

OSTALBKREIS
GEMEINDE RIESBÜRG
ORTSTEIL PFLAUMLOCH

BEBAUUNGSPLAN

“GEWERBEGEBIET WERT“

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften

Stand 14.05.2018

a2Plan
INGENIEURE

a2Plan Ingenieure GmbH
Dr. Rudolf-Schieber-Str.2
73463 Westhausen
Tel. 07363-954940
info@a2plan.de
www.a2plan.de

bloss
architektur

Büro für Architektur und Städtebau
Dipl.-Ing. Armin und Magdalena Bloss
Freie Architekten, GbR
Fetzerstraße 4, 70199 Stuttgart
Zweigst.: Eichenstr. 51, 73486 Adelsmannsf.
Tel. 0711-6207517
info@bloss-architektur.de
www.bloss-architektur.de



Dipl.-Ing. (FH) Andreas Walter
Landschaftsarchitekt BDLA
Deutschordenstr. 38
73463 Westhausen
Tel. 07363-919794
walter@la-walter.de
www.la-walter.de

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB 2004) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808, 2831)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 429), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057, 1062)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO

Gewerbegebiet (GE) § 8 Bau NVO

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen werden.

Ausnahmen im Sinne von §8 (3) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO sind gemäß §1 (6) Nr. 1 nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO

2.1 Grundflächenzahl
§19 BauNVO

Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen
§18 BauNVO

Die max. Höhe baulicher Anlagen darf 9,00 m nicht überschreiten.

Unterer Bezugspunkt: Höhenlage der im Baugesuch ausgewiesenen Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EFH)

Oberer Bezugspunkt: höchster Punkt der Oberkante des Dachfirstes oder des oberen Dachabschlusses.

Ausnahmsweise können für untergeordnete Elemente wie Schornsteine u. dergleichen auch abweichende Höhen zugelassen werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO

3.1 Bauweise
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.
Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt

3.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 (5) BauNVO

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur offene Lagerflächen, private Verkehrsflächen sowie nicht überdachte Stellplätze zugelassen.

Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO sind nur in Ausnahmefällen zulässig.

Die Sichtfelder der von den Grundstücken ausfahrenden Fahrzeuge dürfen durch bauliche Anlagen nicht eingeschränkt werden.

Längs der K 3305 gelten darüber hinaus weiter gehende Einschränkungen, die sich aus den Forderungen des Straßengesetzes für Baden-Württemberg (StrG) §22 ergeben.

4. Private Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Innerhalb der privaten Grünflächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

5. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
§ 9 Abs. 1, Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB

Entlang der als "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" gekennzeichneten Strecke entlang der K 3305 sind keine Zu- und Ausfahrten zulässig.

6. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
§ 9 Abs. 1, Nr. 10 BauGB

Die als Sichtfelder ausgewiesenen Flächen sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art (wie Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung, Benutzung als Stellplatz etc.) mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

7. Pflanzgebote

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

7.1 Private Grünfläche

Flächenhaftes Pflanzgebot – Pf 1

Innerhalb dieser Flächen sind naturnahe Wiesenflächen zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei der Ansaat der extensiven Wiesenfläche ist eine Magerwiesenmischung mit mindestens 30 % Kräuteranteil zu verwenden (beispielsweise von der Fa. RiegerHofmann, Blaufelden).

Ab dem fünften Jahr darf die erste Mahd der Extensivwiese nicht vor dem 15. Juni erfolgen.

7.2 Pflanzgebot entlang der Erschließungsstraße

An den im Plan dargestellten Stellen (innerhalb der Verkehrsgrünflächen und den Privatgrundstücken) ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum-Hochstamm (1. Ordnung) zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Die Baumstandorte können, abhängig von der realisierten Grundstückerschließung (Grundstückszufahrt, Stellplätze), geringfügig verschoben werden (Pflanzliste siehe Hinweise, Ziffer 9).

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) 20 BauGB

8.1 Befestigte Flächen

Die befestigten Flächen, wie Stellplätze, Zufahrten, Fußwege sind wasserdurchlässig herzustellen.

