

Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

Bebauungsplan

„2. Änderung Erweiterung Industriegebiet Leimgrube/Breitlen“

Stadt Schelklingen, Alb-Donau-Kreis

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bisherige Festsetzungen:

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 BauGB und BauNVO)
 - 1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1.1 **Industriegebiet (GI)** (§ 9 BauNVO)
Nicht zugelassen sind gemäß § 1 (6) BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
 - 1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)
 - 1.2.1 **Grundflächenzahl** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -
 - 1.2.2 **Baumassenzahl** (§ 9 (1) 1 BauGB und § 21 BauNVO)
- siehe Einschrieb im Lageplan -
 - 1.2.3 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der angegebenen Höchstgrenze der Gebäudehöhe (GH max. über NN) um bis zu 3 m mit untergeordneten, technisch notwendigen Aufbauten (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsaufbauten) zulässig.

Die Gebäudehöhe wird bei Flachdächern gemessen an der Schnittkante zwischen Außenwand und der Dachhaut, bei anderen Dachformen am First.

- 1.3 Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Abweichende Bauweise:

Es gelten die Vorschriften für die offene Bauweise, die Gebäudelänge ist jedoch im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche nicht begrenzt.

- 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt.

- 1.5 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12, 14 und 23 BauNVO)
Garagen und Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO (der Versorgung dienende Nebenanlagen). Stellplätze und Lagerflächen sind in den mit "Pflanzgebot" belegten Flächen nicht zugelassen.

- 1.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen** (§ 9 (1) 10 BauGB)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die im Lageplan ausgewiesenen Flächen im Bereich der Straßeneinmündungen (Sichtfelder) sind von Sichthindernissen aller Art über 0,80m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante, auf Dauer freizuhalten bzw. freizumachen.

- 1.7 Versorgungsfläche** (§ 9 (1) 12 BauGB)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Zweckbestimmung: Elektrizität

- 1.8 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 (1) 14 BauGB)
Die punktuelle Versickerung über Schächte ist nicht zulässig.

- 1.9 Grünflächen** (§ 9 (1) 15 BauGB)
- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.9.1 Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und dauerhaft zu sichern.

Die öffentliche Grünfläche ist entsprechend des Pflanzgebots PFG 6 und der Pflanzbindung PFB 2 anzulegen.

1.9.2 Private Grünfläche

Zweckbestimmung: Streuobstwiese

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und dauerhaft zu sichern.

Die private Grünfläche ist entsprechend der Maßnahme M 2, des Pflanzgebots PFG 9 und der Pflanzbindung PFB 1 anzulegen.

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

1.10.1 Maßnahme 1: Bodenschutz

Mutterboden ist getrennt zwischenzulagern und für die Gestaltung der Außenanlagen einzusetzen. Überschüssiger Mutterboden darf nicht überschüttet werden, sondern muss auf ausgewiesene Oberbodenlager gebracht werden. Aushub und Abfuhr von Rohboden ist zu minimieren. Die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhalt fruchtbaren und kulturfähigen Bodens durch Flächeninanspruchnahmen" sind zu beachten.

1.10.2 Maßnahme 2: Regenwasserableitung

Für die Aufnahme und Ableitung des Dachwassers der Baugrundstücke westlich der Haupteerschließungsstraße sind innerhalb der gekennzeichneten Fläche private Versickerungs- und Verdunstungsmulden zu erstellen, über die das Dachwasser in den angrenzenden Graben abgeleitet werden muss. Der Bereich ist als Streuobstwiese zu erhalten und zu entwickeln.

1.10.3 Maßnahme 3: Stellplätze

Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, offenporigem Pflaster, Schotterrassen o. ä. zu befestigen, sofern dort keine Umlade- und Wartungsarbeiten stattfinden.

1.11 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot 1 (Pfg 1): Pflanzungen auf Grundstücken entlang von Straßen

Entlang den öffentlichen Erschließungsstraßen sind mit Ausnahme notwendiger Zufahrten und Zugänge auf privater Fläche von den Grundstückseigentümern auf einer Breite von mindestens 5 m (bei öffentlichen Wegen 3 m) Gehölzpflanzungen aus ausschließlich standorttypischen Sträuchern der Pflanzenliste 1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Pflanzgröße muss mindestens 60/100 cm betragen.

Pflanzgebot 2 (Pfg 2): Pflanzungen an der östlichen Grenze zur Landschaft

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze sind auf privater Fläche von den Grundstückseigentümern auf einer Breite von mindestens 5 m Gehölzpflanzungen aus ausschließlich standorttypischen Sträuchern der Pflanzenliste 1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Pflanzgröße muss mindestens 60/100 cm betragen. Zaunanlagen sind in die Pflanzung zu integrieren.

