
Bebauungsplan „Unteres Ried III“

TEXTTEIL
zum Bebauungsplan

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.10.2015
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert 11.06.2013
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90), in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert 22.11.2011
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO), in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert 11.11.2014
- die jeweiligen ergänzenden Gesetze, Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift im Einzelnen nichts anderes festgesetzt ist, folgende planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Bauliche Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan:

1.1. GE - Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

1.2. Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen (§ 1 Abs. 6 + 9 BauNVO):

Im Plangebiet sind Spielhallen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Ausgeschlossen sind weiterhin sonstige Vergnügungsstätten und Einrichtungen, wie Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Lokale mit Striptease- oder Filmvorführungen, Sexkinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen.

Der Ausschluss umfasst auch Bordelle, Eros-Center und vergleichbare Dirnenunterkünfte.

Weiterhin unzulässig sind medizinische Sauna- und Massageeinrichtungen als Anlagen für gesundheitliche Zwecke.

Ebenfalls nicht zulässig sind Lagerplätze soweit sie der gewerblichen Nutzung dienen, Einkaufszentren, Verbrauchermärkte, Tankstellen oder reine Lagerhallen ohne Fabrikation sowie Speditionen und Betriebe mit erheblichem Schwerlastverkehr.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan:

jeweils Obergrenzen im GE

2.1.	Grundflächenzahl	0,8
2.2.	Geschossflächenzahl	1,6

3. Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt.

4. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Siehe Einschrieb im Plan:

Besondere Bauweise (b) § 22 Abs. 4 BauNVO:

Es gilt bezüglich des seitlichen Grenzabstandes die Regelung der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die Längenbeschränkung für die Hausformen nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO auf maximal 50 m entfällt hier jedoch.

5. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

siehe Einschrieb im Plan:

die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der im Planteil festgesetzten Bezugshöhe (BH) gemessen über N.N.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) kann hiervon abweichen.

6. Höhenbeschränkung der baulichen Anlage (§§ 16 Abs. 2 Nr. 4, 18 BauNVO)

siehe Einschrieb im Plan (mbH):

Die Gesamthöhe der Gebäude ist durch die First- bzw. Maximalhöhe über der festgesetzten Bezugshöhe begrenzt.

7. Versorgungsleitungen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 21 BauGB)

Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen werden zugunsten der angrenzenden Grundstücke sowie der erforderlichen Versorgungsträger belastet. Die mit Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung sowie von

der Einrichtung von Dauerstellplätzen (z. B. für Container, Wohnwagen, usw.) freizuhalten.

Hierbei ist insbesondere auf den Schutzbereich der Gashochdruckleitung zu achten. Die Auflagen und technischen Bedingungen zum Schutz der GVS- (heute terranets bw) Anlagen in der jeweils gültigen Fassung sind zwingend zu beachten (siehe Anlage zum Bebauungsplan).

Die Bezeichnung der Leitungsrechte ist an die westlich angrenzenden Bebauungspläne „Unteres Ried I“ und „Unteres Ried II“ (jeweils mit erfolgter 1. Änderung) angepasst.

Folgende Leitungsrechte sind vorhanden:

LR 1: ---

LR 2: zugunsten der GVS (heute: terranets bw): Ferngasleitung mit Schutzstreifen

LR 3: zugunsten der Gemeinde: Pflanzstreifen mit Entwässerungsmulden, Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung

Für das Leitungsrecht LR 3 kann durch öffentlich-rechtliche Vereinbarung eine Überbauung zugelassen werden.

Voraussetzungen hierfür sind:

- es muss durch technische Maßnahmen gewährleistet bleiben, dass die Funktion der Leitungsrechte dauerhaft erhalten bleibt
- die Ausführung der Überbauung und die technischen Maßnahmen zur Sicherung der Funktionsfähigkeit müssen den jeweils anerkannten Regeln der Technik entsprechen
- die jeweils betroffenen Versorgungsträger müssen der Überbauung zustimmen
- die öffentlich-rechtliche Vereinbarung ist zwischen der Gemeinde, dem Versorgungsträger und dem Bauherrn abzuschließen
- die öffentlich-rechtliche Vereinbarung muss die Nutzungs-, Betretungs- und Zugangsrechte konkretisieren
- die öffentlich-rechtliche Vereinbarung regelt die Kostentragung durch den Bauherrn, wenn Sanierungs- oder Wartungsmaßnahmen an den Leitungen erforderlich werden, auch wenn hierfür der zeitweise oder dauerhafte Rückbau der baulichen Anlage erforderlich wird
- der Bauherr verpflichtet sich, die öffentlich-rechtliche Vereinbarung auch für einen Rechtsnachfolger abzuschließen und die Inhalte der Regelung an diesen weiterzugeben

Für das Leitungsrecht der GVS/terranets bw (LR 2) ist eine Überbauung ausgeschlossen.

