

Stadt Niederstötzingen



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

# „Ärztehaus Oberstötzinger Straße“

in Niederstötzingen

Stadt Niederstötzingen  
Gemarkung Niederstötzingen  
Landkreis Heidenheim

### Übersichtskarte



## **Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:**

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I Seite 2414), zul. geändert am 20.07.2017 (BGBl. I Seite 2808)

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zul. geändert vom 04.05.2017 (BGBl. I Seite 1057)

### **Planzeichenverordnung (PlanzV90)**

Fassung vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58), zul. geändert vom 04.05.2017 (BGBl. I Seite 1057)

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Fassung vom 29.07.2009 (BGBl I Seite 2542), zul. geändert am 15.09.2017 (BGBl. I Seite 3434)

### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

Fassung vom 24.02.2010 (BGBl I Seite 94), zul. geändert am 08.09.2017 (BGBl. I Seite 3370)

### **Landesbauordnung (LBO)**

Fassung vom 05.03.2010 (GBL. S. 357,416), zul. geändert vom 21.11.2017 (GBL. Seite 612, 613)

## **Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften sind:**

- Der Lageplan zum Bebauungsplan vom 18.07.2018
- Der Textteil zum Bebauungsplan vom 18.07.2018

**Verfahrensvermerke:**

- |                                                                                                                                                     |     |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)                                                                                                         | vom | 16.05.2018 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB)                                                                                                 | am  | _____      |
| 3. Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB)                                                                                                                  | vom | _____      |
| 4. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 3 (§ 3 BauGB)                                                                                                 | am  | _____      |
| 5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB)                                                                                              | vom | _____      |
|                                                                                                                                                     | bis | _____      |
| 6. Förmliche Beteiligung der Behörden (§ 4 BauGB)                                                                                                   | vom | _____      |
|                                                                                                                                                     | bis | _____      |
| 7. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB u. § 74 LBO)                                                                                                       | vom | _____      |
| 8. Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften bei ortsüblicher Bekanntmachung (§ 10 BauGB u. § 74 LBO) | vom | _____      |

Verwaltung:  
Stadt Niederstötzingen

Planverfasser:  
G+H Ingenieurteam

Niederstötzingen, den \_\_\_\_\_

Niederstötzingen, den 18.07.2018

-----

Bürgermeister Marcus Bremer

-----

Jürgen Häußler

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und dieser Satzung über örtliche Bauvorschriften mit den Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu erfolgten Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Niederstötzingen, den \_\_\_\_\_

-----

Bürgermeister Marcus Bremer

## Inhaltsverzeichnis Textteil

<b>A</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und § 1 BauNVO)</b>	<b>5</b>
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)	5
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	5
2.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§ 17 BauNVO)	5
2.2	Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)	5
2.3	Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)	5
3.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	5
4.	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	6
5.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	6
6.	Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	6
6.1	Garagen und PKW-Stellplätze (§ 12 BauNVO)	6
6.2	Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)	6
8.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	6
8.1	Rückhaltung von Dachflächenwasser	6
8.2	Befestigung von privaten Flächen	6
9.	Flächen für Böschungen und unterirdische Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)	7
<b>B</b>	<b>Örtliche Bauvorschrift (§ 74 LBO)</b>	<b>7</b>
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	7
1.1	Dachformen, Dachneigung und Dachdeckungen	7
1.2	Fassade	7
2.	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)	7
3.	Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	7
3.1	Einfriedungen	7
3.2	Aufschüttungen, Abgrabungen	7
4.	Nichtüberbaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 9 Abs. 1 LBO)	7
5.	Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)	7
<b>C</b>	<b>Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)</b>	<b>8</b>
1.	Erdaushub (§ 4 Abs.1 und Abs.2 Bodenschutzgesetz)	8
2.	Bodenfunde (§ 20 DSchG)	8
3.	Wasserschutzzone	8
<b>D</b>	<b>Hinweise</b>	<b>8</b>
1.	Altlasten	8
2.	Geologie	8
3.	Abwasseranschluss	8
4.	Schallschutz	8

## Anlage 1 Begründung zum Bebauungsplan

## Textteil

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und § 1 BauNVO)

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Festsetzung als „MI“ – Mischgebiet - gemäß § 6 BauNVO

(siehe Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes)

Die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen mit den Ziffern 6 (Gartenbaubetriebe), 7 (Tankstellen) und 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2) sind nicht zulässig.

Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes wird ausgeschlossen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§ 17 BauNVO)

max. zulässige Grundflächenzahl 0,6

(siehe Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden, wenn die Überschreitung mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens oder die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

##### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Die Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) werden als Höchstgrenze, gemessen zwischen EFH (Rohfußbodenhöhe) und Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Firstziegel für die jeweiligen Gebäudetypen gemäß u. a. Schema festgelegt:

Festlegung als leicht geneigtes Walmdach

Firsthöhe max. 14,20 m

Traufhöhe max. 12,80 m

(Dachneigung mind. 3 ° bis 25°)

Weitere Dachformen, wie Satteldach, Pultdach, Zeltdach, versetztes Pultdach sind zulässig.

Die First- und Traufhöhen dürfen die o. g. maximalen Höhen nicht überschreiten.

##### 2.3 Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) der geplanten Gebäude wird als absolute Zahl über NN festgelegt (siehe Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes).

Die Abweichung der EFH von +/- 25 cm ist zulässig.

#### 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist als offene Bauweise (o) festgesetzt.

Es sind Einzelhäuser zulässig (E).

(siehe Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes)

#### **4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Hauptfirstrichtung ist frei wählbar. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Gebäudeschablonen sind nicht bindend. Untergeordnete kürzere Firste senkrecht zur Hauptfirstrichtung sind zugelassen.

Garagen und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in ihrer Stellung frei.

#### **5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen bestimmt.

(siehe Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes)

#### **6. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

##### **6.1 Garagen und PKW-Stellplätze (§ 12 BauNVO)**

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und Carports haben einen seitlichen Mindestgrenzabstand von 0,50 m zu den öffentlichen Flächen einzuhalten.

TGG – Tiefgarage im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen

##### **6.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Wohnen dienen. Zulässig sind Pergolen, Terrassen, Müllboxen sowie Geräte- und Gartenhäuser. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis max. 25 cbm Rauminhalt.

#### **8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

##### **8.1 Rückhaltung von Dachflächenwasser**

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser grundsätzlich ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist grundsätzlich nicht vorgesehen.

Nach § 2 Abs. 2 der Niederschlagswasserbeseitigungsverordnung vom 22.03.1999 wird Niederschlagswasser schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenen Boden ins Grundwasser versickert wird. Mit Ausnahme in Gewerbe- oder Industriegebieten kann es auch in Rigolen-Elementen gesammelt werden, wenn eine vorgeschaltete Mulde mit bewachsener Bodenschicht oder eine vergleichbare Filterschicht vorhanden ist.

Kommt eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück aufgrund der mangelnden Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens nicht in Frage (hydrogeologisches Gutachten / Nachweis notwendig!) ist eine ausreichend dimensionierte Retentionszisterne auf dem Grundstück herzustellen, um das Niederschlagswasser aufzunehmen, sodann gedrosselt den städtischen Abwasseranlagen zuzuführen und somit die städtischen Abwasseranlagen zu entlasten. Die Dimensionierung der Drossel muss sich an der Dimension des aufzunehmenden Kanals orientieren und ist in Absprache mit der Bauverwaltung der Stadt Niederstötzingen zu planen. Für eine ausreichende Dimensionierung der Retentionszisterne gilt die Maßgabe, dass die Zisterne mindestens 2 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche fassen muss. Der notwendige Überlauf ist dann einer geeigneten örtlichen Versickerung oder dem öffentlichen Regenwasserkanal gedrosselt zuzuführen.

##### **8.2 Befestigung von privaten Flächen**

Die privaten Zufahrtsflächen einschließlich der offenen Stellplätze, Hofflächen, Zugänge usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen (z. B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen und vergleichbare Materialien). Das überschüssige Oberflächenwasser ist an den Regenwasserkanal in der Kleinen Gasse anzuschließen.

## **9. Flächen für Böschungen und unterirdische Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Beim Anschluss der öffentlichen Verkehrsflächen an die Grundstücke sind der für den Halt der Grenzbauteile (Bordsteine, Stützbauwerke) notwendige Hinterbeton sowie die Fundamente eventuell erforderlicher Stützmauern und Beleuchtungsmasten auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

## **B Örtliche Bauvorschrift (§ 74 LBO)**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

#### **1.1 Dachformen, Dachneigung und Dachdeckungen**

Dachform bei Mehrfamilienhausbebauung (siehe Abschnitt A, Punkt 2.2)  
leicht geneigtes Walmdach mit Dachneigung mind. 3 ° bis 25°

Weitere Dachformen, wie Satteldach, Pultdach, Zeltdach, versetztes Pultdach sind zulässig.

