

Schriftlicher Teil (Teil B)

1. Bebauungsplan 3. Änderung „Unter der Halde“,

Gemeinde Oberdischingen, 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 Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und § 1 (2) BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 4 BauNVO) (2. Bauabschnitt)

Im WA sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1 und 3 BauNVO allgemein zugelassen (gem. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO).

Im WA sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 2, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (gem. § 1 (6) Nr.1 BauNVO).

1.1.2 Mischgebiet (MI) (gem. § 6 BauNVO) (2. Bauabschnitt)

Im MI sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO nur bis zu einer Verkaufsnutzfläche von max. 700 m² zulässig (gem. §1 (5) BauNVO).

Im MI sind Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 7 und 8 BauNVO nicht zulässig (gem. §1 (5) BauNVO).

Im MI sind Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

Gewerbebetriebe müssen die im Schallschutznachweis angesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags = 60 dB(A) und nachts = 45 dB(A) einhalten.

Die Einhaltung des flächenbezogenen Schalleistungspegels ist der Baubehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

1.1.3 Gewerbegebiet (GE 1) (gem. § 8 BauNVO) (1. bzw. 2. Bauabschnitt)

Im GE1 sind Nutzungen als Betriebsstätten, bei denen die offene Lagerung (Lagerplatz) von Werkstoffen, Materialien, (Sekundär-) Rohstoffen, Maschinen, Fahrzeugen, Recyclingmaterialien usw. der Hauptbetriebszweck ist, nicht zulässig (gem. § 1 (5) BauNVO).

Im GE 1 sind Nutzungen als Lagerplätze nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO nur für einen untergeordneten Teil und nur im betrieblichen Zusammenhang mit der eigentlichen Hauptnutzung des Baugrundstücks zulässig (gem. § 1 (5) BauNVO).

Im GE 1 sind Nutzungen als Lagerhäuser nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (gem. §1 (5) BauNVO).

Im GE 1 sind Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO allgemein zulässig (gem. §1 (6) Nr.2 BauNVO).

Im GE 1 sind Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (gem. §1 (6) Nr.1 BauNVO).

Gewerbebetriebe müssen die im Schallschutznachweis angesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags = 65 dB(A) und nachts = 50 dB(A) einhalten. Die Einhaltung des flächenbezogenen Schalleistungspegels ist der Baubehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

1.1.4 Gewerbegebiet (GE 2) (gem. § 8 BauNVO) (1. Bauabschnitt)

Im GE 2 sind Nutzungen als Betriebsstätten, bei denen die offene Lagerung (Lagerplatz) von Werkstoffen, Materialien, (Sekundär-) Rohstoffen, Maschinen, Fahrzeugen, Recyclingmaterialien usw. der Hauptbetriebszweck ist, nicht zulässig (gem. §1 (5) BauNVO).

Im GE 2 sind Nutzungen als Lagerplätze nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO nur für einen untergeordneten Teil und nur im betrieblichen Zusammenhang mit der eigentlichen Hauptnutzung des Baugrundstücks zulässig (gem. § 1 (5) BauNVO).

Im GE 2 sind Nutzungen als Lagerhäuser nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (gem. § 1 (5) BauNVO).

Im GE 2 sind Ausnahmen nach § 8 (3) Nr.1 BauNVO nur zulässig, wenn diese nicht in Einzelgebäuden untergebracht sind (gem. § 1 (6) Nr.2 BauNVO).

Im GE 2 sind Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig (gem. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO).

Im GE 2 sind Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (gem. § 1 (6) Nr.1 BauNVO).

Gewerbebetriebe müssen die im Schallschutznachweis angesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags = 65 dB(A) und nachts = 50 dB(A) einhalten. Die Einhaltung des flächenbezogenen Schalleistungspegels ist der Baubehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl: entsprechend Planeintrag

1.2.2 Geschossflächenzahl: entsprechend Planeintrag

Bei der Geschossflächenzahl sind die Aufenthaltsräume in nicht Vollgeschossen mit anzurechnen (§ 20 (3) BauNVO).

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes gilt die Geschossflächenzahl von 0,8.

1.2.3 Baumassenzahl: entsprechend Planeintrag

1.2.4 Zahl der Vollgeschosse: entsprechender Planeintrag

Bei der Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse wird das geplante Geländeneiveau zugrunde gelegt.

1.2.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) und 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigboden) ist soweit notwendig, im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Für die Grundstücke M1, M2, M3, M4, M5:

M1 = 487,50 m

M2 = 488,00 m

M3 = 487,50 m

M4 = 487,50 m

M5 = 488,00 m

Abweichungen von bis zu +/- 0,8 m sind zulässig.

Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes.

Eine abweichende EFH kann zugelassen werden, sofern die Grundstückssituation dies erfordert. Die EFH ist in den Bauvorlagen durch Schnittzeichnungen darzustellen, welche auch die Höhe der Erschließungsstraße und des gewachsenen Geländes sowie die Höhenverhältnisse im Grenzbereich zu den Nachbargrundstücken enthalten müssen.

Die Höhenlage der Garagen muss zur öffentlichen Verkehrsfläche so festgelegt werden, dass die Zufahrt max. 10 % Steigung beträgt.

Firsthöhen (FH):

Die Firsthöhe wird ab Erdgeschossfertigfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut beider Dachflächen gemessen. (Satteldach).

