

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
Nr. 165 F „ZEISELBERG“, Verfahren nach § 13a BauGB
Stand 16.04.2018

Es liegen folgende Bestimmungen zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F.v. 03.11.2017
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F.v. 21.11.2017
Landesbauordnung (LBO)	i.d.F.v. 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017
Planzeichenverordnung (PlanZVO)	i.d.F.v. 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017

1. Planungsrechtliche Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 165 F „ZEISELBERG“

- 1.1 Art der Nutzung** Mischgebiet
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 und § 1 (5) BauNVO
innerhalb des festgesetzten Mischgebietes
- sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten i. S. v. § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO nicht zulässig.
- werden Ausnahmen i. S. v. § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Hinweis: Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 (3a) BauGB).
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung** Die Grundflächenzahl (GRZ) im festgesetzten Mischgebiet (MI) beträgt 0,50.
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann die Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 überschritten werden, sofern die Stellplätze aus wasserdurchlässigem Material wie z. B. Rasengittersteinen, Rasenpflaster o.ä hergestellt sind und die Dachflächen begrünt werden.
§§ 16 - 20 BauNVO
- 1.3 Höhe baulicher Anlagen** Das Höchstmaß der zulässigen Gebäudehöhe, gemessen von der hergestellten Fertigfußbodenhöhe (FFB) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes, darf maximal 6,70 m betragen.
§ 16 (2) Nr.4 und § 18 Abs.1 BauNVO)

- Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe ist für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. ausnahmsweise bis zu 1 m über Gebäudehöhe zulässig.
- 1.4 Bauweise**
§ 9 (1) Nr. 2 und 6 BauGB i.V.m.
§ 22 (1), (2) BauNVO
Gemäß Einschrieb im Lageplan offene Bauweise (o).
- 1.5 Überbaubare Grundstücksfläche**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
- 1.6 Garagen und Stellplätze**
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nicht zulässig.
Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 1.7 Nebenanlagen**
§ 14 (1) i.V.m. § 23 (5) BauNVO
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude i. S. d. § 2 (2) der Landesbauordnung für Baden – Württemberg handelt, auf Grundstücksflächen nicht zulässig.

Innerhalb der als Stellplätze (St) ausgewiesenen Flächen sind notwendige Einhausungen für Fahrräder zulässig.
- 1.8 Verkehrsflächen**
§ 9 (1) Nr.11 BauGB
Mischverkehrsfläche, Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB.
- 1.9 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**
§ 9 (1) Nr.11 BauGB
Private Stellplätze (St)
- 1.10 Höhenlage von Gebäuden**
§ 9 (3) BauGB i.V.m.
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
Die festgesetzte Fertigfußbodenhöhe darf nicht überschritten werden.
- 1.11 Öffentliche Grünflächen**
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
Die im Lageplan eingetragenen Grünflächen sind insgesamt als Freianlagen, zum Teil mit einer Außenbewirtschaftung zu gestalten.
Auf den gesamten Grünflächen sind befestigte Wege zur Erschließung durch Fuß- und Radverkehr (siehe Anlage 1 Vorhaben- und Erschließungsplan) allgemein zulässig. Ferner sind Nebenanlagen im Sinne des

§ 14 BauNVO allgemein zulässig, sofern es sich um dem Nutzungszweck untergeordnete Anlagen handelt. Dazu zählen insbesondere Sitzbänke, Tische, Mülleimer, ein Kinderspielplatz, Beschilderungen, Kinderspielgeräte, Rutschen, Sandkästen oder sonstige für Parkanlagen typische Ausstattungsgegenstände. Die zur Errichtung und Nutzung dieser Anlagen notwendigen Geländemodellierungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gestaltung der Freianlage sind ebenfalls zulässig. Ferner sind mobile Einfriedungen zur temporären Haltung von Weidetieren zulässig.

1.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§§ 9 Abs. 1a und 135a BauGB)

Die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (SPE-Flächen) sind allen privaten und öffentlichen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugeordnet, die aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Natur und Landschaft eingreifen.

CEF-Maßnahme Höhlenbrüter:

Zum Ausgleich des Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden 10 Nistkästen mit unterschiedlichem Durchmesser des Fluglochs von 28 mm bis 45 mm an geeigneter Stelle exponiert, dabei ist auf den räumlichen Zusammenhang zu achten (Hangbereich des Zeiselbergs).

