

GEMEINDE RICKENBACH

GEMARKUNG RICKENBACH

BEBAUUNGSPLAN

HINTERM SCHAFFELD

VORENTWURF

GEOPLANBÜRO FÜR STADTPLANUNG
DIPL.- GEOGRAPH/FREIER STADTPLANER TILL O. FLEISCHER

LACHENSTRASSE 16 TELEFON: 07762/52 08 55
79664 WEHR FAX: 07762/52 08 23

AM BÜHLACKER 7 TELEFON: 0 77 63 / 91 300
79730 MURG FAX: 0 77 63 / 91 301



ENTWURF

SATZUNG

über den Bebauungsplan

„HINTERM SCHAFFELD“

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), jeweils in der derzeit gültigen Fassung,

hat der Gemeinderat der Gemeinde Rickenbach in öffentlicher Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan im Gebiet „Hinterm Schaffeld“ ergibt sich aus dem Lageplan vom 10.04.2018.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung über den Bebauungsplan besteht aus:

1. Bauungsvorschriften vom 10.04.2018
2. Zeichnerischem Teil vom 10.04.2018

Beigefügt sind

1. Begründung mit Plananlagen, Abgrenzungsplan und FNP-Auszug vom 10.04.2018
2. Umweltbericht mit Plananlagen Büro Kunz Galaplan vom 10.04.2018
3. Artenschutzrechtliche Einschätzung Büro Kunz Galaplan vom 14.11.2017

§ 3

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Rickenbach, den

Dietmar Zäpernick,
Bürgermeister

ENTWURF SATZUNG

über die örtlichen Bauvorschriften im Gebiet

„**HINTERM SCHAFFELD**“

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl.S. 358, ber. S.416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GO) Baden-Württemberg vom 24.07.2000, jeweils in der derzeit gültigen Fassung,

hat der Gemeinderat der Gemeinde Rickenbach am _____ die folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Hinterm Schaffeld" gemäß Abgrenzungsplan und zeichnerischem Teil vom 10.04.2018.

§ 2 Örtliche Bauvorschriften

1. ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 74 (1) Nr. 1 LBO BW)

1.1) Zulässig sind geneigte Dachformen zwischen 10° und 20° Neigung.

1.2) Grelle oder reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude (Dach und Fassade) unzulässig. Ausgenommen sind großflächige Fenster sowie Materialien der für den Betrieb von Solaranlagen zur Stromerzeugung oder Warmwasserbereitung erforderlichen Einrichtungen.

2. EINFRIEDUNGEN (§ 74 (1) Nr. 3 LBO BW)

Für die Einfriedung der Grundstücke entlang der öffentlichen Straßen und Wege außerhalb der freizuhaltenden Sichtfelder gilt:

2.1)	Maximale Höhe bei	
	Holz- oder Metallzäunen	2,0 m
	Sockelmauern	0,3 m

2.2) Zulässig sind Einfriedungen als Bepflanzungen, Holz- oder Metallzäune (kein Stacheldraht), auch in Verbindung mit Sockelmauern. Wird ein Zaun auf eine Sockelmauer gesetzt, so ist die Gesamthöhe von höchstens 2,0 m einzuhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen um mindestens 0,50 m hinter die Fahrbahnkante bzw. um mindestens 0,25 m hinter die Gehweghinterkante zurückzusetzen sind. Innerhalb dieser Abstandsfläche sind Ausstattungen der öffentlichen Infrastruktur wie Straßenlampen, Verkehrszeichen oder Überflurhydranten zu dulden.

3. GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 74 (1) Nr. 3 LBO BW)

3.1) Auffüllungen und Abgrabungen sind so durchzuführen, dass die Höhenlage der Grundstücke an die Höhenlage der Erschließungsstraße im jeweiligen Erschließungsbereich anschließt. Die Geländeverhältnisse auf den Nachbargrundstücken sind dabei zu berücksichtigen. Höhenunterschiede an Grundstücksgrenzen, die nicht an den öffentlichen Straßenraum anschließen, sind so abzuböschern oder zu terrassieren, dass der Höhenunterschied jeweils nicht mehr als 1,0 m beträgt. Böschungswinkel sind mit maximal 1:1,5 auszuführen.

3.2) Gewerblich genutzte Flächen, auf denen mit grundwassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen können (z.B. Rangier-, Anlieferungs-, Parkierungs- und Abstellflächen für LKW), sind mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche mit geeignetem Gefälle und Aufkantung zu versehen und über die Kanalisation bzw. geeignete und zugelassene Reinigungsanlagen zu entwässern.

3.3) PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen. Die Versickerung muss über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenzone oder über zugelassene Substrate dauerhaft und schadlos erfolgen.

4. WERBEANLAGEN (§ 74 (1) Nr. 2 LBO BW)

4.1) Werbeanlagen, ausgenommen Hinweisbeschilderungen zur Lage, sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie müssen auf die Gestaltung der jeweiligen Bebauung abgestimmt sein. Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

4.2) Werbeanlagen an Fassaden sind nur bis zu einer Größe von 10 % der jeweiligen Fassadefläche und maximal bis zu 15 m² zulässig. Frei stehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 5,0 Metern über Gelände und bis zu einer Fläche von 6,0 m² zulässig.

