



Bebauungsplan

„RETTUNGSZENTRUM“

der Gemeinde Sontheim a.d. Brenz

Vorhabensträger:	Gemeinde Sontheim a.d. Brenz Brenzer Straße 25 89567 Sontheim a.d. Brenz
Städtebauliche Planung:	Freier Architekt und Stadtplaner Martin Maslowski Beethovenstraße 2 89250 Senden
Landschaftsplanung:	Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler Schützenstraße 32 89231 Neu-Ulm

Die Gemeinde Sontheim a.d. Brenz erlässt aufgrund der §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4, 4a-c, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S.1353) und des § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg -LBO BW- in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 vom 20.04.2010 S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 27 des Gesetzes vom 21.10.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) und des § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) den Bebauungsplan „Sondergebiet Rettungszentrum“ als Satzung.

Für die Festsetzungen im Bebauungsplan gelten ferner die Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802) und die Planzeichenverordnung -PlanZV- in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802) und die in Pkt. 4 dieser Satzung bezeichneten Rechtsgrundlagen.

Bestandteile dieser Satzung sind:

Teil A: Textteil der Satzung

Teil B: Zeichnerischer Teil der Satzung

Der Satzung beigelegt, ohne Bestandteil derselben zu sein, sind;

- Begründung in der Fassung vom 12.03.2024
- Schalltechnische Untersuchung Nr. 10/II/22 zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Rettungszentrum" in Sontheim a.d. Brenz des Büros Loos und Partner vom 27.07.2023
- Fachbeitrag Artenschutz zur artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG für den B-Plan „Rettungszentrum“ der Gemeinde Sontheim a. d. Brenz des Büros für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler vom 11.11.2022
- Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach §2a Satz 2, Nr. 2 BauGB für den Bebauungsplan "Rettungszentrum" in Sontheim a.d. Brenz des Büros für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler vom 14.10.2022 in der Revision Nr. 16 vom 10.03.2024
- Baugrundvoruntersuchung mit Gründungsberatung kd-se-II/ Az. 121607 der BFI ZEISER GmbH & Co. KG vom 05. Oktober 2021
- Erläuterungsbericht zur Versickerung, Rückhaltung und Einleitung von Niederschlagswasser des Büros Maslowski Architekten vom 01.09.2022.
- Geomagnetische Archäoprospektion BP "Rettungszentrum" und BP „Weiherbraike II" 89567 Sontheim an der Brenz der Terrana Geophysik, Dr. Patzelt und Partner, Zeppelinstr. 15, 72116 Mössingen vom 07.12.2022
- Gestaltungsplan der Maslowski Architekten für das „Rettungszentrum“ vom 02.02.2023

▪ A: Textliche Festsetzungen und Hinweise

Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 (2), 8 und 11 BauNVO)

Entsprechend den Festsetzungen der Planzeichnung (Teil B der Satzung) gilt die Art der baulichen Nutzung, wie folgt:

1.1.1 Gemeinbedarfsfläche „Rettungszentrum“

(§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Flächen im Bereich der Teilfläche 1 (TF 1) mit Signatur **F** dienen der Entwicklung von Gebäuden und Einrichtungen der Feuerwehr, die Flächen mit Signatur **+** zur Entwicklung von Gebäuden und Einrichtungen des Sanitätswesens.

1.1.2 Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen „GEe“

(§§ 1 und 8 BauNVO)

Unter Maßgabe des §1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird die allgemeine Zulässigkeit von Baulichen Anlagen nach §8 (2) BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Nicht zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, die Einzelhandelsfunktionen wahrnehmen.
(§8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Tankstellen
(§8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Anlagen, deren Betriebsabläufe empfindlich auf Emissionen aus der Landwirtschaft (Geruch, Staub) reagieren oder mit diesen unverträglich sind;
- Bauliche Anlagen, deren Geräusche die in der Tabelle von Paragraph 1.9 dieser Satzung angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ tags (6.00 h - 22.00 h) und / oder nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten;

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Baulichen Anlagen nach §8 (3) BauNVO wird ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl GRZ

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 i.V.m. § 19 BauNVO)

Die in der Nutzungsschablone der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (nach § 19 BauNVO) gilt als Höchstmaß.

1.2.2 Geschossflächenzahl GFZ

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

Die in der Nutzungsschablone der Planzeichnung festgesetzte Geschossflächenzahl (nach § 20 BauNVO) gilt als Höchstmaß.

1.3 Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

1.3.1 Bauweise

(§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Für das Baugebiet wird die offene „o“ Bauweise festgesetzt.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO).

Die überbaubare Grundstücksfläche liegt innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baufenster, die durch die Baugrenze bestimmt werden.

1.3.3 Nebenanlagen nach §14 BauNVO

Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen dürfen nach den Vorgaben der Ziffer 1.4 dieser Satzung außerhalb der Baufenster errichtet werden.

