

GEMEINDE: NELLINGEN

KREIS: ALB-DONAU-KREIS



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- PLANUNGSRECHTLICHER TEIL -

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„Mischgebiet Steingert“

Entwurf: 25.11.2013 / Stand: 03.06.2014

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993,

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO)

2.1.1 Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO

2.1.1.1 Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO.

2.1.1.2 Ausnahmen im Sinne von § 6 Abs. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)

2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (§20 BauNVO)

2.2.1.1 Siehe Einschriebe im Plan.

2.2.2 Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

2.2.2.1 Siehe Einschriebe im Plan.

Bezugspunkt für die Bemessung der Traufhöhe sind die Schnittpunkte der Außenwand mit Erdgeschossfußbodenhöhe/Rohfußboden (EFH-R) und der Oberkante Dachhaut.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe über NN bezieht sich auf die Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss.

2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

2.3.1 Siehe Einschriebe im Plan.

Offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO.

2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

2.4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Beachtung von Nr. 2.5 zulässig. Vor der Garagenzufahrt ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten.

2.4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Beachtung von Nr. 2.5 zulässig.

2.4.3 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs.6 Nr. 1 und 2: LBO sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

2.5.1 Entlang der Straße „Steingertweg“ ist ein 2,0 m breiter Streifen von der Bebauung freizuhaltenden. Nebenanlagen und Garagen im Sinne von § 14 BauNVO sind in diesen Flächen unzulässig.

2.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

2.6.1 Die Zahl der Wohnungen ist beschränkt auf max. 3 Wohnungen je Wohngebäude

2.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.7.1 Böschungen/Stützbauwerke/Straßenbeleuchtung

Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden. Masten für die Straßenbeleuchtung sind bis zu einer Tiefe von 0,50 m ab Randsteinhinterkante zu dulden.

2.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.8.1 Maßnahme : Versickerung bzw. Rückhaltung des Dachwassers der Baugrundstücke
Das Niederschlagswasser der Dachflächen, welche neu hergestellt werden, ist getrennt zu fassen und in offene Versickerungsmulden einzuleiten.

Versickerungsmulden sind wie folgt anzulegen und zu dimensionieren:

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist über eine mindestens 0,30 m starke, belebte Bodenzone vorzunehmen. Es ist ein Volumen von mindestens 2,5 m³/100 m² Dachfläche und eine Grundfläche von mindestens 9 m²/100 m² Dachfläche bereitzustellen. An den Mulden sind Notüberläufe vorzusehen, die an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden müssen. Sickerschächte und Rigolen zur unmittelbaren Einleitung in den Untergrund sind nicht zulässig.
Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

2.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.9.1 Pflanzgebot (pfg 1) Anpflanzen von Sträuchern
Auf der privaten Grünfläche sind Sträucher in Gruppen zu je 5-9 Stück gemäß Artenliste 3 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2.9.2 Pflanzgebot (pfg 2) Anpflanzungen auf den Baugrundstücken.
Je 200 m² neuversiegelter Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum aus der Artenliste 1 oder 2 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Artenliste 1: Obstbäume

Äpfel, Birnen, Zwetschgen

Mindestpflanzgröße: Hochstamm mit 2-jähriger Krone

Artenliste 2: Laubbäume

Acer platanoides (Spitzahorn)

Acer campestre (Feldahorn)

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Fraxinus excelsior (Esche)

Quercus robur (Stieleiche)

Prunus avium (Wildkirsche)

Sorbus aria (Mehlbeere)

Tilia cordata (Winterlinde).

Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

Sorbus torminalis (Elsbeere)

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm

Artenliste 3: Sträucher

Cornus mas (Kornelkirsche)

Rosa canina (Hundsrose)

Cornus sanguinea (Hartriegel)

Rosa rubiginosa (Weinrose)

Corylus avellana (Hasel)

Rosa glauca (Bereifte Rose)

Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)

Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Prunus spinosa (Schlehe)

2.9.3 Die Abstandsregelungen gemäß Nachbarrecht BW sind gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken zu beachten (§ 27 NRG BW)

3 Hinweise

3.1 Grundwasserschutz

3.1.1 Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes Rohrachtal. Die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung sind einzuhalten.

3.1.2 Erdwärmenutzung

3.1.2.1 Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser können als flache Erdaufschlüsse errichtet werden. Sie sind anzeigepflichtig. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

3.1.2.2 Erdwärmesonden sind nicht zulässig.

3.2 Archäologische Funde

3.2.1 Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesdenkmalamts unverzüglich zu benachrichtigen. Gegebenenfalls ist die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

3.3 Landwirtschaftliche Immissionen

3.3.1 Es wird darauf hingewiesen, dass auftretende Geruchsimmissionen durch die in der Nachbarschaft vorhandene Landwirtschaft und durch die Ausbringung von Flüssigmist zu dulden sind.

4 Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 15.04.2013 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Mischgebiet Steingert“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 18.04.2013 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Nellingen ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Nr. 1 BauGB hat vom 01.07.2013 bis 15.07.2013 in Form einer öffentlichen Planauslegung stattgefunden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom 19.06.2013 frühzeitig beteiligt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 25.11.2013 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Mischgebiet Steingert“ und seine Begründung vom 16.12.2013 bis 31.01.2014 öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 06.12.2013 im Mitteilungsblatt Nr. 49/2013 der Gemeinde Nellingen mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 11.12.2013 benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung hat in der Zeit vom 16.12.2013 bis 31.01.2014 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 03.06.2014 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Anregungen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom 23.06.2014 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 03.06.2014 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Mischgebiet Steingert“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Mitteilungsblatt Nr. _____ / 2014 der Gemeinde Nellingen ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Gewerbegebiet „Mischgebiet Steingert“ wurden dadurch rechtsverbindlich.

Das Anzeigeverfahren gemäß § 4 Abs.3 GemO wurde am _____ durchgeführt.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Nellingen ,den

.....

Kopp, Bürgermeister

5 **Ausfertigungsvermerk**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 03.06.2014 überein.

Ausgefertigt:

Bürgermeister Nellingen

Franco Kopp, Bürgermeister

Gefertigt:



**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 15.04./25.11.2013/03.06.2014