4.3) Beleuchtungen von Betriebsgeländen und Beleuchtungen von Gebäuden und Werbeanlagen müssen so beschaffen sein, dass in der Ortslage keine Blendwirkung eintritt und der Verkehr auf der L 152 bzw. L 155 nicht beeinträchtigt wird.

5. AUSSCHLUSS VON NIEDERSPANNUNGS- UND TELEKOMMUNIKATIONSFREILEITUNGEN
(§ 74 (1) Nr. 5 LBO BW)

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

6. ANLAGEN ZUR RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Für die Dachabflüsse der einzelnen Grundstücke sind Anlagen zur Regenwassernutzung und -pufferung zu erstellen. Die Anlagen müssen ein zwangsentleertes spezifisches Volumen von mindestens 2,0 m³ pro 100 m² befestigte Dachfläche haben, welches mit einem Drosselabfluss von 0,5 l/s an eine Überlaufleitung oder einen vorhandenen Entwässerungsgraben abgegeben wird. Alternativ ist auch die Versickerung auf dem Grundstück zulässig.

**§ 3
Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach § 2 dieser Satzung zuwiderhandelt.

**§ 4
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Rickenbach, den

Dietmar Zäpernick,
Bürgermeister

ENTWURF

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

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

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als:

1.1) **Gewerbegebiet (GE)** gemäß § 8 BauNVO

1.1.1) In dem im zeichnerischen Teil abgegrenzten eingeschränkten Gewerbegebiet (GE e) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.2) Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr.4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

1.1.3) Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.1.4) Nicht zulässig sind Einzelhandelsflächen mit Ausnahme von Einzelhandel aus eigener Produktion am Standort bzw. im Zusammenhang mit einem handwerklichen Betrieb am Standort. Die Einzelhandelsnutzung muss dann dem gewerblichen Betrieb in Fläche und wirtschaftlichem Umfang deutlich untergeordnet sein (§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO). Von einer deutlich untergeordneten Verkaufsfläche kann ausgegangen werden, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und gleichzeitig maximal 100 m² beträgt.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 19 (4) BauNVO)

2.1) Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Planeintrag der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) im zeichnerischen Teil sowie der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse als Höchstwerte.

2.2) Die maximale Höhe der Gebäude wird im zeichnerischen Teil durch die zulässige Gebäudehöhe (GH, Oberkante Dach) festgelegt. Die Angaben erfolgen in Meter über dem vorhandenen Gelände. Das vorhandene Gelände ist im zeichnerischen Teil durch Höhenschichtlinien mit Höhenangaben in NN abgebildet. Gemessen wird im arithmetischen Mittel der vier Gebäudeeckpunkte.



BEBAUUNGSPLAN „HINTERM SCHAFFELD“

GEMEINDE RICKENBACH

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 10.04.2018

3. BAUWEISE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Es wird offene Bauweise (o) festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf bis zu 50,0 Metern betragen.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN/CARPORTS (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

5.1) Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen. Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu errichten. Sie sind auf dem gesamten Grundstück – außerhalb der festgesetzten Grünflächen – zulässig.

5.2) Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Zulässigkeit sonstiger untergeordneter Nebenanlagen auch außerhalb der festgesetzten Flächen bleibt hiervon unberührt.

5.3) Garagen, Carports und Stellplätze als Gemeinschaftsanlagen sind zu einem Gebäude oder zu Gruppen zusammenzufassen.

6. SCHUTZFLÄCHEN UND FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
(§ 9 (1) Nr. 10 u. (6) BauGB)

6.1) Bei Straßeneinmündungen sind die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke von baulichen Anlagen freizuhalten.

6.2) Die im zeichnerischen Teil mit Leitungsrechten eingetragenen Flächen sind von jeglicher Überbauung frei- und zugänglich zu halten. Die Befestigung durch Wege oder Straßenflächen ist möglich. Tief wurzelnde Gehölze dürfen nicht im Leitungsbereich gepflanzt werden. Eine Gefährdung von Leitungen durch Bepflanzung ist auszuschließen.

6.3) Die im zeichnerischen Teil als von Bebauung freizuhaltenden Flächen entlang der nördlichen Gebietsgrenze sind von baulichen Anlagen –ausgenommen Einfriedungen– freizuhalten und als Grünfläche zu unterhalten.



7. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Direkte Zufahrten auf die klassifizierten Landstraßen sind nicht zulässig. Diese Abschnitte sind im zeichnerischen Teil mit Planzeichen kenntlich gemacht.

8. GEBOTE ZUR PFLANZUNG UND PFLANZERHALTUNG (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

8.1) Je 700 m² angefangene Grundstücksfläche ist je ein hochstämmiger, einheimischer und standortgereichter Einzelbaum gemäß beigefügter Pflanzliste anzupflanzen. (Pflanzqualität: Hochstamm 3 mal verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm) Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Das Pflanzen von Koniferen ist unzulässig.