8.2 Bodenaushub

Die ausgehobenen Böden innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken möglichst vollständig wieder einzubauen. Der hochwertige Oberboden und der Bodenaushub sind während der Bauzeit getrennt für den Wiedereinbau zu lagern.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gesetzliche Grundlagen

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Gemeinde durch Satzung folgende örtliche Bauvorschriften:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO

Fassaden- und Dachgestaltung

Glänzende oder die Sonne reflektierende Materialien sind für die Dach- und Fassadenflächen unzulässig.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind hiervon ausgenommen.

2. Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

2.1 Geländemodellierung

Zur Geländemodellierung sind Abgrabungen bis max. 1,0 m und Aufschüttungen bis max. 1,5 m zugelassen.

Höhenunterschiede im Gelände zwischen den Grundstücken müssen ausgeglichen werden. Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind bis zur 0,80 m zulässig.

2.2 Einfriedungen

Zur Einfriedung der Grundstücke sind Stahlgitter- oder Drahtzäune (Drahtgeflecht oder Drahtgitter) zugelassen.

Die Höhe von Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen dürfen 2,0 m, gemessen ab Oberkante Bordstein, nicht überschreiten. Sie sind 0,5 m von der Straßenbegrenzung zurückzusetzen (maßgebend ist die Hinterkante Bordstein bis Vorderkante Einfriedigung).

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist mit Einfriedigungen ein Grenzabstand von mind. 0,50 m einzuhalten.

3. Regenwasserrückhaltung und -ableitung § 74 (3) Nr. 2 LBO

Das anfallende Niederschlagswasser aller befestigten Flächen eines Baugrundstückes ist auf dem Grundstück zu puffern und gedrosselt in den öffentlichen Kanal einzuleiten.

Hierzu haben die jeweiligen Eigentümer selbst entleerende Zisternen, offene Mulden, Gräben und dgl. auf ihrem Grundstück zu erstellen.

Es ist ein Regenrückhaltevolumen oberhalb des gedrosselten Ablaufes von mindestens 2 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche bereitzustellen. Die Entleerung des gespeicherten Wasserinhaltes hat über eine selbst-

entleerende Drosseleinrichtung (0,15 l/s/100 m² Dachfläche) zu erfolgen, die an den öffentlichen Kanal anzuschließen ist.

Die Errichtung, die regelmäßige Kontrolle, die Unterhaltung und die Pflege der Regenwasseranlagen obliegen dem jeweiligen Eigentümer.

Sofern vom privaten Bauherrn eine extensiv begrünte Dachfläche mit einer Substratdicke von mind. 10 cm Dicke realisiert wird, kann die Pufferung und damit die Herstellung eines Rückhaltevolumens für diesen Teil der Fläche entfallen.

4. Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistungserbringung zulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen sind nur unterhalb der Traufe zulässig. Werbeanlagen als Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind nicht zulässig.

5. Ordnungswidrigkeiten § 75 (3) 2 LBO

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs.3 Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO ergangenen "Örtlichen Bauvorschriften" (Abschnitt B) zuwiderhandelt.

C. HINWEISE

1. Standorte für die öffentliche Straßenbeleuchtung

Zur Errichtung von Beleuchtungskörpern (Mastleuchten) sind Standorte auch auf privaten Grundstücken erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper sind vom Anlieger gemäß § 126 BauGB zu dulden.

2. Unterirdische Stützbauwerke

Zur Herstellung des Baukörpers für die öffentlichen Verkehrsflächen sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 12 cm ab Hinterkante Randstein und einer Tiefe von 35 cm ab Oberkante Randstein erforderlich. Der Hinterbeton ist vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden.

3. Nachweis auf Altlasten, Munitionsreste etc.

Beim Auffinden von Altlasten, Munitionsresten etc. im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten ist die Baustelle sofort einzustellen und entsprechend der Gefahr abzusichern. Die zuständige Fachbehörde (Landratsamt Ostalbkreis, Umwelt und Gewerbeaufsicht) und die Gemeindeverwaltung ist sofort zu unterrichten. Aufgebrachte Abfälle dürfen ohne Genehmigung der Fachbehörde nicht entfernt und anderweitig deponiert werden. Die Beseitigung aller Altlasten gehen zu Lasten der Grundstücksbesitzer und deren Rechtsnachfolger.

