

Landkreis Ostalbkreis
Stadt Neresheim
Gemarkung Dorfmerkingen, Flur 0



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
im Regelverfahren

„Sondergebiet gewerbliche Landwirtschaft Hohenlohe - Ost“

Schriftlicher Teil

zum Bebauungsplan

mit Umweltbericht,
Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Stand: 21.11.2022 / 22.03.2023
Vorentwurf gefertigt: Giengen, den 28.07.2021

G + H Ingenieurteam, Heidenheimer Straße 3, 89537 Giengen a. d. Brenz
Tel.: 07322 / 90 490 – 00, E-Mail: info@gh-ingenieurteam.de



Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV90)

Planzeichenverordnung i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Seite 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I Seite 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

Landesbauordnung (LBO)

Landesbauordnung BW i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. Seite 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, Seite 313)

Gemeindeordnung (GemO)

Gemeindeverordnung BW i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. Seite 581, ber. Seite 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403) m.W.v. 26.06.2020

Dieser Textteil ist eine Mehrfertigung / das Original des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, die vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 22.03.2023 beschlossen wurden.

Neresheim, den

.....
(Häfele)
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der Sitzung vom 22.03.2023 als Satzungen beschlossen worden.

Hiermit wird die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in Verbindung mit § 74 (7) LBO angeordnet.

Neresheim, den

.....
(Häfele)
Bürgermeister

Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
"Sondergebiet gewerbliche Landwirtschaft Hohenlohe - Ost"

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

I Festsetzungen zum Bebauungsplan "Sondergebiet gewerbliche Landwirtschaft Hohenlohe - Ost"

(§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)

- 1.1 sonstiges Sondergebiet – „SO gewerbliche Landwirtschaft“ gemäß § 11 BauNVO
- 1.2 Innerhalb des sonstigen Sondergebiets „SO gewerbliche Landwirtschaft“ sind zulässig:
1. Betriebe zur gewerblichen Haltung und Nutzung von Alpakas einschl. aller hierzu erforderlicher Gebäude und Anlagen,
 2. sonstige Tierhaltungen, soweit sie in einem Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO zulässig wären,
 3. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 5. Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO
 6. sonstige nicht erheblich störende Gewerbebetriebe

2. Grund- und Geschößflächenzahl

(§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)

GRZ = 0,6

GFZ = 1,2

3. Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16 und 20 (1) BauNVO u. § 2 (6) LBO)

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) beträgt im sonstigen Sondergebiet „SO gewerbliche Landwirtschaft“:
Z = II

4. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.

5. Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen in Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (Sichtfelder, Anbauverbotszone, vgl. Ziff. II. 8).

6. Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO u. § 23 (5) BauNVO)

- 6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO sind - soweit es sich um Gebäude handelt - nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.2 Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

(§ 9 (1) 20 BauGB)

- 7.1 Im Plangebiet ist das Niederschlagswasser von den Dach- und Hofflächen der Gebäude gesondert zu fassen und offenen Versickerungsmulden zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung zuzuführen (vgl. Ziff. III. 4).
- 7.2 Bei der Herstellung von baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude und Verkehrsflächen) dürfen keine Baumaterialien verwendet werden, deren auswaschbaren Bestandteile eine Verunreinigung oder eine sonstige nachteilige Veränderung des Bodens und des Grundwassers verursachen. Die überwiegende Verwendung von nicht beschichtetem Kupfer, Zink und Bleiblechen, für die Dächer oder Dachteile ist unzulässig. Untergeordnete Bauteile (z.B. Dachrinnen, Fallrohre oder Kaminverwahrungen) sind von dieser Regelung ausgenommen.

8. Pflanzbindung
(§ 9 (1) 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten bzw. gleichwertig zu ersetzen.

9. Pflanzgebot
(§ 9 (1) 25a BauGB)

Die im Bebauungsplan zwingend dargestellten Einzelbäume auf den Privatgrundstücken sind anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

Anzupflanzen sind mindestens 3mal verpflanzte hochstämmige Laubbäume folgender einheimischer Arten:

Winterlinde, Bergahorn, Spitzahorn, Esche, Stieleiche und Hainbuche, Wald-Kiefer oder standortheimische Obstbäume wie Apfel, Birne oder Sauerkirsche (Weichseln).