8. Gebote zur Pflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Siehe Kennzeichnung im Plan:

Die im Bebauungsplan festgelegten Pflanzflächen sind zur Auflockerung zwischen den Gewerbe- und Verkehrsflächen durch Baum- und Buschgruppen sowie zur Abgrenzung des Gewerbegebietes zum Außenbereich zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

8.1

Im Bereich des Pflanzgebots sind standorttypische Bepflanzungen mit heimischen Sträuchern und Bäumen gemäß der Pflanzliste zum Bebauungsplan vorzunehmen. Die nachbarrechtlichen Bestimmungen zur Bepflanzung, insbesondere der Grenzabstände sind zu beachten.

8.2

Innerhalb des Pflanzgebots entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind im Pflanzgebot 2 Flächen für die Parkierung zulässig. Hierbei sind nach jeweils drei Stellplätzen ein Pflanzbeet oder eine Baumscheibe gemäß der Pflanzliste zum Bebauungsplan herzustellen und zu unterhalten.

Die Flächen für die Stellplätze im Pflanzgebot dürfen nicht voll versiegelt werden. Es sind hierfür wasserdurchlässige Oberflächen wie z. B. Rasengittersteine (oder technisch gleichwertige Lösungen) zu wählen, wo dies wasserwirtschaftlich und betriebsorganisatorisch zulässig und sinnvoll ist.

Eine Begrünung der Stellplatzflächen und eine Eingrünung der Stellplätze zur öffentlichen Verkehrsfläche wird angeregt.

8.3

Entlang der Straßen sind Grundstückszufahrten im Pflanzgebot 2 zulässig. Die Breite ist auf das für den Betriebsablauf notwendige Maß zu beschränken.

Für die durch die Stellplätze und die Zufahrt entfallene Fläche des Pflanzgebotes sind mindesten 50% dieser Fläche durch Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle auf dem Baugrundstück auszugleichen. Diese Flächen sind gemäß der Pflanzliste zum Bebauungsplan gärtnerisch herzustellen und zu unterhalten.

Hierfür ist im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Nachweis zu führen.

Für die übrigen Flächen der Pflanzgebote gelten die folgenden Vorgaben:

- Die Bepflanzung ist anhand der Pflanzliste des Architekturbüros Gienger vom 04.07.2000 analog zu den Bebauungsplänen „Unteres Ried I“ und „Unteres Ried II“ durchzuführen.
- Pfg 1: Abgrenzung zur freien Landschaft: je 15 m Pflanzstreifen mind. 1 Baum und 3 Sträucher lt. Pflanzliste
- Pfg 2: straßenbegleitender Grüngürtel: je 20 m Pflanzstreifen mind. 1 Baum und 3 Sträucher lt. Pflanzliste.

Eine Bepflanzung der Ferngasleitung und ihres Schutzstreifens ist nur nach Maßgabe der Auflagen und Bedingungen der GVS (heute: Terranets bw) zulässig. Pflanzungen sind vor Ihrer Durchführung mit der terranets bw abzustimmen.

Ein 1 m breiter Streifen über der Leitungsachse ist zur Durchführung der Kontrolle und der Leitungsabsaugung frei zu halten.

9. Befestigte Flächen

Die befestigte Fläche ist zu minimieren.

Befestigte Flächen sind soweit dies mit dem Betriebsablauf vereinbar ist, wasserdurchlässig herzustellen.

10. Entwässerung

Die Entwässerung der einzelnen Grundstücke erfolgt über die Mulden in den Pflanzgeboten. Das Niederschlagswasser wird von dort zur Retentionsfläche/RBB im Nord-Osten mit Überlauf in den Vorfluter „Grenzbach“ geleitet.

Auf den privaten Grundstücken muss eine Mindestrückhaltung des Niederschlagswassers gemäß den Berechnungen und Vorgaben des Büros Dreiseitl (Textteil für die Regenwasserbewirtschaftung, siehe Anlage) analog zu den angrenzenden Gewerbegebieten „Unteres Ried I“ und „Unteres Ried II“ gewährleistet werden. Dies kann z. B. durch eine mindestens extensive Dachbegrünung, Teiche, Zisternen oder Sickersysteme auf dem Grundstück erfolgen (siehe auch Äußere Gestaltung).

