



Vorhabenbezogener B E B A U U N G S P L A N und örtliche Bauvorschriften

„Autohof Nattheim“

Textteil

Plandatum: 23.02.2017

Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Straße 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 - 9622-0
Telefax: 07322 - 9622-50



INGENIEURE & PLANER

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Landesbauordnung (LBO)	in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert am 11.11.2014 (GBl. Nr. 501)
Stand Liegenschaftskataster:	Februar 2012

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
3.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)	4
4.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	4
5.	Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	5
6.	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)	5
7.	Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	5
8.	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	5
9.	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)	5
10.	Private Grünflächen	5
11.	Öffentliche Grünflächen	5
12.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	6
13.	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)	6
B.	Örtliche Bauvorschriften	7
14.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	7
C.	Nachrichtliche Übernahmen	8
1.	Erdaushub (§ 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz)	8
2.	Bodenfunde (§ 20 Denkmalschutzgesetz)	8
3.	Wasserschutzzone (§ 51 Wasserhaushaltsgesetz)	8
4.	Waldabstand (§§ 9, 10 Landeswaldgesetz)	8
5.	Anbauverbot (§ 9 Bundesfernstraßengesetz)	8
D.	Hinweise	9
1.	Löschwasserversorgung	9
2.	Baugrundgutachten	9
3.	Verkehrsuntersuchung	9
4.	Altlasten	9
5.	Antrag auf Zielabweichung	9

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Es wird gem. § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tankstelle mit Lkw-Stellplätzen“ festgesetzt. Zulässig sind die Anlage einer Tankstelle mit Shopgebäude, Waschhalle und Lkw-Stellplätzen mit der dazugehörigen Erschließung sowie der Anbindung an die B 466a.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Gebäude

Die Wandhöhe beträgt beim Betriebsgebäude maximal 7,50 m gemessen senkrecht zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Werbeanlagen

Die maximale Höhe von freistehenden Werbeanlagen darf 9,0 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten. Werbeanlagen im baulichen Zusammenhang mit Gebäuden dürfen die maximal zulässige Wandhöhe nicht überschreiten.

2.2 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. Diese wird als Rohbaumaß auf mindestens 75 % der Grundfläche des Gebäudes definiert.

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) wird in Metern über Normal Null (m ü NN) angegeben und ist für die geplanten Gebäude gemäß Planeinschrieb als Höchstmaß festgesetzt.

2.3 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) des sonstigen Sondergebiets wird mit 0,4 festgesetzt. Mit den weiteren versiegelten Flächen darf die Obergrenze von 0,8 nicht überschritten werden.

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO und Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt. Bauliche Anlagen sind im sonstigen Sondergebiet, ausgenommen Verkehrswege und Preisanzeiger, nur innerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Stellplätze zulässig.

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Rad- / Gehwege und Wirtschaftswege) festgesetzt. Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung dient der Zu- und Abfahrt von Dienst- und Einsatzfahrzeugen.

5. GEH- UND FAHRRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist ein Geh- und Fahrrecht im Bereich des Wanderwegs eingetragen. Dieses ist dinglich zu sichern. Die Fläche ist von Bebauung freizuhalten.

6. BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

Im zeichnerischen Teil sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt markiert.

7. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Im zeichnerischen Teil ist eine Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung als Retentionsfläche eingetragen.

8. NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Flächen für Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind generell sowie außerhalb der Baugrenze zulässig.

Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind ebenfalls generell sowie außerhalb der Baugrenze zulässig.

9. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

9.1 Sichtfeld

Im zeichnerischen Teil sind Sichtfelder im Bereich der Einmündung in die B 466a eingetragen. Diese sind von allen sichtbehindernden baulichen Anlagen (auch Stellplätzen) und Nutzungen freizuhalten. Bepflanzungen über 0,80 m über hergestellter Fahrbahn sind unzulässig. Bäume sind nur als Hochstamm mit einem Kronenansatz von min. 2,50 m über hergestellter Fahrbahn zulässig.

