

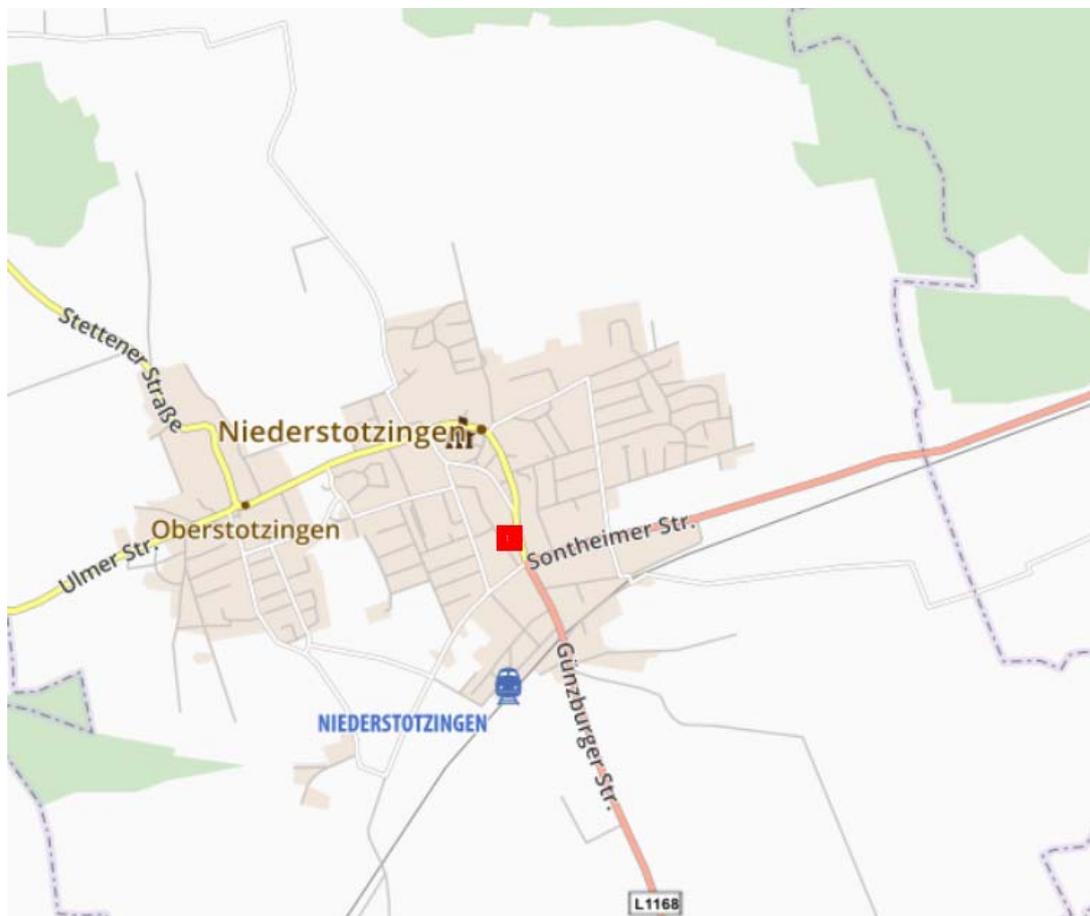
## Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

# „Innenbereichsentwicklung Bahnhofstraße“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BGB  
Bebauungsplan der Innenentwicklung

Stadt und Gemarkung Niederstotzingen - Landkreis Heidenheim

### Übersichtskarte



## **Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:**

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786)

### **Planzeichenverordnung (PlanzV90)**

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

### **Landesbauordnung (LBO)**

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

### **Stand Liegenschafts-Kataster**

Januar 2019

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

- Der Lageplan zum Bebauungsplan vom 22.01.2020
- Der Textteil zum Bebauungsplan vom 22.01.2020

**Verfahrensvermerke:**

- |   |            |                          |
|---|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)   | am         | 23.10.2019               |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB)   | am         | 31.10.2019               |
| 3. Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB)  | am         | 23.10.2019               |
| 4. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 3   | am         | 31.10.2019               |
| 5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB)<br>und Behördenbeteiligung (§ 4 BauGB)   | vom<br>bis | 07.11.2019<br>09.12.2019 |
| 6. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB u. § 74 LBO)   | vom        | 22.01.2020               |
| 7. Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der Satzung<br>über örtliche Bauvorschriften bei ortsüblicher Bekanntmachung<br>(§ 10 BauGB u. § 74 LBO) | vom        | _____                    |

Verwaltung:  
Stadt Niederstotzingen

Planverfasser:  
Ingenieurbüro Gall

Niederstotzingen, den .....