Die First- bzw. Gebäudehöhe bei anderen Dachformen wird gemessen von der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche (vergl. Höhe baulicher Anlagen).

bei geneigten Dächern:

WA:	max. 8,50 m
MI:	max. 11,50 m
GE 1:	Wohnungen die in Einzelgebäuden untergebracht sind max. 9,50 m
	sonstige Gebäude max. 13,00 m
	techn. Aufbauten max. 15,00 m
GE 2:	alle Gebäude max. 13,00 m
	techn. Aufbauten max. 15,00 m

Gebäudehöhen (GH):

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche (Attika) (vergl. Höhenlage baulicher Anlagen).

bei Flachdächern (0-10°):

WA:	max. 6,50 m
MI:	max. 9,25 m
GE 1:	Wohnungen die in Einzelgebäuden untergebracht sind max. 9,25 m

		sonstige Gebäude	max. 12,00 m
		techn. Aufbauten	max. 15,00 m
	GE 2:	alle Gebäude	max. 12,00 m
		techn. Aufbauten	max. 15,00 m
Gebäudeseiten auf der Baulinie (Lärmschutz):	GE 2:	mindestens	8,00 m bis max. 12,00 m

Traufhöhen (TH):

Die Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion (vergl. Höhe baulicher Anlagen).

bei geneigten Dächern:	WA:		max. 5,50 m
	MI:		max. 8,50 m
	GE 1:	Wohnungen, die in Einzelgebäuden untergebracht sind	max. 6,50 m
		sonstige Gebäude	max. 12,00 m
	GE 2:	alle Gebäude	max. 12,00 m
Gebäudeseiten auf der Baulinie (Lärmschutz):	GE 2:	mindestens	8,00 m bis max. 12,00 m

1.2.6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

Maßgebend ist, soweit festgesetzt, die im Plan angegebene Hauptfirstrichtung.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Festsetzungen im WA:

Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig.

Festsetzungen im MI:

Offene Bauweise, Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen sind zulässig.

Festsetzungen im GE 1, GE 2:

Abweichende Bauweise:

Im Sinne einer offenen Bauweise, die Baukörper unterliegen jedoch keiner Längenbegrenzung auf 50,00 m, allerdings einer Längenbegrenzung auf 100,00 m.

Auf der Baulinie ist mindestens auf einer Länge von 60 % der Grundstücksbreite, zur Bundesstraße B 311 hin, eine Gebäudefront oder ggf. als Verlängerung dieser, eine schalltechnisch dichte Wand (Wandscheibe) zu errichten.

Von der Baulinie kann bei Gebäudefluchten über 25,00 m mit Versätzen von max. 2,50 m Länge und max. 1,00 m Tiefe abgewichen werden.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 23 (5) BauNVO, § 9 (1) Nr. 2 + 10 BauGB)

1.4.1 Sichtfeld

Die im Plan eingezeichneten Sichtdreiecke bei Straßeneinmündungen sind von Sichthindernissen aller Art (Nutzung und Bepflanzung z.B. Bäume, Sträucher, Hecken), die höher als 0,80 m bezogen auf die Fahrbahn sind, auf Dauer freizuhalten.

1.4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und § 9 (1) Nr.4 BauGB sind zulässig, jedoch nicht in den ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und

sonstigen Bepflanzungen, innerhalb des Abstandes von 20,00 m zur Bundesstraße B 311 und von 15,00 m zur Kreisstraße K 7412.

1.5 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO, § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

1.5.1 Die PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

1.5.2 Im WA ist pro Wohneinheit ein Stellplatz auszuweisen.

1.5.3 Garagen, Stellplätze und Carports sind auch in den "nicht überbaubaren" Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht bei freizuhaltenen Sichtfeldern, den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, innerhalb des Mindestabstandes von 20,00 m zur Bundesstraße B 311 und 15,00 m zur Kreisstraße K 7412.

1.6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

1.6.1 Die Aufteilung der Verkehrsflächen sind unverbindlich. Die Darstellung der Verkehrsfläche im zeichnerischen Teil stellt lediglich eine Ausbauempfehlung dar.

1.6.2 Betonrückenstützen der Randsteine und durch den Straßenbau entstehende Böschungen sowie die Masten der Straßenbeleuchtung auf dem Grundstück sind zu dulden.

1.7 Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 + 11 BauGB)
Siehe Planeintrag und Zeichenerklärung.

1.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB und § 74 (1) Nr. 1 LBO)
Stützmauern sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und müssen in den Baueingabeplänen dargestellt sein.

1.9 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden bzw. zu erhalten.

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

Maßnahme 1: Baufeldräumung

Vor Beginn der Bauarbeiten muss durch eine fachkompetente Person sichergestellt werden, dass sich dort keine Nistgelegenheiten besonders geschützter Arten befinden. Die Baufeldräumung und der Abtrag des Oberbodens dürfen nur vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden. Baumhöhlen sind vor Fällung nochmals auf die Abwesenheit von Fledermäusen zu kontrollieren. Baumhöhlen sind vor der Fällung fachgerecht zu

verschließen. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird.

Maßnahme 2: Nisthilfen und Fledermauskästen

Vor der Rodung der Obstbaumbestände (Flurstücke 1466/1, 1469, 1469/1 1469/3, 1469/9 und 1469/10) müssen unter Aufsicht einer fachkompetenten Person ausreichend Fledermauskästen und ausreichend Nisthilfen angebracht werden, sofern nicht zuvor gegenüber der zuständigen Naturschutzbehörde nachgewiesen wird, dass auf den betroffenen Flächen weder Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen oder geschützten Vogelarten vorhanden sind.