Für die Entwässerung ist ein Entwässerungsnachweis einschließlich der gewählten Retentionsart zu führen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§§ 74 und 75 Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO)

Aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

1. Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zäune entlang öffentlicher Straßen und Wege sind nur innerhalb der Pflanzzone zulässig. Der Abstand zur Verkehrsfläche muss mindestens 1,5 m betragen. Zulässig ist nur eine Ausführung in Maschendraht und Stahlstützen oder offene Stahlmattenzäune.

Die Höhe von 2,0 m darf nicht überschritten werden.

Festeinfriedigungen in Form von Mauern sind nicht zulässig.

2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sind reflektierende und schwarze Materialien unzulässig. Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen sind bis zu einer Neigung von 30° mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen.

Die Dachbegrünung kann entfallen, wenn über andere Rückhaltesysteme die Werte der privaten Niederschlagswasserrückhaltung erreicht werden können (siehe I.10 Entwässerung).

Im Übrigen werden die Festsetzungen zur Regenwasserbewirtschaftung von den Festsetzungen der äußeren Gestaltung nicht berührt (siehe Textteil für die Regenwasserbewirtschaftung in der Anlage).

3. Anlagen zur Regenwassernutzung (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Bei Neubauten sind für die Dachabflüsse auf den Grundstücken Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen) zu erstellen. Die Anlagen müssen ein Volumen von mindestens 0,025 m³ pro m² Dachfläche aufweisen.

Die Zisterne kann mit der Grundstücksentwässerung gekoppelt werden (siehe I. 10). Sie ist dann entsprechend zu dimensionieren.

Wird das gesammelte Regenwasser zur Verwendung im Haushalt bzw. Betrieb vorgesehen (z. B. Toilettenspülung), ist dies gemäß Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 dem Landratsamt Göppingen (Gesundheitsamt) anzuzeigen. Des Weiteren sind die DIN 1988 „Technische Regeln für Trinkwasserinstallation“ (TRWI) mit DIN EN 806 und DIN EN 1717 sowie die DIN 1989, Teile 1 bis 3 „Regenwassernutzungsanlagen“ zu beachten (bzw. die diese Vorschriften und technischen Regelungen ersetzenden Normen).

4. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

III. Hinweise

Versorgungsleitungen

Die im Planteil eingezeichneten Versorgungsleitungen zugunsten der Gemeinde und privaten Versorgungsträgern sind zu beachten. Bauvorhaben sind darauf abzustimmen.

Die beigefügten Auflagen und Bedingungen der Gasversorgung Süddeutschland (GVS) (heute: terranets bw) sind zu beachten.

Grundwasserschutz / Entwässerung:

Die EFH ist so festzulegen, dass die Kellersohle über dem mittleren Grundwasserstand zu liegen kommt. Wo dies in Ausnahmefällen aus städtebaulichen Gründen nicht möglich ist, sind zumindest die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden, wobei Vorkehrungen zu treffen sind, die eine Umläufigkeit dieser Bauwerke sicherstellen. Sollte durch eine Baumaßnahme ein Eingriff in das Grundwassersystem erfolgen, ist das weitere Verfahren mit dem Landratsamt Göppingen, Umweltschutzamt abzustimmen.

Ein Anschluß einer Gebäudedrainage an die Ortskanalisation ist nicht zulässig.

Bodenschutz:

Auf die Einhaltung von Bodenschutzmaßnahmen wird verwiesen. Das Merkblatt „Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ und „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ des Landratsamtes Göppingen – Umweltschutzamt in der aktuellen Fassung sind zu beachten.

Geologisches Gutachten:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Baugrundgutachten erstellt. Das Gutachten wird Bestandteil des Bebauungsplans und ist bei der Planung zu berücksichtigen.

Denkmalschutz:

Beim 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 Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 25 – Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Das Plangebiet liegt im Grabungsschutzgebiet „Versteinerungen Holzmaden“ (§ 22 DSchG). Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist daher mit entsprechenden Auflagen zu rechnen. Es wird insbesondere auf die Verpflichtung hingewiesen, wissenschaftlich wertvolle Funde dem Staatlichen Museum für Naturkunde in Stuttgart oder dem Museum Hauff in Holzmaden anzuzeigen und sie auf Verlangen abzuliefern.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch / paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 Denkmalschutzgesetz unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldefrist unterliegen.

IV. Anlagen zum Bebauungsplan

- Auflagen und Bedingungen der GVS (heute: terranets bw) in der aktuellen Fassung Pflanzliste des Büros Gienger vom 04.07.2000
- Textteil Regenwasserbewirtschaftung des Büro Dreiseitl vom 11.12.2000

Dürnau, 08. Juli 2015,
Aktualisierungen: 25. Februar 2016

Buchmaier
Bürgermeister