Ersatzweise können anstatt eines Baumes 10 einheimische, standortgerechte Sträucher folgender Arten angepflanzt werden:

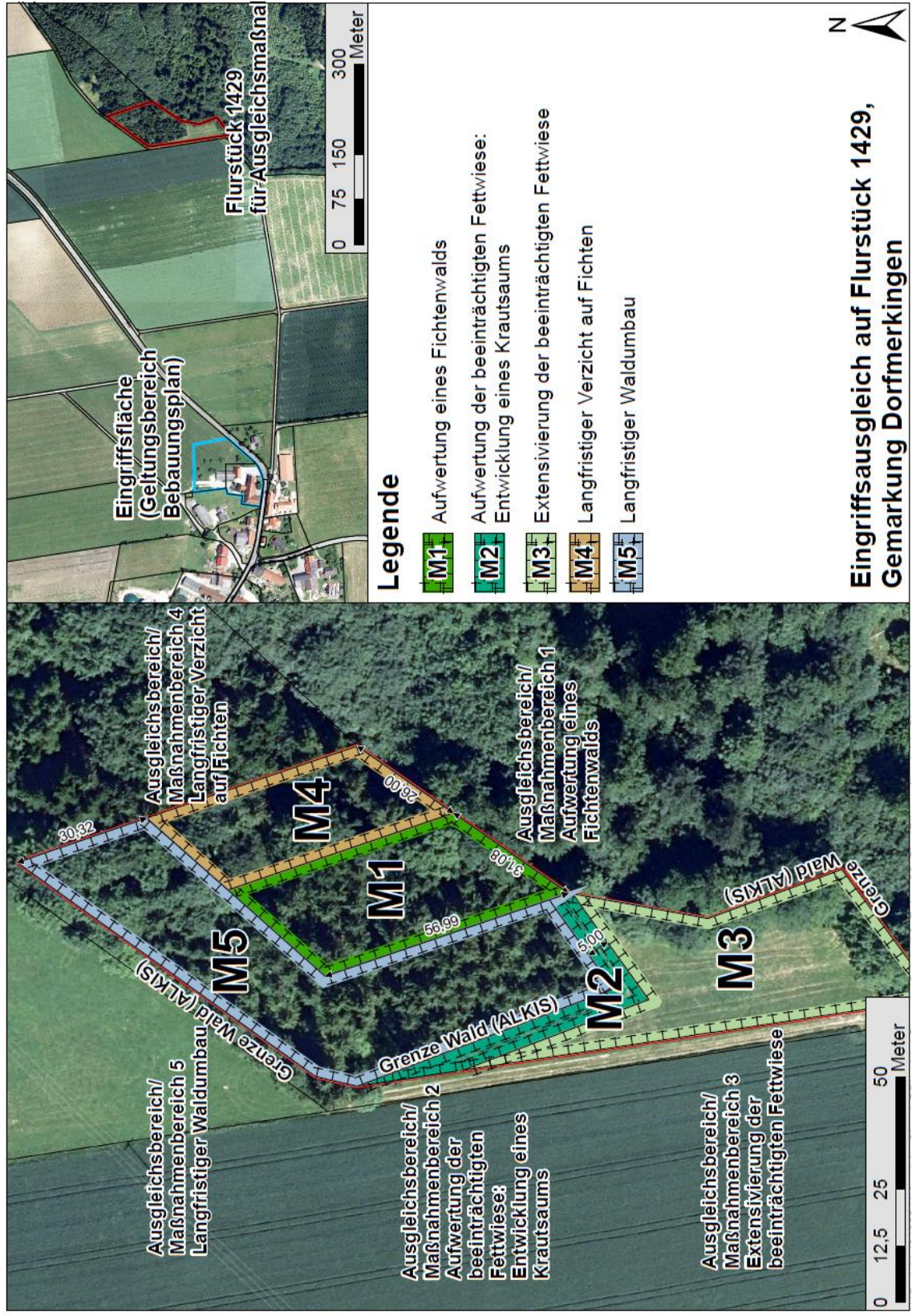
Hasel, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Heckenkirsche, Kreuzdorn, wolliger Schneeball, Liguster, Weinrose, Pfaffenhütchen, Feldahorn, Hainbuche Holunder, Eibe, Vogelkirsche.

Der Standort kann aus funktionalen oder gestalterischen Gründen innerhalb des Grundstücks verschoben werden.

Hinweis: Eine sichtbehindernde Bepflanzung von Sichtfeldern ist unzulässig (vgl. Ziff. II.8.).

10. Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen
(§ 9 (1a) BauGB)

Auf den mit M1 bis M 5 bezeichneten Flächen des Flurstücks 1429 der Stadt Neresheim, Gemarkung Dorfmerkingen, Flur 0, sind nach Maßgabe des Umweltberichts die im Folgenden dargestellten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Gestaltung von Natur und Landschaft durchzuführen:



II Hinweise zum Bebauungsplan "Sondergebiet gewerbliche Landwirtschaft Hohenlohe - Ost"

(§ 9 (6) BauGB)

1. Wasserschutzzone
(§ 19 (1 u. 2) WHG)

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes „Im Egautal“ des Zweckverbands Landeswasserversorgung Stuttgart, mit Rechtsverordnung vom 31.10.1967 (WSG-Nr. 135.002). Von den verwendeten Materialien und Baustoffen dürfen keine qualitativen Beeinträchtigungen für das Grundwasser ausgehen. Die Belange des Grundwasserschutzes sind zu wahren.

2. Starkregen

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. Potentiellen Bauherren wird empfohlen, sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

3. Bodendenkmale
(§§ 2, 20 DschG)

Bei 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 Denkmalschutzbehörden mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

4. Bodenschutz (BBodSchG)

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB).

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen.

Hinweis:

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998; BGBl, Teil I, S. 502, das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes von 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist, und auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird hingewiesen. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten. Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731.

Vor Ausbau von abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Alle Bodenarbeiten sind nur mit möglichst trockenem Bodenmaterial von mindestens steifer Konsistenz und bei trockener Witterung durchzuführen.

5. Nachweis der Höhenlage baulicher Anlagen (§ 6 (2) 2 LBOVVO)

Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EGFH) ist mit der zuständigen Baurechtsbehörde festzulegen.

Den Bauvorlagen sind Geländeschnitte mit den geplanten baulichen Anlagen, dem festgelegten Gelände und den Verkehrsflächen beizufügen.

6. Geotechnik (Schreiben des LGRB vom 02.09.2021)

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des Unteren Massenkalkes (Oberjura), welche größtenteils von den tertiären Impaktgesteinen der Bunten Brekzie mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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 lehmgefüllter 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. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7. Altlasten

(§ 3 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz)

Sollten im Zuge der Baumaßnahme Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen werden, ist nach § 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz der Geschäftsbereich Wasserwirtschaft, Landratsamt Ostalbkreis zu verständigen.

8. Anlagen in der Anbauverbotszone

(§ 22 StrG)

Gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind außerhalb der Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt im Abstand von 20 m keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen (alle Teile) nach §§ 14 und 23 BauNVO usw. sowie für verkehrsfreie Vorhaben nach § 50 LBO.

Aufgrund von betriebsstrukturellen und artenschutzfachlichen Gründen wurde der Abstand hier auf 16,0 m reduziert. Die vereinbarten 16 m dürfen in keinen Fall weiter unterschritten werden.

9. Sichtfelder

Die nach den geltenden straßenverkehrsrechtlichen und straßenrechtlichen Vorschriften erforderlichen Sichtfelder an Einmündungen und Knotenpunkten sind freizuhalten. Dies gilt insbesondere für Bauwerke, Anpflanzungen, Einfriedungen und parkende Fahrzeuge.

Die erforderlichen Sichtfelder sind auch an Grundstückszufahrten freizuhalten.

10. Lärmschutz

Die gesetzlichen Bestimmungen für den Lärmschutz nach BImSchG sind zu beachten.

11. Wasserleitung

Auf dem Flurstück 1500 befindet sich in unmittelbarer Nähe zu der geplanten Bebauung die Hauptversorgungsleitung der Wasserversorgung zum Ort Hohenlohe (s. Einzeichnung im zeichnerischen Teil). Der Wasserleitungsabschnitt ist vom Zweckverband Härtsfeld – Albuch Wasserversorgung vorgesehen mittelfristig zu erneuern.

Die Wasserleitung DN 80 Grauguss darf nicht überbaut werden.

Es ist ein Schutzstreifen beidseitig der Leitung von 2,0 m freizuhalten

12. Beteiligung der Leitungsträger

Für den rechtzeitigen Ausbau des Leitungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet durch den Bauherrn so früh wie möglich, mindestens vier Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.

13. Hinweis zum Artenschutz

(§ 41a und 44 ff BNatSchG, §21 NatSchG BW)

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist eine Fällung von Gehölzen ausschließlich außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar zulässig.