Maßnahme 3: Erhalt vorhandener Nisthilfen

Die vorhandenen Nisthilfen müssen vor der Rodung der Streuobstbäume durch eine fachkompetente Person an einer anderen geeigneten Stelle im Umfeld des Geltungsbereichs angebracht werden.

Maßnahme 4: Ökologische Baubegleitung

Die mit der Überprüfung der Maßnahmen 1 bis 3 zu beauftragende fachkompetente Person ist nach ihrer Bestellung der Unteren Naturschutzbehörde zu benennen. Der Unteren Naturschutzbehörde ist über die Aktivitäten der Ökologischen Baubegleitung jeweils ein Tätigkeitsbericht zuzusenden.

Maßnahme 5: Obstwiese

Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs sind die gepflanzten Obsthochstämme zu sichern und zu erhalten. Durch geeignete Pflegemaßnahmen wie weiterhin Verzicht auf mineralische Düngung und Pflanzenschutzmittel ist artenreiches Dauergrünland zu entwickeln.

Maßnahme 6: Versickerungsfläche für Niederschlagswasser

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Versickerungsfläche für Niederschlagswasser zu erhalten und naturnah weiterzuentwickeln. Nach Osten ist eine 10,00 m breite Fläche, nach Norden eine 5,00 m breite Fläche für landschaftsgerechte Eingrünung vorzusehen.

Die Sammlung des anfallenden Regenwassers von Dach- und Hofflächen sowie die Entnahme als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung) sind im WA und MI zulässig. Die Verwendung als "Grauwasser" z.B. für die WC - Spülung ist gestattet.

Eine Versickerung des Wassers aus der Sammelanlage (Zisterne) ist nicht zulässig.

Im WA und MI ist das anfallende Regenwasser von Dach- und Hofflächen sowie der Straßenflächen über die Regenwasserkanalisation in das zentrale Versickerungsbecken am östlichen Rand des Plangebietes zur Versickerung abzuleiten.

Jede Gewerbefläche bekommt einen Schmutzwasseranschluss und 2 Regenwasseranschlüsse. Bei den Regenwasseranschlüssen ist zu unterscheiden nach behandlungsbedürftigem Regenwasser (von gewerblich genutzten Hofflächen) und nicht behandlungsbedürftigem Regenwasser (Dachflächen, Pkw-Stellplätze etc.). Das Regenwasser ist auf den Grundstücken entsprechend der Flächennutzung getrennt zu fassen und an den dafür vorgesehenen Anschlüssen einzuleiten. An dem Regenwasserkanal für behandlungsbedürftiges Regenwasser darf kein Drainagewasser angeschlossen werden.

Der westlichste Bauplatz (Flst. Nr. 1469/1) des GE 1 und GE 2 des Plangebietes hat das gesamte anfallende Regenwasser (sofern Dach- und Pkw-Parkplätze das nicht in Sammelanlagen aufgefangen wird) in die Mischwasserkanalisation abzuleiten. Eine Versickerung des Wassers aus der Sammelanlage (Zisterne) ist nicht zulässig.

Die übrigen Bauplätze (Flst. Nr. 1469/3, 1469/9, 1469/10 und 1469/4) westl. der Straße A können das anfallende Regenwasser von Dachflächen und Pkw-Parkplätzen auf dem jeweiligen Gewerbegrundstück in Versickerungsmulden auffangen und über die belebte Bodenzone versickern. Sickerschächte sind nicht zulässig. Die Größe der Versickerungsmulde muss dabei mind. 10 % der angeschlossenen, abflusswirksamen Fläche haben. Der Notüberlauf der Versickerungsmulde ist an die Mischwasserkanalisation anzuschließen.

Maßnahme 7: Gewässerrandstreifen

Innerhalb des gekennzeichneten, 5 m breiten Gewässerrandstreifens des Mühlbachs ist eine extensive Nutzung mit Erhalt und Weiterentwicklung der vorhandenen Gehölzstrukturen durchzuführen. Das Lagern von Schnittgut, Holz oder sonstigen Materialien sowie das dauerhafte Abstellen von Geräten und Fahrzeugen sind nicht zulässig.

Planexterne Maßnahmen

Ersatzmaßnahme 1: Lebensräume für Feldlerchen

Zur Verbesserung der Lebensbedingungen von Feldlerchen sind zwei Lerchenfenster mit jeweils 4 m Breite und 8 m Länge innerhalb der nördlichen zwei Drittel des Flurstücks 1456 oder innerhalb des Flurstücks 1446 oder innerhalb des Flurstücks 970 anzulegen. Im Rahmen der landwirtschaftlichen Bearbeitung muss in diesen zwei Streifen die Sämaschine angehoben und die dadurch entstehende Kleinbrache während der Brutzeit nicht mehr bearbeitet werden.

Folgende Vorgaben sind weiterhin zu berücksichtigen: Abstand zu Bewirtschaftungsweegen mindestens 10 m, Abstand zu Fahrgassen mindestens 2 m, Abstand zu Gehölzstrukturen oder Gebäuden mindestens 50 m, nicht unter Stromleitungen. Der Anbau von Mais und Ganzpflanzensilage ist im Rahmen einer normalen Fruchtfolge zulässig. Die Maßnahme muss vor dem Eintreten der Beeinträchtigung umgesetzt werden.

Die Ersatzmaßnahme 1 muss über eine Dauer von 20 Jahren erfolgen, der jeweilige Standort kann dabei innerhalb der genannten Flurstücke wechseln. Voraussetzung ist der Anbau von Getreide im Jahr der Durchführung.