Sollten Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bei der weiteren Planung bekannt oder bei der späteren Ausführung aufgefunden werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis, Amt für Umweltschutz, umgehend zu informieren.

4. Hinweis des Landesamtes für Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: „Vorgeschichtliche Siedlungen" (Anhang, blaue Umrandung). Seit den 1980er Jahren wurden von den betreffenden Ackerflächen wiederholt ausgepflügte Funde der Jungsteinzeit und der Hallstattzeit aufgesammelt. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Gemeindeverwaltung anzuzeigen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Die Gemeinde Riesbürg lässt im Vorfeld der Erschließungsarbeiten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) archäologische Voruntersuchungen durchführen. Die Dokumentati-

on dieser Untersuchung kann bei der Gemeinde Riesbürg eingesehen werden.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

5. Hinweis des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberjuras, welche von lössführender Fließerde aus dem Pleistozän mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6. Hinweis auf Freiflächengestaltung

Für die Umsetzung der Pflanzgebote und sonstiger Bepflanzungen werden folgende Arten (als Beispiel) empfohlen:

Pflanzliste Bäume 1. Ordnung

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Winterlinde	Tilia cordata
Spitz - Ahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur

Pflanzliste Bäume 2. Ordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Pflanzliste Sträucher

Echte Hunds-Rose	Rosa canina
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Gewöhnliches Pfaffen- hütchen	Euonymus europaeus (schwach giftig)
Hartriegel	Cornus sanguinea (schwach giftig)
Holunder	Sambucus nigra
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Pflanzliste Obstbäume

Äpfel:	Bittenfelder Sämling Brettacher Gewürzluiken Hauxapfel Jakob Fischer Rheinischer Bohnapfel
Birnen:	Stuttgarter Gaishirtle Gute Graue Schweizer Wasserbirne Frühe von Trévoux
Pflaumen:	Hauszwetsche Anna Späth Löhrpflaume Wangenheimer Frühzwetsche Wangenstädter Schnapspflaume Zimmers Frühzwetsche
Süßkirschen:	Braune Leberkirsche Dolls Langstieler Kassins Frühe Herzkirsche Königskirsche Typ Querfurt Schneiders Späte Knorpel

Bei der Pflanzung von Gehölzen sind die Grenzabstände nach Nachbarrecht in Baden-Württemberg zu beachten.

7. Hinweis auf Geruchsmissionen von landwirtschaftlichen Nutzflächen

Die von der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Belästigungen wie Lärm, Staub oder Geruch sind zu dulden. Auch der Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr zeitweise vor 6:00 Uhr morgens und nach 22:00 Uhr abends (während der Erntezeit oder des Futterholens) ist hinzunehmen.

8. Hinweis zu den Höhenangaben

Sämtliche Höhen beziehen sich auf das neue System über NN.

Die Höhenlinien basieren auf tachymetrisch aufgenommenen Höhen des ursprünglichen Geländes. Nach Realisierung der Erschließung kann es zu einem veränderten Verlauf des Geländes kommen. Es wird den Bauherren dringend empfohlen, vor der Planung des Bauvorhabens eine Höhenaufnahme durchzuführen.

Die Angabe der geplanten Höhen der Verkehrsanlagen ist unverbindlich aus der Entwurfsplanung des Büros a2 Plan Ingenieure GmbH, Westhausen übernommen. Maßgebend ist der Straßenausbauplan.

9. Hinweis zu Angaben in Bauanträgen

Die Höhenlage der Gebäude ist im Bauantrag des Einzelvorhabens durch die maßstäbliche Darstellung von mindestens je einem Längs- und einen Querschnitt der geplanten baulichen Anlagen darzustellen. Dabei sind die maximal zulässigen Abgrabungen, Aufschüttungen und Geländeneigungen zu beachten. Die Schnittzeichnungen müssen mindestens folgende Angaben enthalten: Erdgeschoss-Fußbodenhöhe, maximale Gebäudehöhe, Höhe der geplanten bzw. bestehenden Straße, Höhenlage des Ursprungsgeländes, ggf. Höhen des Nachbargebäudes sowie des Geländes auf dem benachbarten Grundstück.