1.13 Pflanzgebote
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

1.13.1 PFG 1 - Durchgrünung

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind zur Durchgrünung des Gebiets insgesamt mindestens 15 heimische, standortgerechte mittel- oder großkronige Laubbaum- oder Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Artenbeispiele siehe Hinweise Nr. 13

1.13.2 PFG 2 - Randeingrünung

Innerhalb der Pflanzgebotsflächen ist zur Eingrünung des Plangebiets eine einreihige Heckenpflanzung mit Sträuchern mittlerer Höhe vorzunehmen. Diese Heckenpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Artenbeispiele siehe Hinweise Nr. 13

- 1.13.3 Sonstiges** Hecken mit nicht heimischen Nadelgehölzen / Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.
- 1.14 Pflanzbindungen**
§ 9 (1) Nr. 25b BauGB Die zum Erhalt ausgewiesenen Einzelbäume sind zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Es muss ein Schutz gegen Beschädigungen im Wurzelhals- und Stammbereich gewährleistet sein. Während der Bauzeit sind die Regelungen der DIN 18920 zu beachten. Generell sind abgängige Pflanzen innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.
- 2. Örtliche Bauvorschriften**
Nr. 165 F „ZEISELBERG“
- 2.1 Dächer**
§ 74 (1) Nr. 1 LBO
- 2.1.1 Dachform, Dachneigung** Es sind nur Flachdächer zugelassen.
- 2.1.2 Dacheindeckung** Dachflächen sind mindestens extensiv (Substratstärke mindestens 10 cm) zu begrünen.
- 2.1.3 Dachaufbauten** Dachaufbauten sind mit Ausnahme der unter Ziff. 1.3 genannten technisch notwendigen Aufbauten nicht zulässig.
- 2.1.4 Solaranlagen** Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind oberhalb der Attika nicht zulässig.
- 2.2 Werbeanlagen**
§ 74 (1) Nr. 2 LBO Werbeanlagen dürfen im Plangebiet nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Sie dürfen die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht behindern und die Wirkung amtlicher Verkehrszeichen nicht beeinträchtigen.
Unzulässig sind:
- Werbeanlagen auf bzw. innerhalb von Dachflächen, die die bestehende bzw. festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten,
 - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.

2.3 Außenanlagen und Freiflächen § 74 (1) Nr. 3 LBO

2.3.1 Auffüllungen, Abgrabungen, Stützmauern

Zum Ausgleich von Niveauunterschieden zwischen den Grundstücken bzw. zu den Verkehrsflächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern gemäß Anlage 1 (Vorhaben- und Erschließungsplan) zulässig.

2.3.2 Stellplätze

Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen PKW-Parkflächen wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.

Hinweise:

1. Vor Beginn der Aushubarbeiten kann sich der Bauherr bei der GOA (Gesellschaft des Ostalbkreises für Abfallbewirtschaftung mbH) über Verwertungsmöglichkeiten des Bodenaushubs erkundigen.
2. Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen. Der anfallende humose Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der humose Oberboden ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung, möglichst vor Ort, zuzuführen. Der aus den Baugruben anfallende Erdaushub kann nach Eignungsprüfung zur Geländemodellierung (Terrassen usw.) Verwendung finden. Beim Aushub ist darauf zu achten, dass das Rohplanum nicht bei niederschlagsreicher Witterung freigelegt und unnötig durchweicht wird. Die Zwischenlagerung im Baufeld ist so vorzunehmen, dass die Standsicherheit des natürlichen Hangs und der künstlich angelegten Böschungen nicht beeinträchtigt werden. Eine Zwischenlagerung über mehr als 6 Wochen hinweg sollte nicht erfolgen. Das zum Wiedereinbau bestimmte Bodenmaterial aus den Baugruben sollte durch Abwalzen gegen eindringendes Niederschlagswasser und der damit verbunden Aufweichung geschützt werden. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten.
3. Zum Bebauungsplan wurde vom Büro Geotechnik Aalen ein Baugrundgutachten erstellt. Das Gutachten liegt der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage 2 bei.
4. 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 Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.