Ersatzmaßnahme 2: Aufforstung

Für die angestrebte Waldumwandlung von etwa ca. 790 m² im Bereich des Wendehammers des Flurstücks 1403/1 ist eine Ersatzaufforstung erforderlich. Über die Untere Forstbehörde beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis wurde ein Antrag auf Waldumwandlung nach §§ 9-11 Landeswaldgesetz an die Körperschaftsforstdirektion beim Regierungspräsidium Tübingen gestellt. Die Ersatzaufforstung auf Flst Nr. 1464 in gleichem Umfang wurde bereits genehmigt.

1.11 Flächen mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

Pflanzbindung 1: Laub- und Obstbäume auf privaten Flächen

Die vorhandenen Laub- und Obstbäume sind zu erhalten und bei Verlust durch Laubbäume der gleichen Art bzw. durch ortstypische Hochstammobstbäume an anderer Stelle auf dem Baugrundstück zu ersetzen.

Pflanzbindung 2: Obstbäume auf öffentlichen Grünflächen

Die gekennzeichneten Obstbäume sind zu erhalten und bei Verlust durch ortstypische Hochstammobstbäume zu ersetzen.

Pflanzbindung 3: Sträucher auf öffentlichen Grünflächen

Die gekennzeichneten Sträucher sind zu erhalten und bei Verlust durch Sträucher der gleichen Art zu ersetzen.

Pflanzbindung 4: Straßenbäume auf öffentlichen Grünflächen

Die gekennzeichneten Straßenbäume sind zu erhalten und bei Verlust durch Straßenbäume der gleichen Art zu ersetzen.

Pflanzbindung 5: Erhaltung von Gehölzstrukturen

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Strauchschicht nach der Fällung der Bäume zu erhalten und zu entwickeln. Bei der Auswahl der Arten ist auf einen hohen Anteil blütenreicher Bäume und Sträucher zu achten.

1.12 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Pflanzgebotsflächen Pfg 1 bis Pfg 3 sind flächenhaft gärtnerisch anzulegen, mit einheimischen, standortgerechten Arten zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gilt allgemein:

Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug Gebäude folgenden Vegetationsperiode durchzuführen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Bäume und Sträucher sind bei einer eventuellen Abhängigkeit innerhalb eines Jahres durch gleichartige Pflanzen zu ersetzen.

Pflanzgebot 1: Wildgehölzhecken

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine insgesamt baumartige Gehölzpflanzung der Pflanzenliste 1 und 2 mit 5 -7 m Breite und beidseitigem Krautsaum anzupflanzen. Grundsätzlich ist für den Kernbereich ein höherer Anteil (ca. 15%) an Baumarten vorzusehen, der eine Baumgruppe im Bereich des ansonsten heckenartigen Gehölzstreifens ausbildet. Die Pflanzabstände der Sträucher dürfen 1.50 m nicht unterschreiten. Im Bereich der Leitungsrechte sind keine Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen. Hier ist die Entwicklung standortgerechter Gras-/Krautvegetation zulässig, so dass jederzeit Kontrollmöglichkeiten bestehen. Die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg sind zu beachten.

Pflanzgebot 2: Straßenbäume auf den Baugrundstücken

Entlang der Erschließungsstraßen sind an den gekennzeichneten Stellen Laubbäume der Pflanzenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte dürfen für notwendige Zufahrten und Zugänge abweichen, die Anzahl der zu pflanzenden Bäume pro Baugrundstück ist einzuhalten.

Pflanzgebot 3: Laubbäume auf den Baugrundstücken

Im Bereich der Baugrundstücke ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche im WA bzw., MI und je angefangen 500 m² Grundstücksfläche im GE1, GE2 ein Laubbaum der Pflanzenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte dürfen für notwendige Zufahrten und Zugänge abweichen, die Anzahl der zu pflanzenden Bäume pro Baugrundstück ist einzuhalten. Die Bäume des Pflanzgebots 2 werden angerechnet. Die Gartenflächen im WA und MI sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Verbindlich zu beachtende 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: Bäume

Gebietsheimische, großkronige Bäume (LFU BADEN-WÜRTT. 2002):

Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Schwarzerle	-	Alnus glutinosa
Grauerle	-	Alnus incana
Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Stieleiche	-	Quercus robur
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos
Bergulme	-	Ulmus glabra

Gebietsheimische, kleinkronige Bäume (LFU BADEN-WÜRTT. 2002):

Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia

Pflanzenliste 2: Sträucher

Gebietsheimische Sträucher (LFU BADEN-WÜRTT. 2002):

Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Haselnuss	-	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Faulbaum	-	Frangula alnus
Gemeiner Liguster	-	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Kreuzdorn	-	Rhamnus cathartica
Hundsrose	-	Rosa canina
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	-	Viburnum opulus

Pflanzenliste 3: Straßenbäume

Feldahorn	-	Acer campestre 'Elsrijk'
Spitzahorn	-	Acer platanoides 'Cleveland'
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Italienische Esche	-	Alnus cordata
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Apfeldorn	-	Crataegus x lavalleyi
Baumhasel	-	Corylus colurna
Stadtbirne	-	Pyrus calleryana 'Chanticleer'
Robinie	-	Robiniapseudoac.Monophylla
Stieleiche	-	Quercus robur
Schwedische Mehlsbeere	-	Sorbus intermedia 'Brouwers'
Stadtlinde	-	Tilia cordata 'Greenspire'

1.13 **Leitungsrecht** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Für die im zeichnerischen Teil mit LR 1 bezeichneten Flächen wird ein Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zur Führung einer Regenwasserleitung festgesetzt. Die im Plan dargestellten Leitungsrechte sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Bepflanzung mit tiefwurzelnden Gehölzen ist nicht zulässig.