Pflanzgebot 3 (Pfg 3): Pflanzungen an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken

Entlang der Grundstücksgrenzen zu den Nachbargrundstücken ist auf jedem Baugrundstück auf einer Breite von jeweils mindestens 2 m eine geschlossene Gehölzpflanzung aus ausschließlich standorttypischen Sträuchern der Pflanzenliste 1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Pflanzgröße muss mindestens 60 / 100 cm betragen. Zusätzlich dazu ist in wechselnden Abständen, jedoch durchschnittlich mindestens pro angefangene 25 m Grenze 1 Laubbaum der Pflanzenliste 2 mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot 4 (Pfg 4): Pflanzungen an der südlichen Grenze zur Landschaft

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze sind auf privater Fläche von den Grundstückseigentümern auf einer Breite von mindestens 10 m Gehölzpflanzungen aus ausschließlich standorttypischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzenliste 1 und 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Pflanzgröße muss mindestens 60/100 cm betragen. Pro 100 laufende Meter der Pflanzung müssen dabei mindestens 10 Bäume verwendet werden. Zaunanlagen sind in die Pflanzung zu integrieren.

Pflanzgebot 5 (Pfg 5): Straßenbäume entlang der Erschließungsstraßen

Entlang der Erschließungsstraßen sind zusätzlich zum Pflanzgebot 1 hochstämmige Spitzahorn (*Acer platanoides* "Emerald Queen") mit mindestens 20/25 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Grünordnungsplan bzw. im Bebauungsplan vorgegebenen Standorte dienen als Anhaltspunkt. Eine Abweichung um bis zu 3 m ist zulässig.

Pflanzgebot 6 (Pfg 6): Straßenbäume an der L 240

Entlang der L 240 sind mit einem Mindestabstand von 4,50 m vom Fahrbahnrand hochstämmige Winterlinden (*Tilia cordata*) mit mindestens 20/25 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Grünordnungsplan bzw. im Bebauungsplan vorgegebenen Standorte dienen als Anhaltspunkt. Eine Abweichung um bis zu 3 m ist zulässig.

Pflanzgebot 7 (Pfg 7): Bäume auf Stellplatzflächen

Zur Begrünung der Stellplätze ist pro 8 Plätze ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzfläche muss mindestens 6,00 m² betragen. Befahrbare Abdeckungen der Baumscheiben (Baumroste) sind zulässig.

Pflanzgebot 8 (Pfg 8): Fassadenbegrünung

Fensterlose Fassadenabschnitte von mehr als 5 m Länge sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen. In versiegelten Bereichen darf dabei die Größe der Pflanzfläche 1 m² nicht unterschreiten. Falls erforderlich, sind geeignete Kletterhilfen anzubringen.

Pflanzgebot 9 (Pfg 9): Streuobstbäume

Entlang der westlichen Baugebietsgrenze sind ortstypische Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Grünordnungsplan bzw. Bebauungsplan vorgesehenen Standorte dienen als Anhaltspunkte. Eine Abweichung um bis zu 3 m ist zulässig.

1.12 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25b BauGB)

Pflanzbindung 1: Erhalt vorhandener Streuobstbäume

Die vorhandenen, im Plan gekennzeichneten Streuobstbäume sind zu schützen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

Pflanzbindung 2: Erhalt vorhandener Straßenbäume

Die vorhandenen, im Plan gekennzeichneten Straßenbäume sind zu schützen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

1.13 Pflanzenlisten

Gehölze, die als Zwischenwirt für Erkrankungen im Obst- und Gartenbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten Gehölze, dürfen nicht gepflanzt werden.

Pflanzenliste 1: Standortgerechte Sträucher

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Kornelkirsch	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Pflanzenliste 2: Standortgerechte Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Fagus sylvatica
Vogelkirsche	Prunus avium
Weichselkirsche	Prunus mahaleb
Stieleiche	Quercus robur
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica

Pflanzenliste 3: Bäume für Stellplätze

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Grauerle	Alnus incana
Hainbuche	Carpinus betulus
Apfeldorn	Crataegus x lavalleyi
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Esche	Fraxinus excelsior
Traubenkirsche	Prunus padus
Mehlbeere	Sorbus aria

1.14 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 35 cm zu dulden.

2. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

2.1 Archäologische Funde (§ 20 DSchG)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen.

2.2 Bodenschutz (§ 4 BodSchG)

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

2.3 Anbaubeschränkung Landesstraße (§ 22 StrG)

Nach § 22 Straßengesetz für Baden-Württemberg (Straßengesetz - StrG) bestehen Anbaubeschränkungen entlang der L 240. Hochbauten jeder Art sind entlang der Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20,00 m vom Fahrbahnrand unzulässig. Gleiches gilt für solche bauliche Anlagen, die unmittelbar oder mittelbar an eine der Landesstraßen angeschlossen werden sollen.

3. Hinweise

3.1 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (zum Beispiel Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Telefon (0731) 185-15 61 oder 15 62, sofort zu benachrichtigen.

3.2 Bauflächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen oder Sicherungen erforderlich sind

Im Baugebiet sind Anschlüsse an das öffentliche Kanalnetz nach DIN 1986 auszuführen.

3.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Entsprechend dem geänderten § 45b (3) WG soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist nach Möglichkeit breitflächig oder über grasbewachsene Sickermulden mit einer 30 cm starken bindigen Bodenschicht zu versickern. Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

3.4 Wasserversorgung

Die Versorgung des vorgesehenen Baugebietes mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser ist gemäß der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB Wasser V) vom 20. Juni 1980 zu gewährleisten. Bei der Dimensionierung von Versorgungsleitungen ist zu berücksichtigen, dass die Brandbekämpfung mit einem Löschfahrzeug LF 16 mit einer Leistungsfähigkeit von 26,6 l/s bei einem Mindestdruck von 0,8 bar möglich sein muss.

3.5 Schallimmissionen

Das Baugebiet wird im Immissionsbereich der überörtlichen Straße, besonders im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Es ist durch die überörtliche Straße vorbelastet. Der Straßenbaulastträger ist aus diesem Grund nicht verpflichtet, sich an den Kosten eventuell notwendig werdender Schutzmaßnahmen (z.B. Schallschutz) zu beteiligen.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

Örtliche Bauvorschriften

„2. Änderung Erweiterung Industriegebiet Leimgrube/Breitlen“

Stadt Schelklingen, Alb-Donau-Kreis

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gilt:

- **Landesbauordnung (LBO)**
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).

Bisherige Örtliche Bauvorschriften:

Mit in Kraft treten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Dachform und Dachneigung** (§ 74 (1) 1 LBO)
Soweit Flachdächer nicht gärtnerisch angelegt oder begehbar sind, müssen sie mit einer Kiesschüttung versehen werden.
2. **Werbeanlagen** (§ 74 (1) 2 LBO)
In dem 20 m breiten Anbauverbotsstreifen entlang der L 240 sind Werbeanlagen nicht zulässig.
3. **Freiflächen** (§ 74 (1) 3 LBO)
Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen.
Überschüssiger Mutterboden darf nicht überschüttet werden, sondern muss auf ausgewiesene Oberbodenlager gebracht werden.
Die Freiflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen sind gärtnerisch zu gestalten. Die Bepflanzung ist mit einheimischen Laubgehölzen, Pflanzen und Bäumen durchzuführen.
4. **Einfriedigungen** (§ 74 (1) 3 LBO)
Zugelassen sind an den Grundstücken nur Einfriedigungen aus grünem PVC Viereckgeflecht bis max. 2,00 m Gesamthöhe; ausgenommen Sichtfelder. Die Maschendrahtzäune sind entlang den öffentlichen Flächen und entlang den landwirtschaftlich genutzten Flächen mindestens 1,0 m von der Grenze abzurücken und beidseitig durch Buschwerk und Hecken einzupflanzen. Einfriedigungen der Grundstücke müssen zum Fahrbahnrand einen Abstand von 0,50 m einhalten.
5. **Versorgungsleitungen** (§ 74 (1) 5 LBO)
Die Verkabelung der Elektrohausanschlüsse ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend, Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

6. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform und Dachneigung
2. Werbeanlagen
3. Freiflächen
4. Einfriedigungen
5. Versorgungsleitungen

Reutlingen, den

Schelklingen, den

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Ulrich Ruckh
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan

„2. Änderung Erweiterung Industriegebiet Leimgrube/Breitlen“

und

2. Örtliche Bauvorschriften

„2. Änderung Erweiterung Industriegebiet Leimgrube/Breitlen“

Stadt Schelklingen, Alb-Donau-Kreis

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung
- Öffentliche Auslegung

18.07.2018

26.07.2018

03.08.2018 – 03.09.2018

Satzungsbeschluss

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Schelklingen, den _____

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Schelklingen, den _____

Bürgermeister