5. Bei der Installation von Zisternen muss der § 3 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (Anzeige Nutzung einer Betriebswasseranlage bei Brauchwassernutzung) und § 17 Trinkwasserverordnung und DIN 1988 (keine festen Leitungsverbindungen zwischen Zisternenwasser und Trinkwasserleitungen) beachtet werden. Nach § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung sind Zisternen dem Geschäftsbereich Gesundheit beim Landratsamt Ostalbkreis anzuzeigen. Eine unterbliebene, unrichtige oder unvollständige Anzeige kann die Einleitung eines Bußgeldverfahrens nach sich ziehen.
6. Durch das Plangebiet verlaufen Erschließungsleitungen, welche zu berücksichtigen sind.
7. Das Plangebiet liegt an einem relativ stark geneigten Hang. Im Falle von Starkregen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden ist mit Beeinträchtigungen an Gebäuden und Anlagen zu rechnen.
8. Die erforderlichen Rodungen dürfen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zum Schutz der Brutvögel durchgeführt werden.
9. Zum Schutz von Kleintieren sind Entwässerungs-Einrichtungen, Schachtabdeckungen, Lichtschächte, Kellertreppen usw. so zu gestalten, dass Tierarten wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. So sind z.B. die Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Maschendraht, offene Kellertreppen mit einer parallel verlaufenden Schräge zu versehen. Überprüfen der Baugesuche auf mögliche Amphibienfallen und Planung von Abdeckgittern oder Ausstiegshilfen für diese Tiergruppen.
10. Bei allen Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18920, die ZTV-Baum und den § 33 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.
11. Im Plangebiet befindet sich eine ehem. Luftschutzstollenanlage. Betroffen sind hier die Flurstücke 600/5, 600/8 und 600/23. Vor Durchführung baulicher Maßnahmen sind die potentiellen Einwirkungen der unterirdischen Hohlräume auf die Tagesoberfläche bzw. auf Bauvorhaben durch einen qualifizierten Gutachter zu untersuchen und damit möglicherweise verbundene Risiken zu bewerten. Die evtl. Durchführung von Erkundungsmaßnahmen und die Ergebnisse sind der Landesbergdirektion mitzuteilen. Gegebenenfalls erforderliche Sicherungsmaßnahmen sind mit der Landesbergdirektion abzustimmen.
12. Die bei der Herstellung von Straßen, Wegen und Entwässerungseinrichtungen entstehenden Böschungen sowie der Stützbeton für Einfassungen öffentlicher Verkehrsflächen, sind auf den Grundstücken zu dulden. Der Eingriff des Stützbetons in das Grundstück beträgt max. 50 cm in der Breite und in der Tiefe (vertikale Ausdehnung). Der Unterbau der Verkehrsflächen sowie notwendige Untergrundverbesserungen z.B. durch grobes Haufwerk sind ebenfalls in einer Breite bis zu 2,00 m zu dulden. Dies gilt auch auf den unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Grundstücken.

13. Pflanzlisten

Zur textlichen Festsetzung 1.11, 1.13.1, 1.13.2 und 1.14

Laubbäume: *Acer platanoides*, Spitz-Ahorn
Acer campestre, Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn
Carpinus betulus, Hain-Buche
Tilia platyphyllos, Sommer-Linde
Tilia cordata, Winter-Linde

Qualitäten: Hochstämme, STU mindestens 18-20, 3 x v. m. Ballen

Apfelbäume: Bittenfelder, Boiken, Brettacher, Gewürzluicken, Haux-Apfel,
Josef Musch, Mauken, Rewena, Roter Eisenapfel,
Rote Sternrenette, Thüringer Rambour.

Birnenbäume: Bayrische Weinbirne, Gelbmöstler, Gute Graue,
Schweizer Wasserbirne, Kirchensaller Mostbirne,
Champagner Bratbirne.

Qualitäten: Hochstämme, STU mindestens 12-14, 3 x v. m. Ballen

Heckensträucher: *Cornus sanguinea*, Roter Hartriegel
Corylus avellana, Gew. Haselnuss
Euonymus europaeus, Gew. Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare, Gew. Liguster
Prunus spinosa, Schlehe
Rosa canina, Echte Hundsrose
Crataegus monogyna, Eingrifflicher Weißdorn
Lonicera xylosteum, Rote Heckenkirsche
Rhamnus cathartica, Echter Kreuzdorn
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Sambucus racemose, Trauben-Holunder
Viburnum opulus, Gew. Schneeball

Qualität: Solitär 125 – 150 cm, 3 x v. m. Ballen