1.14 **Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen/Schallschutz** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Um den notwendigen passiven Lärmschutz zu gewährleisten, ist die Realisierung des Baugebietes in mehrere Bauabschnitte gegliedert.

Zunächst ist die für den Schallschutz erforderliche Bebauung im Gewerbegebiet GE 2 als 1. Bauabschnitt zu realisieren (hierbei bleibt der bereits bebaute westlichste Gewerbeplatz Allee Geb. 39 (Flst. Nr. 1469/1), des Plangebietes ausgenommen) bevor im 2. Bauabschnitt mit der Bebauung des Mischgebietes MI und allgemeinen Wohngebietes WA begonnen werden kann.

Die festgesetzte Baulinie im GE 2 (zeichnerischen Teil, 20,00 m Abstand von der Bundesstraße B 311) sowie die Festsetzung der Gebäudehöhe (Anlagenhöhe) auf mindestens 8,00 m (gemessen von der EFH) für die Gebäudefront, oder ggf. als Verlängerung dieser, durch eine schalltechnisch dichte Wand (Wandscheibe), sind einzuhalten.

Auf der Baulinie ist weiterhin mindestens auf eine Länge von 60 % der Grundstücksbreite, zur Bundesstraße B 311 hin, eine Gebäudefront oder ggf. als Verlängerung dieser eine schalltechnisch dichte Wand (Wandscheibe) zu errichten.

Im WA, MI sind Fenster von Wohnräumen in die Gebäudefassaden zur B 311 hin, mit mind. Schallschutzklasse 2 einzubauen.

Im GE 1 sind Fenster von Wohnräumen in der Gebäudefassade zur B 311 hin, mit mind. Schallschutzklasse 3 einzubauen. Die Fenster in Büroräumen und den übrigen Gebäudefassaden sind mit mind. Schallschutzklasse 2 einzubauen.

Im GE 2 sind Fenster von Wohnräumen in der Gebäudefassade zur B 311 hin, mit mind. Schallschutzklasse 4 einzubauen. Die Fenster in Büroräumen und den übrigen Gebäudefassaden sind mit mind. Schallschutzklasse 3 einzubauen.

2. **Hinweise**

2.1. **Entwässerung**

2.1.1 Das WA und MI wird in einem modifizierten Trennsystem entwässert.

Das Schmutzwasser wird der öffentlichen Kanalisation von Oberdischingen zugeleitet.

Das anfallende Regenwasser der Dach-, Hof-, und Straßenflächen wird über die Regenwasserkanalisation in das zentrale Versickerungsbecken am östl. Rand des Plangebietes abgeleitet.

Detailregelungen siehe unter Ziff. 1.10 Maßnahme 6 Versickerungsfläche für Niederschlagswasser.

2.1.2 Das GE 1 und GE 2 wird, mit Ausnahme des westlichsten Gewerbeplatzes (Flst Nr. 1469/1), in einem modifizierten Trennmischsystem entwässert.

Das Schmutzwasser wird wiederum der öffentlichen Kanalisation von Oberdischingen zugeleitet.

Das anfallende Regenwasser auf Hof- und Straßenflächen wird direkt über den bereits zur Schmutzwasserableitung benötigten Mischwasserkanal der öffentlichen Kanalisation zugeleitet.

Das Regenwasser von Dachflächen der östlich der Straße A liegenden Gewerbeplätze wird über einen Regenwasserkanal dem zentralen Versickerungsbecken am östlichen Rand des Plangebietes zugeführt.

Das Regenwasser der Dachflächen der westlich der Straße A liegenden Gewerbeplätze (der westlichste Gewerbeplatz (Fist Nr. 1469/1) des Plangebietes ist dabei ausgenommen). Es kann aus topographischen Gründen nicht dem zentralen Versickerungsbecken zugeleitet werden, es kann auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht oder über den Mischwasserkanal der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden.

Die Entwässerung des westlichsten Gewerbeplatzes des Plangebietes wird in einem konventionellen Mischsystem in Richtung Regenüberlaufbecken und Kläranlage vorgesehen, da hier topographische Gründe gegen das Ableiten in das zentrale Versickerungsbecken am östlichen Rand des Plangebiets sprechen und eine Versickerung auf dem Grundstück aus geologischen Gründen (schlechte Durchlässigkeit) nicht möglich ist.

Detailregelungen siehe unter Ziff. 1.10 Maßnahme 6 Versickerungsfläche für Niederschlagswasser.

- 2.1.3** Gebäude, die nicht im freien Fall an die Ortskanalisation angeschlossen werden können, müssen ihre anzuschließenden Abwässer durch eine auf dem Grundstück liegende Hebeanlage der Ortskanalisation zuführen.

2.2 Baugrund

Die Baugrundverhältnisse sind im Allgemeinen als eher mäßiger Baugrund zu beschreiben.

Im WA, MI sind Mehraufwendungen erforderlich (z.B. Untergeschosse mit steifen Stahlbeton-Kästen, konstruktive Trennung von Wohngebäude und Garage)

Im MI, GE 1, (GE 2) ist teilweise mit Mehraufwendungen und Sondergründungen zu rechnen.

Da im gesamten Baugebiet mit wechselhaften Untergrundverhältnissen zu rechnen ist, sind je Maßnahme Einzelgutachten erforderlich.