Hinweise:

Gem. §21 NatSchG BW sind „Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich [...] zu vermeiden. Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden.“

Weiter wird auf den zukünftig in Kraft tretenden §41a BNatSchG (Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen) hingewiesen.

14. Landesstraße

Hinweise des Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen:

Grundsätzlich müssen alle geplanten Umgestaltungen in den Straßenräumen der Landesstraße frühzeitig und auf Grundlage von Detailplänen mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Ost, abgestimmt werden.

Die erforderlichen Sichtfelder der Zufahrt in die Landesstraße im zeichnerischen und schriftlichen Teil des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und eigentumsrechtlich zu sichern. Sie sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benutzung (auch Stellplätze) freizuhalten, wobei als sichthindernd alle Gegenstände über 0,80 m Höhe gemessen über Fahrbahnoberfläche der Landesstraße bzw. Zufahrt gelten.

Die gesetzlichen Bestimmungen für den Lärmschutz nach BImSchG sind zu beachten. Sofern die Lärmberechnung die Schwellenwerte überschreitet, sind entsprechende Lärmschutzvorkehrungen auf Kosten des Antragstellers zu treffen.

Bei den Pflanzabständen der geplanten Bäume entlang der Landesstraße müssen die Vorgaben der „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden.

III Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Sondergebiet gewerbliche Landwirtschaft Hohenlohe - Ost"
(§ 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Sondergebiet gewerbliche Landwirtschaft Hohenlohe - Ost".

1. Gestaltung von Dächern
(§ 74 (1) 1 LBO)

Im Sondergebiet „SO gewerbliche Landwirtschaft“ sind für Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 50 m² Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer zulässig.

Für einzelne Gebäudeteile, deren Grundfläche ein Drittel der gesamten Grundfläche des Gebäudes nicht überschreitet, sind auch andere Dachformen zulässig.

2. Versorgungsleitungen
(§ 74 (1) 5 LBO)

Die Verkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen) ist bei sämtlichen neu zu errichtenden Gebäuden zwingend, Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

Hinweis: Telekommunikationsleitungen sind von dieser Festsetzung nicht berührt.

3. Einfriedungen
(§ 74 (1) 3 LBO)

Zugelassen sind an den Grundstücken Einfriedungen bis max. 2,00 m Gesamthöhe, ausgenommen in Sichtfeldern. Die Einfriedungen müssen von Nachbargrundstücken mindestens 1,0 m abgerückt werden.

Als Einfriedungen zugelassen sind Zäune oder Hecken aus Hainbuchen, Feld-Ahornen, Rot-Buchen, Linden, blutrotem Hartriegel, Kornelkirsche, Schlehe oder Sal-Weide.

Geschlossene Zäune (z. B. Zäune mit einer Bretterschalung oder Stabgitterzaun mit Plastikeinlagen) sind nicht zugelassen.

4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2 LBO)

Innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereichs sind eine oder mehrere Versickerungsmulden zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser herzustellen. Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser ist gesondert zu fassen und dieser Versickerungsmulde zuzuführen. Die Einleitung von Abwasser und belastetem Niederschlagswasser ist unzulässig.

Hinweis bzgl. Versickerungsmulde(n): Darin ist das Wasser über eine mind. 30 cm starke bewachsene/belebte Oberbodenschicht zu versickern. Die Muldentiefe bzw. Aufstauhöhe sollte mind. 30 cm betragen; die erforderliche Versickerungsfläche muss mind. 15 - 20 % der angeschlossenen Dachfläche entsprechen. Zusätzlich ist die Sickermulde mit einem definierten Notüberlauf (z.B. Dammscharte) auszurüsten, damit evtl. überströmendes Wasser schadlos abgeleitet werden kann. Nachbargrundstücke dürfen durch die Versickerung und den Notüberlauf nicht beeinträchtigt werden.

Hinweis: Befestigte Flächen wie Zufahrten und PKW-Stellplätze sind auf das notwendige zu begrenzen und mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. mit Rasensteinen).

Hinweis: Für die geplante Versickerung des anfallenden unverschmutzten Dachflächenwassers in den Untergrund bzw. in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Die Elemente einer ordnungsgemäßen, naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind zu beachten.

Hinweis: Zur Ermittlung der Muldenversickerung werden folgende Grundlagen empfohlen:

Arbeitsblatt DWA-A 138 (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, April 2005)

Merkblatt DWA-M 153 (DWA, „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, August 2007)

Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten, Landesanstalt für Umwelt (LUBW), 2005