Niederstotzingen, den 22.01.2020

-----  
Bürgermeister Marcus Bremer

-----  
Dipl. Ing. (FH) Heribert Gall

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.

Niederstotzingen, den .....

-----  
Bürgermeister Marcus Bremer

-----

## Inhaltsverzeichnis Textteil

<b>I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO) .....</b>	<b>5</b>
1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB - §§ 1-11 BauNVO) .....	5
2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 16-21a BauNVO) .....	5
2.1 Grundflächenzahl, Geschosflächenzahl (§ 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 - § 18 BauNVO) .....	5
3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO).....	6
4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) .....	6
5 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....	6
5.1 Garagen und PKW-Stellplätze .....	6
5.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) .....	6
6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	7
6.1 Rückhaltung von Dachflächenwasser .....	7
6.2 Befestigung von privaten Flächen .....	7
6.3 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) .....	7
6.4 Flächen für Böschungen und unterirdische Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB).....	8
<b>II. Örtliche Bauvorschrift (§ 74 LBO).....</b>	<b>8</b>
1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO).....	8
1.1 Dachformen, Dachneigung und Dachdeckungen .....	8
1.2 Fassade .....	8
2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO).....	8
3 Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).....	9
3.1 Einfriedungen .....	9
3.2 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke.....	9
4 Nichtüberbaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 9 Abs. 1 LBO).....	9
5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO) .....	9
<b>III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB) .....</b>	<b>9</b>
1 Erdaushub (§ 4 Abs.1 und Abs.2 Bodenschutzgesetz).....	9
2 Bodenfunde (§ 20 DSchG) .....	9
3 Naturschutz.....	10
3 Wasserschutzzone.....	10
<b>IV. Hinweise .....</b>	<b>10</b>
1 Altlasten .....	10
2 Geologie.....	10
3 Abwasseranschluss .....	111
4 Schallschutz.....	111

---

Anlage 1 Begründung zum Bebauungsplan

## **Textteil**

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

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)**

#### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB – §§ 1 - 11 BauNVO)**

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- § 16 – 21a BauNVO)**

##### **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.

Aufgrund der Festsetzungen der Wandhöhen, kann auf eine Geschossflächenzahl verzichtet werden.

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

Die Wandhöhen (WH) werden als Höchstgrenze festgelegt, gemessen ab EFH (Rohfußbodenhöhe)

Mehrfamilienhaus: Festlegung als Flachdach, H max bis OK Attika 12,5 m

Wohn- und Geschäftshaus: Festlegung als Satteldach, H max bis OK First 11,5 m

##### **2.3 Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 3 BauGB - § 18 BauNVO)**

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) der geplanten Gebäude wird als absolute Zahl über NHN festgelegt (siehe Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes). Eine Abweichung um +/- 25 cm ist zulässig.

---

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

Die Bauweise ist als offene Bauweise (o) festgesetzt, zulässig sind Einzelhäuser (E) (siehe Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes).

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen bestimmt (siehe Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes).

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

#### **5.1 Garagen und PKW-Stellplätze**

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

Garagen und Carports haben einen seitlichen Mindestgrenzabstand von 1,0 m und vor den Toren einen Stauraum von mind. 5,0 m zu den öffentlichen Flächen einzuhalten. Die Tiefgaragenzufahrt ist auf eine Länge von mindestens 6 m zweispurig auszubauen, um beim einfahrenden Verkehr einen Rückstau auf die Ortsdurchfahrt zu vermeiden. Der einspurige Teil ist mit einer Ampelregelung auszustatten.

Folgende Anzahl von Stellplätzen ist nachzuweisen:

Pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze.

Die Kriterien des ÖPNV nach dem Anhang der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) werden berücksichtigt.

Hinweis:

Die erforderlichen Sichtfelder 3/70 an den Ein- und Ausfahrten des Parkplatzes und der Tiefgarage liegen im öffentlichen Bereich (Breite vorhandener Gehweg 3,0 m) und sind demnach im zeichnerischen Teil nicht dargestellt.

#### **5.2 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.

---

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

### 6.1 Rückhaltung von Dachflächenwasser

Sämtliches Niederschlagswasser von den Dachflächen der Baugrundstücke soll in eine Regenwasserzisterne mit mindestens 2 cbm Speichervolumen pro 100 qm Dachfläche eingeleitet werden. Der Notüberlauf ist über eine Versickerungsstelle oberirdisch flächenhaft oder in Mulden über eine mindestens 30 cm bewachsene Bodenschicht in den Untergrund einzuleiten. Sollte dies durch örtlich bedingte erschwerte Untergrundverhältnisse nicht möglich sein, kann der Notüberlauf der Zisterne an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

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.