Unterkellerungen und Fundamentierungen

Im GE 1 und GE 2 sind Unterkellerungen bzw. Tiefgaragen möglichst zu vermeiden, bzw. nur auf das unbedingt notwendige Erfordernis zu beschränken und als wasserdichte Betonwannen (z.B. sogenannte "Weiße Wanne"), samt evtl. Abfahrten oder Zugängen, auszuführen.

Durch die anstehenden Kiese im Donautal ist bei Hochwasserspitzen der Donau mit einem sehr hohen Grundwasserspiegel zu rechnen. (siehe Geotechnisches Gutachten von Dr. Rer. Nat. Wolfgang Schällicke vom 07.10.1998 (Nachtrag vom 8.9.1999) bei der Gemeinde Oberdischingen einzusehen).

Zusätzlich wird auf das geotechnische Gutachten von der Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH Dr. Ebel & Co. vom 21.09.2015 hingewiesen.

2.3 Lärmschutz

Fenster der Schallschutzklasse 3 entsprechen dem derzeitigen Stand der Technik.

Es ist darauf zu achten, dass Rollladenkästen und eventuelle Lüftungseinrichtungen dem jeweiligen festgesetzten Schallschutzklassen der Fenster entsprechen.

(Siehe Schallschutznachweis für das Baugebiet "Unter der Halde" von Ingenieurbüro Loos & Partner, einzusehen bei der Gemeinde Oberdischingen)

2.4 Erdaushub

Der Erdaushub aus der Baugrube ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden sind voneinander getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen. Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem Grundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Fallen große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Zur Auffüllung ist ausschließlich natürlich anstehendes oder bereits

verwendetes nicht verunreinigtes Bodenmaterial zugelassen. Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind.

2.5 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

2.6 Denkmalschutz, Archäologische Fundstellen

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8), unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen. Die Möglichkeit der Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Der geplante Termin der Erdarbeiten zur Baulanderschließung (Oberbodenabtrag) ist der Archäologischen Denkmalpflege wenigstens 2 Wochen vor Beginn anzuzeigen. Sollten sich Funde und Befunde zeigen, ist die Gelegenheit zu Fundbergung und Dokumentation einzuräumen (§ 20 DSchG).

2.7 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Abteilung Umweltschutz, umgehend zu benachrichtigen.

2.8 Wasserschutzgebiet

Der westliche Teil des Plangebiets befindet sich in der Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets Oberdischingen. Die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung vom 14.11.1975 sind einzuhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß dem "Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden" (4. erweiterte Neuauflage, Umweltministerium Baden-Württemberg 2005) in Wasserschutzgebieten entsprechend den Regelungen der jeweiligen Wasserschutzgebietsverordnung die Anlage von Erdwärmesonden in den Zonen I bis III/IIIA von Wasserschutzgebieten i.d.R. verboten ist. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind Grundwasserentnahmen zum Betrieb einer Wärmepumpe daher nicht zulässig. Hydrogeologisch begründete Ausnahmen sind im vorliegenden Fall nicht möglich.

Derzeit läuft die Überarbeitung des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes Oberdischingen. Inwiefern dies künftig Auswirkungen auf den jetzt überplanten Bereich hat kann im Moment abschließend noch nicht beurteilt werden.

2.9 Abbruch bestehender Wohngebäude und Schuppen

Sollte ein Abbruch des Wohngebäudes und der Scheune auf dem Flurstück 1469/1 notwendig werden, müssen die Gebäude unmittelbar vor dem Abriss nochmals auf das Vorkommen von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten überprüft werden. Sofern Wochenstuben von Fledermäusen oder Brutplätze von Vögeln innerhalb dieser Gebäude festgestellt werden, muss das weitere Vorgehen und der günstigste Abbruchzeitraum mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Schriftlicher Teil (Teil B)

2. Örtliche Bauvorschriften 3. Änderung „Unter der Halde“,

Gemeinde Oberdischingen, 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

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

Bisherige Örtliche Bauvorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften von Bebauungsplänen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie von Werbeanlagen** (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

1.1 **Dachformen, Dachneigungen, Dacheindeckungen, Dachbegrünung**

1.1.1 **Wohngebäude (Wohnungen in Einzelgebäude im GE 1)** (soweit Nach Ziff. 1.1 im Schriftlichen Teil zulässig)

WA, MI und GE 1:

Zulässig sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und Pultdächer (PD),
Dachneigung (DN) Von 20° bis 38°

Auch Flachdächer mit Dachneigung von 0 ° bis 10°

Im GE 1 müssen Flachdächer begrünt werden.

Dachgauben sind zulässig, wobei die Gesamtbreite aller Gauben dabei höchstens 33 % der jeweiligen Dachlänge in Anspruch nehmen darf.

Der Abstand der Gauben zum Ortgang muss mindestens 2,00 m betragen.

Dacheinschnitte je Dachfläche dürfen höchstens 15 % in Anspruch nehmen.

Dacheindeckungen mit Ziegel oder ziegelartigem Dachsteinmaterial (Farbe frei) sind zulässig.

Zur Dacheindeckung sind gewellte Faserzementplatten und Metall /Aluminiumeindeckungen nicht zulässig.

Dacheindeckungen aus nicht beschichteten Materialien aus Kupfer, Zink, Titanzink oder Blei sind nicht zulässig. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) bleiben dabei außer Betracht.

