits bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz.

Hayingen, den 08. November 2018

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Dorner', is written over the printed name.

Bürgermeister
Dorner



Arbeitsfassung

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

Rechtsgrundlagen

| | |
|--|--|
| Baugesetzbuch (BauGB) | vom 08.12.86 (BGBl. I. S. 2253, Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zul. geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. S. 1509), Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) |
| Landesbauordnung (LBO) | vom 05.03.2010 GBl. S. 358, berichtigt S. 416, zul. geändert durch Art. 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99,100) |
| Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) | 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zul. geändert durch Art. 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99,100) |

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 § 7, Abs. 1 LBO (neu § 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 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf 8,50 m nicht überschreiten, ausgenommen das Baufeld „Akademie und Prüffeld“. Hier darf die Gebäudehöhe, gemessen von EFH bis zum First, 13,00 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

müssen in den Bauvorlageplänen auf Normalnull bezogen (im neuen System)

dargestellt werden und sind vom Grundsatz her auf ein Mindestmaß zu begrenzen, siehe I. Punkt 5, Höhenlage der Gebäude.

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 Grenzbeplantzung 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 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.

Im Bereich der Pflanzgebote entlang der Straße Kappisbühl, des Ehrenfeiser Weges und entlang der Flurstücke 5857 und 5858 muss eine Bepflanzung aus einheimischen standortgerechten Laubböhlzern und Laubbäumen als natürlich gewachsenes Gehölz angelegt werden.

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

Die Einzelsymbole für die Bepflanzung im zeichnerischen Teil stellen Vorschläge dar.

Das Pflanzgebot zur Straße Kappisbühl und zum Ehrenfelder Weg kann aus Gründen des Betriebsablaufes mit Ein – bzw. Ausfahrten unterbrochen werden.

Im Bereich des mindestens 8,50 m tiefen südlichen und mindestens 3,50 m nördlichen Pflanzgebots können einzelne Besucherparkplätze im Wege der Ausnahme zugelassen werden.

10. OBERFLÄCHENVERSIEGELUNG

Oberflächenversiegelung (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO neu: § 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. Schotterrassen, 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 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.

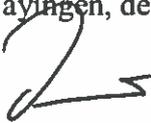
Im Bebauungsplangebiet ist mit offenen, teils auch lehmgefüllten Spalten und Hohlräumen zu rechnen. Es wird angeregt, bei Antreffen derartiger Fehlstellen im Gründungshorizont zur Vermeidung von Bauschäden eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme zu empfehlen.

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.

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.

Hayingen, den 08. November 2018


Bürgermeister
D o r n e r