8.2) Je angefangene 4 Stellplätze ist je ein hochstämmiger, einheimischer und standortgereichter Einzelbaum gemäß beigefügter Pflanzliste anzupflanzen. (Pflanzqualität: Hochstamm 3 mal verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm) Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Das Pflanzen von Koniferen ist unzulässig.

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

9.1) Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

9.2) Gemäß Darstellung im zeichnerischen Teil ist eine 0,15 ha große und extensiv genutzte Grünlandfläche im nordöstlichen Plangebiet anzulegen. Die Bewirtschaftung soll gemäß dem Infoblatt Natura 2000 für die Bewirtschaftung von FFH-Lebensraumtypen Magere Flachland-Mähwiese und Berg-Mähwiese durchgeführt werden

9.3) Flächenversiegelungen für die Befestigung von ebenerdigen PKW-Stellplätzen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Art der Befestigung von PKW-Stellplätzen muss das Versickern von Oberflächenwasser dauerhaft und schadlos gewährleisten.

9.4) Für Zufahrten und Nebenflächenanlagen für gewerblich genutzte Flächen, auf denen kein Umgang mit grundwassergefährdenden Stoffen erfolgt, sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

9.5) Gewerblich genutzte Flächen, auf denen mit grundwassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen können (z.B. Rangier-, Anlieferungs-, Parkierungs- und Abstellflächen für LKW), sind mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche mit geeignetem Gefälle und Aufkantungen zu versehen und über die Kanalisation bzw. geeignete und zugelassene Reinigungsanlagen zu entwässern.



BEBAUUNGSPLAN „HINTERM SCHAFFELD“

9.6) Dach- und Oberflächenabwasser sind über eine zwangsentleerende Retentionszisterne mit einem Volumen von mindestens 2,0 m³ pro 100 m² befestigte Dachfläche mit Anschluss an eine Überlaufleitung oder einen vorhandenen Entwässerungsgraben zu entwässern. Alternativ ist auch die Versickerung auf dem Grundstück zulässig.

9.7) Ein Anteil von mindestens 20 % (bei GRZ 0,8) von der jeweiligen Baugrundstücksfläche ist von jeglicher Bodenversiegelung oder Befestigung freizuhalten und als Grünfläche oder gärtnerisch zu unterhalten.

Externe Kompensationsmaßnahmen (nachrichtlich):

Für die Eingriffe, welche innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgeglichen werden können, werden die folgenden Kompensationsmaßnahmen festgesetzt:

9.8) Auf der externen Kompensationsfläche Flst.- Nr. 769, Gemarkung Hottingen, Gemeinde Rickenbach erfolgt auf einer Grundfläche von 0,44 ha eine Waldumbaumaßnahme von einem Nadelbaum- Bestand zu einem naturnahen, standortgerechten Waldstandort. Gemäß den vorherrschenden Standortfaktoren soll im sickernassen Bereich ein Bruchwald aus Schwarzerlen mit Bulten und Schlenken entwickelt werden, welcher im nördlichen Hangbereich durch einen Ahorn- Eschen-Schluchtwald mit wenigen Bergulmen und Winterlinden abgelöst wird. Nach der Entfernung der Fichten und Neubepflanzung mit den geforderten Baumarten, ist der Waldbodenbereich zu Vermeidung- und Minimierung der Ausbreitung des Indischen Springkrautes mit einer Feuchtwiesen- Saatgutmischung einmalig einzusäen.

9.9) Auf den externen Kompensationsflächen Flst.- Nr. 74 und 74/ 1 Gemarkung Rickenbach, Gemeinde Rickenbach erfolgt auf einer Grundfläche von etwa 0,55 ha eine Waldumbaumaßnahme von einem Nadelbaum- Bestand zu einem naturnahen, standortgerechten Waldstandort. Die Waldumbaumaßnahmen sind gemäß zeichnerischer Darstellung des Maßnahmenplanes als Bruchwald, Hainmieren-Schwarzerlen- Auwald mit Traubenkirschen und als Hainbuchen- Stieleichenwald mit Bergulmen entwickelt werden. Innerhalb des geplanten Bruchwaldes sind mindestens sieben Bodenmulden mit 0,2 m bis 0,4 m Bodentiefe und einer Grundfläche von 2 m² bis 5 m² anzulegen. Nach der Entfernung des Waldbestandes und Neupflanzung der Baumstecklinge ist zur Verhinderung der Ausbreitung des Indischen Springkrautes der Waldboden mit einer Feuchtwiesen- Saatgutmischung einmalig einzusäen.

9.10) Im südlichen Bereich von Flst.- Nr. 367, Gemarkung Hütten Gemeinde Rickenbach wird auf einer Grundfläche von 0,9 ha eine Fläche für eine Alt- und Totholzkonzept ausgewiesen. Vor der Ausweisung der Fläche werden die bestehenden nicht standortgerechten Einzelbäume aus dem Gesamtbestand entfernt.

Rickenbach, den

Dietmar Zäpernick,
Bürgermeister



III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB)

DENKMALSCHUTZ/DENKMALPFLEGE

Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege

Fund von Kulturdenkmalen (§20 DSchG):

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß §20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde/Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. §27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