Fassaden aus gewellten Faserzementplatten und aus Metalltrapezblech (mit oder ohne Beschichtung) sind nicht zulässig.

1.1.2 **Verwaltungs-/ Büro-/ Ausstellungsgebäude** (soweit Nach Ziff. 1.1 im Schriftlichen Teil zulässig)

WA, MI:

Zulässig sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und Pultdächer (PD),

Dachneigung (DN) von 20° bis 38°
und Flachdächer (FD), Dachneigung (DN) Von 0° bis 10°

GE 1, GE 2:

Zulässig sind Satteldächer (SD), Pultdächer (PD) und Pultdächer (PD),
Dachneigung (DN) Von 10° bis 38°
und Flachdächer (FD), Dachneigung (DN) Von 0° bis 10°

Dacheindeckungen aus nicht beschichteten Materialien aus Kupfer, Zink, Titanzink oder Blei sind nicht zulässig. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen etc.) bleiben dabei außer Betracht.

Zur Dacheindeckung sind gewellte Faserzementplatten, Metall-/Aluminiumeindeckungen nicht zulässig.

Im GE 1 und GE 2 müssen Flachdächer begrünt werden.

Fassaden aus gewellten Faserzementplatten sind nicht zulässig. Fassaden aus Metalltrapezblech mit Beschichtung sind nur im GE 1 und GE 2 zulässig.

Im WA und MI sind Fassaden aus Metalltrapezblech mit Beschichtung nicht zulässig.

Im GE 2 sind Fassadenfluchten auf der zur B 311 zugewandten Seite (Baulinie) über 25,00 m Länge durch vertikale Fensterbänder oder Versätze von max. 2,50 m Länge und max. 1,00 m Tiefe zu gliedern.

Glasfassaden müssen getönt sein.

1.1.3 Werkhallen und Produktionsgebäude (soweit Nach Ziff. 1.1 im Schriftlichen Teil zulässig)

WA, MI:

Zulässig sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und Pultdächer (PD),
Dachneigung (DN) von 20° bis 38°
und Flachdächer (FD), Dachneigung (DN) von 0° bis 10°

GE 1, GE 2:

Zulässig sind Satteldächer (SD), Pultdächer (PD), Sheddächer (ShD)
Dachneigung (DN) von 10° bis 20 °
und Flachdächer (FD), Dachneigung (DN) von 0° bis 10°

Dacheindeckungen mit Ziegel oder ziegelartigem Dachsteinmaterial (Farbe frei) sind zulässig.

Zur Dacheindeckung sind gewellte Faserzementplatten und Metall-/Aluminiumeindeckungen nur im GE 1 und GE 2 zulässig. Im GE 1 und GE 2 müssen Flachdächer begrünt werden.

Dacheindeckungen aus nicht beschichteten Materialien aus Kupfer, Zink, Titanzink oder Blei sind nicht zulässig. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) bleiben dabei außer Betracht.

Fassaden aus gewellten Faserzementplatten sind nicht zulässig. Fassaden aus Metalltrapezblech mit Beschichtung sind nur im GE 1 und GE 2 zulässig. Im WA und MI sind Fassaden aus Metalltrapezblech mit Beschichtung nicht zulässig.

Im GE 2 sind Fassadenfluchten auf der zur B 311 zugewandten Seite (Baulinie) über 25,00 m Länge durch vertikale Fensterbänder oder Versätze von max. 2,50 m Länge und max. 1,00 m Tiefe zu gliedern.

Glasfassaden müssen getönt sein.

1.1.4 Technische Dachaufbauten (alle Gebäude)

Im WA und MI sind technische Dachaufbauten nicht zulässig.

Im GE 1 und GE 2 dürfen technische Dachaufbauten höchstens 20 % der Dachflächen in Anspruch nehmen.

Diese sind bis max. 15,00 m von Erdgeschossfertigfußboden zulässig.

Kamine und Türme dürfen max. 5 % der Gebäudegrundfläche und eine Höhe von max. 15,00 m betragen.

1.1.5 Garagen und überdachte Stellplätze

WA, MI, GE 1, GE 2:

zulässig sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) Pultdächer (PD), Schleppdach mit Hauptgebäude, Dachneigung (DN) von 20° bis 38°
Flachdächer (FD), Dachneigung 0° bis 10°

Dachaufbauten, -einschnitte, -fenster sind nicht zulässig.

1.1.6 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solaranlagen, etc.) sind auf dem Dach zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden. Bei Flachdächern dürfen diese die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 0,8 m überschreiten.

2. Sonstige Gestaltungsanforderungen (§ 74 (1) Nr.5 LBO)

2.1 Antennenanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Pro Wohngebäude bzw. Einzelgebäude (in den Wohnungen untergebracht sind), ist nur >ein gemeinsamer< Radio- und Fernsehsatellitenempfänger zulässig. Sonstige Antennenanlagen sind nicht gestattet.

2.2 Leuchtreklamen, Werbeanlagen und Automaten (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Im WA sind keine Werbeanlagen zulässig.

In den Anbauverbotsstreifen entlang der B 311 und der K 7412 sind keine Werbeanlagen zulässig.

2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

Entlang der Nachbargrenzen sind tote Einfriedungen (Mauern) bis max. 0,30 m im WA und MI, im GE 1 und GE 2 bis max. 0,70 m Gesamthöhe zulässig.

Zum öffentlichen Verkehrsraum sind Mauern nur bis zu einer Höhe von max. 0,30 m und einem Abstand zur Straßenfläche von mind. 0,50 m im WA und MI, und im GE 1 und GE 2 bis max. 0,70 m und einem Abstand zur Straßenfläche von mind. 1,00 m zulässig.