Dachaufbauten bei Satteldächern dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dachgauben sind bei Pultdächern, versetzten Pultdächern, Zeltdächern und leicht geneigten Dächern nicht zulässig.

Dachbegrünung sowie Energiedacheindeckung (Fotovoltaik- und/oder Solarkollektoren) zur Gewinnung von Energie sind zulässig.

Unbeschichtete Metalldächer als Dacheindeckung sind unzulässig.

#### **1.2 Fassade**

Die Farben der Gebäudefassaden sind frei zu wählen. Grelle und reflektierende Materialien sind nicht zulässig

### **2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.

Unzulässig sind Werbeanlagen auf oder innerhalb der Dachflächen sowie mit wechselndem und bewegtem Licht.

Beleuchtete Werbeanlagen sind dergestalt auszuführen, dass die Richtwerte der Lichtemissionsrichtlinie an den angrenzenden Gebäuden eingehalten werden sowie eine Blendwirkung in den Verkehrsraum ausgeschlossen wird.

### **3. Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

#### **3.1 Einfriedungen**

Die Höhen der Einfriedungen an den Grundstücksein- und -ausfahrten dürfen aufgrund der Sichtfelder 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

#### **3.2 Aufschüttungen, Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung sind bis 2,0 m über bzw. unter der EFH zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen.

Über 1,5 m hohe sichtbare Stützbauwerke sind nicht zulässig.

Ausnahmen für Stützwände/-bauwerke bei Tiefgaragenzufahrten sind zugelassen.

### **4. Nichtüberbaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 9 Abs. 1 LBO)**

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen, sofern diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Zur Pflanzung sind standortgerechte heimische Pflanzen und Sträucher zu verwenden.

### **5. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind nicht zulässig.

## **C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **1. Erdaushub (§ 4 Abs.1 und Abs.2 Bodenschutzgesetz)**

Bei der Ausführung ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Das im Zuge des Erdaushubs anfallende unbelastete Bodenmaterial ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück in Anpassung an die Nachbargrundstücke wieder einzubringen. Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an, ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

### **2. Bodenfunde (§ 20 DSchG)**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde angeschnitten oder entdeckt werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes 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**

Das Plangebiet liegt innerhalb der rechtskräftigen Wasserschutzzone III des Zweckverbandes Landeswasserversorgung für die Fassungen im Donauried.

Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 16.04.2015 zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen des Zweckverbandes Landeswasserversorgung im Donauried und im Hürbetal (Wasserschutzgebiet Donauried-Hürbe) ist zu beachten (Gesetzesblatt für Baden Württemberg Nr. 8 vom 08.05.2015, in Kraft getreten am 02.06.2015)

## **D Hinweise**

### **1. Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Werden im Zuge der Ausführung o. g. Punkte festgestellt, ist das Landratsamt Heidenheim als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen. Der belastete Boden ist gemäß den Anordnungen des Landratsamtes zu entsorgen.

### **2. Geologie**

Im Bereich des Plangebietes sind laut geologischer Karte von Baden-Württemberg, Blatt 7427 Sontheim, unter einer allenfalls geringmächtigen Überdeckung durch quartäre Ablehme folgt Obere Meeresmolasse (OMM) aus Sanden, die manchmal verbacken sind. Den eigentlichen Untergrund bilden die Oberen Massenkalken des Oberen/Weißen Jura.

Bei der Erstellung der Bauwerke wird eine ingenieurgeologische Untersuchung gemäß DIN 4020 zur Feststellung der geologischen Verhältnisse empfohlen.

### **3. Abwasseranschluss**

Der Anschluss des Schmutzwassers an das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung) herzustellen und zu unterhalten.

### **4. Schallschutz**

Parallel der Oberstötzingen Straße (L 1170) sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, da ein aktiver Schallschutz nicht möglich ist. Entsprechende Maßnahmen müssen somit direkt am Gebäude vorgenommen werden.