9.2 Anbauverbot

Gemäß § 9 des Bundesfernstraßengesetzes ist vom Fahrbahnrand einer Bundesstraße zu Hochbauten bzw. baulichen Anlagen ein Anbauverbot von bis zu 20 m sowie bei Bundesautobahnen ein Abstand von bis zu 40 m einzuhalten. Dies ist im zeichnerischen Teil dargestellt und als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, berücksichtigt.

10. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Die nördlich an das sonstige Sondergebiet angrenzende Grünfläche ist als private Grünfläche ausgewiesen. Diese ist mit Pflanzgeboten versehen.

11. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Die Grünflächen entlang der Bundesstraße und Autobahnauffahrt sowie eine westlich und südlich an das sonstige Sondergebiet angrenzende Fläche sind als öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

12. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

12.1 Dachdeckung

Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen bilden beschichtete Metaldächer und solche mit feuerverzinnem Kupferblech.

12.2 Entwässerung

Fahrstreifen und Lkw-Stellplätze sind wasserundurchlässig zu befestigen. Das darauf anfallende Regenwasser ist über Kläreinrichtungen in die Retentionsfläche mit Notüberlauf in den Entwässerungsgraben der Gemeinde Nattheim auf Flurstück 1147 einzuleiten. Unbelastete Oberflächenwässer der Dachflächen sind ebenfalls in die nördlichen Retentionsflächen abzuleiten. Dazu ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Flächen für das Parken von Pkw dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden (z. B. Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit 3 cm Fuge). Der nicht versickerte Rest des Oberflächenwassers ist in angrenzende Pflanz- und Rasenflächen abzuleiten.

12.3 Bauzeitenbeschränkung

Eine Baufeldräumung (Rodung von Gehölzen) und der Baubeginn sind nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Brutvögeln von Oktober bis Februar zulässig. In begründeten Ausnahmefällen und unter der Voraussetzung, dass der entsprechende Bereich zuvor von einem Ornithologen auf Brutvorkommen von Vögeln untersucht wurde, kann von diesen Zeitpunkten abgewichen werden.

12.4 Beleuchtung

Es dürfen keine Beleuchtungen angebracht werden, die in den Wald abstrahlen. Fassaden und Werbeträger dürfen nur von oben nach unten angestrahlt werden. Als Beleuchtungsmittel sind insektenfreundliche Varianten (z. B. Natriumdampflampen bzw. Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen, gelbes Licht), LED (warmweiß) zu verwenden.

12.5 Bauzaun

Schutz der angrenzenden Waldflächen vor temporärer Inanspruchnahme durch Stellen eines festen Bauzauns vor Beginn der Bauarbeiten (nach der Rodung) und Vorhalten während der gesamten Bauzeit.

13. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH (§ 9 Abs. 1a BauGB)

13.1 Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Der Ausgleich ist spätestens zum Zeitpunkt des tatsächlichen Eingriffs fällig. Die Ausgleichsmaßnahmen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Für das geplante Vorhaben „Autohof Nattheim“ wird außerhalb des Geltungsbereichs folgende Kompensationsmaßnahme umgesetzt:

Flst. 4690: Umwandlung von Acker in Wiese mit Obstbaumhochstämmen (Gesamtfläche 410 m²).

13.2 Pflanzgebote

Die Bäume im Plangebiet (Pflanzenliste) sind in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Die im Plan dargestellten Bäume können lagemäßig den planerischen Gegebenheiten angeglichen werden. Ihre Anzahl ist bindend.

Pflanzgröße min. STU 12-14

Pflanzenliste

heimische Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Weiß-Birke
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

14. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

14.1 Dachform

Es werden ausschließlich Flachdächer zugelassen.

14.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht mit wechselndem und/oder bewegtem Licht zulässig.

Es darf von Werbeanlagen durch eventuelle Ausleuchtung bzw. Beleuchtung keine Blendwirkung in den öffentlichen Verkehrsraum erfolgen.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 und 6a Bau)

1. ERDAUSHUB (§ 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz)

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Dabei ist humoser Oberboden und Unterboden zu trennen, nicht zu vermischen und getrennt wieder einzubauen. Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z.B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Die Wiederverwertung von anfallendem unbelastetem Bodenmaterial außerhalb des Plangebiets auf landwirtschaftlichen Flächen bedarf der Zustimmung des Landratsamtes Heidenheim Fachbereich Wasser- und Bodenschutz.