Sämtliche Zäune aus Drahtgeflecht sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m im WA und MI, und max. 2,00 m im GE 1 und GE 2 zulässig und mit einer Bepflanzung zu hinterpflanzen.

Die endgültige Herstellung der Einfriedungen ist erst nach der Fertigstellung der öffentlichen Verkehrsflächen anzubringen.

Bei toten Einfriedungen gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen muss ein Grenzabstand nach § 11 des Nachbarrechtsgesetzes eingehalten werden (Abstand 0,50 m bei einer Zaunhöhe bis max. 1,50 m).

3. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 74 (3) 1 LBO)

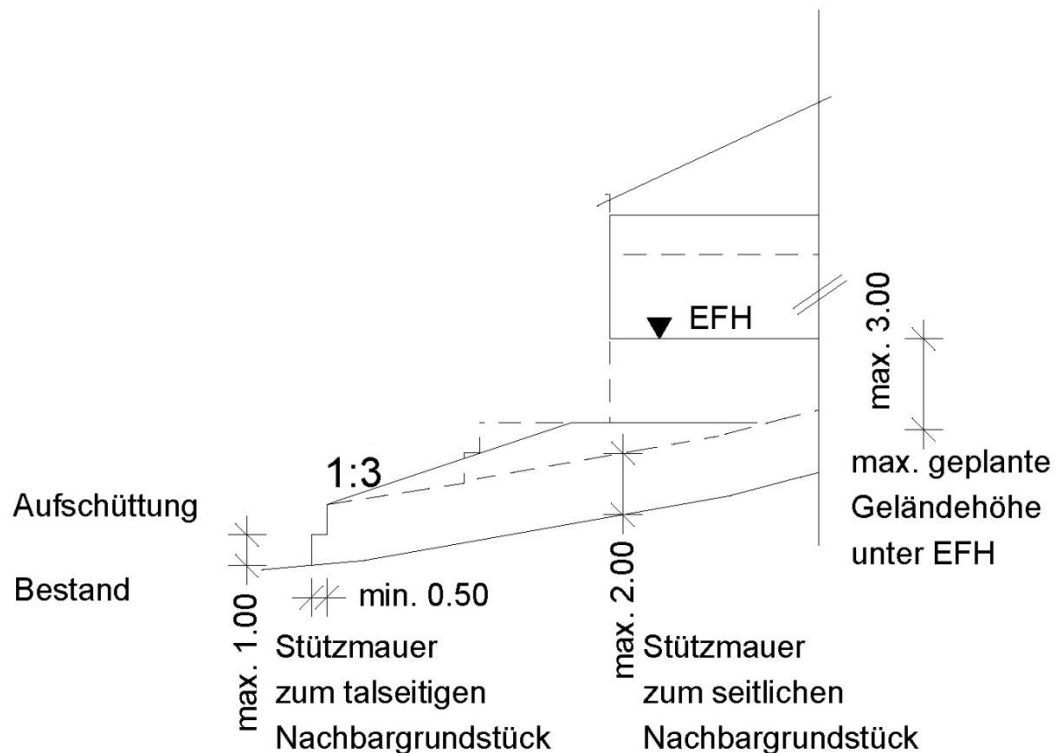
Das geplante Gelände der Grundstücke ist zwischen Gebäude und Erschließungsstraßen an das Straßenniveau anzugleichen. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, sofern es die besondere Topographie erfordert.

Im MI, GE 1 und GE 2 ist eine Aufschüttung bis max. 1,20 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

WA

Gegenüber dem Nachbargrundstück sind Geländeabweichungen stufenlos und mit einer maximalen Neigung von 1:3 auszubilden.

Zwischen Grundstück und Straße, bzw. talseitigen Nachbargrundstücken oder öffentlicher Grünfläche sind Stützmauern bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,00 m zulässig. Zu seitlichen Nachbargrenzen sind Stützmauern innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche bis zu einer Gesamthöhe von maximal 2,00 m zulässig.



Zum talseitigen Grundstück ist bei Stützmauern ab einer Höhe von 1,00 m ein Rücksprung von mindestens 0,50 m zur nächsten Erhöhung bzw. Stützmauer zu erstellen. Dieser Rücksprung ist mit einheimischen Laubgehölzen sichtdeckend zu begrünen (z.B. Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen).

Sämtliche Stützmauern müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von 0,50 m einhalten.

Das talseitig an das Gebäude anschließende künftige Gelände darf maximal 3,00 m unterhalb der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) liegen.

Die Regelungen nach §10 NRG (Nachbarrechtsgesetz für Baden- Württemberg) und § 6 LBO sind zu beachten.

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NN-Höhen darzustellen.

4. Ordnungswidrigkeiten

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

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie von Werbeanlagen
2. Sonstige Gestaltungsanforderungen
3. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Reutlingen, den 26.05.2020

Oberdischingen, den 26.05.2020

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

Friedrich Nägele
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan 3. Änderung „Unter der Halde“

2. Örtliche Bauvorschriften 3. Änderung „Unter der Halde“

Gemeinde Oberdischingen, Alb-Donau-Kreis

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung

- Öffentliche Auslegung

28.01.2020

06.02.2020

14.02.2020 – 16.03.2020

Satzungsbeschluss

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

26.05.2020

Ausgefertigt:

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

Oberdischingen, den _____

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Oberdischingen, den _____

Bürgermeister