### 6.2 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, Schotterrasen und vergleichbare Materialien). Das überschüssige Oberflächenwasser ist an den Mischwasserkanal in der Bahnhofstraße anzuschließen.

### 6.3 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

#### Pflanzgebot

Anpflanzen von 8 Hochstämmen, standortheimische bzw. standortgerechte Arten. Die Bäume sind artgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Gehölze sind in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Der Standort der Bäume ist auf dem Grundstück frei wählbar.

#### Pflanzliste 1:

Qualität: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU 14 – 16

Acer campestre	Feld-Ahorn
Aesculus carnea „Brotii“	Rotblühende Rosskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Chinesische Wild-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winter-Linde
Platanus acerifolia	Platane

---

#### **6.4. 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 und Schaltschränke auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

## **II. Örtliche Bauvorschrift (§ 74 LBO)**

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

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

Mehrfamilienhaus: Flachdach

Flachdächer sind – soweit sie nicht als Dachterrasse oder PV Anlage genutzt werden – mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachbegrünung ist mit einer standortgerechten Gräser/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.

Unbeschichtete Metaldächer als Dacheindeckung sind unzulässig.

Wohn- und Geschäftshaus:

Satteldach, Dachneigung zwischen 40 ° und 50 °

Firstrichtung siehe Planeintrag

#### **1.2 Fassade**

Glänzende bzw. reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

Die Fassade ist farblich und/oder durch abgesetzte Fassadenelemente aufzuwerten. Konkrete Regelungen hierzu sind im Durchführungsvertrag möglich.

### **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.

Die Einfriedungssatzung der Stadt Niederstotzingen ist zu beachten.

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

Aufschüttungen und Abgrabungen über 2,0 m sind unzulässig,

Stützbauwerke mit mehr als 1,5 m sichtbarer Höhe sind unzulässig.

Ausnahmen für Stützwände bei der Tiefgarage sind zugelassen

### **4 Nichtüberbaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 9 Abs. 1 LBO) (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 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)**

Neue Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind nicht zulässig.

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

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

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Bei Eingriffen in den Boden sind humoser Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen, zu lagern und horizontweise wieder einzubauen. Die Wiederverwertung von Aushubmaterial auf anderen Flächen in Wasserschutzgebieten bedarf der Zustimmung des Landratsamtes Heidenheim. Geplante Grünflächen oder Anlagen zur gärtnerischen Nutzung sind in einer verdichtungsarmen Verfahrensweise zu bearbeiten.

### **2 Bodenfunde (§ 20 DSchG)**

Der Geltungsbereich der Planung umfasst Teile der archäologischen Verdachtsfläche „Mittelalterlicher und (früh)neuzeitlicher Siedlungs- und Stadtbereich Niederstotzingen“ (Prüffall, 10M, siehe Kartierung).

Innerhalb der ausgewiesenen Prüffallflächen sind grundsätzlich archäologische Zeugnisse zur mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Besiedlungsgeschichte von Niederstotzingen, denen ggf. die Eigenschaft von Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG zukommen kann, nicht auszuschließen bzw. zu erwarten.

Geplante Baumaßnahmen innerhalb der ausgewiesenen Areale bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Je nach Art und Umfang baulicher Maßnahmen können archäologische (Vor)untersuchungen und ggf. Ausgrabungen erforderlich werden, die vom Vorhabenträger zu finanzieren sind. Eine abschließende Stellungnahme kann jedoch erst anhand konkreter Angaben und Materialien zum

Planvorhaben erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zur Planung auch die vorhandenen Störungsflächen (z.B. moderne Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden.

### **3 Naturschutz**

Im Dachbereich des landwirtschaftlichen Gebäudes, das abgebrochen werden soll, sind potentielle Einflugmöglichkeiten vorhanden, so dass Überwinterungs- und/ oder Sommer- und Tagesquartiere von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden können. Auch ist das Vorkommen von Brutstätten von gebäudebrütenden Vogelarten wie z.B. Mehlschwalben an den Objekten möglich.

Sofern im Zuge der fachgutachterlichen Kontrolle artenschutzrechtliche Betroffenheiten nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) festgestellt werden, sind in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde entsprechende CEF-Maßnahmen zu vereinbaren.

Die Kosten für eventuell notwendige Maßnahmen muss der Erschließungsträger übernehmen.

### **4 Wasserschutzzone**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 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).

## **IV. Hinweise**

### **1 Altlasten**

In den überbaubaren Flächen des Plangebietes 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**

Aufgrund der L 1170 sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es sind Fenster mindestens Schallschutzklasse 4 (bewertetes Dämm-Maß 40-44 dB) einzubauen.