2. BODENFUNDE (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Heidenheim unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

3. WASSERSCHUTZZONE (§ 51 Wasserhaushaltsgesetz)

Der Bebauungsplan liegt in der Wasserschutzzone III des Gemeinsamen Wasserschutzgebiets für die Wasserfassungen im Brenztal. Auf die Verbote der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977, Nr. 5 1-WR VI 704/1 wird besonders hingewiesen.

4. WALDABSTAND (§§ 9, 10 Landeswaldgesetz)

Der notwendige Waldabstand von 30 m ist im Plan durch die Baugrenze festgelegt. Dieser Bereich ist von baulichen Anlagen freizuhalten. Das Entfernen von Wald bedarf einer Waldumwandlungserklärung nach § 10 LWaldG, die parallel zum laufenden Verfahren durchgeführt wird. Im Zuge der Baugenehmigung ist eine Waldumwandlungsgenehmigung nach § 9 LWaldG einzuholen. Die für die Waldumwandlung notwendige Ausgleichsfläche wird im Zuge des Waldumwandlungsverfahrens zwischen Gemeinde und Forstbehörde abgestimmt.

5. ANBAUVERBOT (§ 9 Bundesfernstraßengesetz)

Gemäß Bundesfernstraßengesetz besteht außerhalb des Erschließungsbereichs von Bundesstraßen in einem Abstand bis 20 m sowie bei Bundesautobahnen bis 40 m vom Fahrbahnrand der Hauptfahrbahn ein Anbauverbot für Hochbauten bzw. bauliche Anlagen. Dies ist im zeichnerischen Teil dargestellt und als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, gesichert.

D. HINWEISE

1. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist gemäß DVGW Merkblatt 405 sicherzustellen. Dabei sollte Löschwasser von min. 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitgestellt werden können. Der Löschwasserbehälter wird mit Regenwasser der Dachflächen gefüllt und erhält einen Notüberlauf an die Retentionsfläche. Ein Saugstutzen ist anzubringen.

Zusätzlich ist ein Unterflurhydrant am Ende der geplanten Trinkwasserleitung, die vom Gewerbegebiet Schmaleich zum Autohof führt, zur Löschwasserentnahme vorgesehen.

2. BAUGRUNDGUTACHTEN

Für das Projekt wurde ein Baugrundgutachten (Baugrunderkundung, Baugrundbeurteilung, Gründungsberatung) von Borchert Ingenieure GmbH & Co. KG, Steeler Straße 529, 45276 Essen mit Datum 04.07.2013 erarbeitet. Dieses Gutachten liegt den Bebauungsplanunterlagen bei.

3. VERKEHRSUNTERSUCHUNG

Für die Anbindung an die B 466a wurde von Dr. Brenner / Ingenieurbüro Gansloser eine Verkehrsuntersuchung „Tankstelle A 7 / B 466a, AS Heidenheim“ in 2012 sowie in ergänzende Untersuchung im November 2016 erstellt.

Diese Untersuchungen liegen den Bebauungsplanunterlagen bei.

4. ALTLASTEN

In den überbaubaren Flächen des Plangebiets sind keine Altlasten bzw. Verunreinigungen des Bodens bekannt. Werden bei den Aushubarbeiten dennoch Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Heidenheim sofort zu benachrichtigen.

Für das Projekt wurde eine Altlastenuntersuchung (Orientierende Gefährdungsabschätzung, Statusbericht) von Borchert Ingenieure GmbH & Co. KG, Steeler Straße 529, 45276 Essen mit Datum 08.07.2013 erarbeitet. Dieses Gutachten liegt den Bebauungsplanunterlagen bei.

5. ANTRAG AUF ZIELABWEICHUNG

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde von der Gemeinde Nattheim ein Antrag auf Zielabweichung nach § 24 LplG beim Regierungspräsidium Stuttgart gestellt. Dieser Antrag wurde mit Bescheid vom 02.03.2016 positiv beschieden.