1.3.4 Höhenlage der Gebäude

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 i.V.m. § 18 BauNVO)

Die OK der Rohdecke des Erdgeschosses darf nicht unter der in der Planzeichnung festgelegten Höhe, bezogen auf Normal Null (Meereshöhe) liegen.

1.4 Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

1.4.1 Anlagen zur Kleintierhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Sie sind als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nicht zugelassen.

1.4.2 Sonstige, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Diese Anlagen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, solange ihre Größe 40 m³ nicht überschreitet. Die Höhe dieser Anlagen darf in Bezug zur mittleren, anliegenden Geländehöhe 3.00 m nicht übersteigen. Gesetzliche Abstandsflächen sind einzuhalten.

1.5 Versorgungsflächen und -anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB und § 14 Abs. 2 BauNVO)

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Flächen und Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, wie auch fernmeldetechnische Anlagen sind innerhalb und ausnahmsweise außerhalb der Baufenster zulässig.

1.6 Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB und §§ 12 23 BauNVO)

1.6.1 Garagen

Garagen sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.

1.6.2 Stellplätze

Nicht überdachte Stellplatzanlagen sind in den mit Planzeichen 15.3 PlanzV gekennzeichneten Bereichen auch außerhalb der Baufenster zulässig.

1.7 Unbebaubare Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)

1.7.1 Sichtfelder in Einmündungsbereichen (Sichtdreieck)

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Die Sichtfelder sind zwischen 0.8 Meter und 2.5 Meter über der Fahrbahnebene von sämtlichen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Ausnahmsweise vorhanden sein dürfen sichtdurchlässige Zäune, Lichtmasten und Lichtsignalgeber, solange sie den bevorrechtigten Fahrzeugen die Einsichtnahme in die übergeordnete Straße nicht verdecken.

1.7.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Innerhalb der Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser dürfen keinerlei bauliche Anlagen errichtet werden, es sei denn, sie dienen dem Nutzungszweck der Versickerung.

Anfallendes Niederschlagswasser aus Dach -, Hof- und Verkehrsflächen ist nach gegebenenfalls notwendiger Vorreinigung im Bereich der ausgewiesenen Mulden großflächig zu versickern. Der Grundstückseigentümer muss sicherstellen, dass kein Regenwasser auf die anliegenden Verkehrsflächen gelangt.

1.8 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB)

Neue Ver- und Entsorgungsleitungen werden in den Verkehrsflächen geführt.
Alle, der Versorgung des Gebiets dienenden Leitungsanlagen sind unterirdisch zu führen.

1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen

Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.9.1 Zulässigkeit

Innerhalb der Teilfläche 02 des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Tabelle 1: Emissionskontingente B-Plan

Emissionsfläche		Emissionskontingent	
Bezeichnung	Größe [m²]	Tag (LEK _{tags})	Nacht (LEK _{nachts})
GEe	2.200 m²	62 dB(A)	47 dB(A)

1.9.2 Bezugsfläche

Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück(en) ist das Grundstück.

1.10 Artenschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB)

1.10.1 Vermeidung von Vogelschlag

Der Einbau stark spiegelnder oder stark transparenter Oberflächen im Bereich der Fassaden ist soweit, als möglich zu vermeiden. Über-Eck-Verglasungen sind möglichst auszuschließen. Der Außenreflexionsgrad der Fassaden sollte 15% nicht übersteigen, anderenfalls sind geeignete Markierungen auf den Oberflächen aufzubringen.

1.10.2 Störung durch Beleuchtung

Die Lichtverteilung um die baulichen Anlagen sollte so ausgelegt sein, dass keine Streulichteffekte entstehen. Als Leuchtmittel sollten nur Systeme verwendet werden, die einen möglichst geringen Blauanteil verwenden und deren Farbton 3000 K nicht überschreitet. Beleuchtungen sind außerhalb der Betriebszeiten auf das mindestnotwendige Maß zu beschränken.

1.10.3 Baufeldberäumung

Freiräumen des Baufeldes außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen 1.9. und 1.3. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit sind ggf. im Vorgriff Vergrämuungsmaßnahmen einzuleiten und die Flächen regelmäßig auf das Vorhandensein von Vögeln zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei festgestellten Vogelbruten ist je nach Lage des Nestes der Beginn der Arbeiten anzupassen, der Brutplatz auszusparen oder der geplante Arbeitsbereich zu modifizieren.

1.11 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.11.1 Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und mit Abschluss der öffentlichen Erschließung herzustellen. Die detaillierte Gestaltung der Ausgleichsflächen ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

1.11.2 Externe Ausgleichsflächen

Der externe Ausgleich erfolgt:

- a) auf den Flurstücken 3069 und 3071 der Gemarkung Sontheim, Flur Brenz auf einer Fläche von 10.556 m² durch Auftrag des humosen Oberbodens, der im Geltungsbereich abgetragen wird.
- b) durch Umwandlung der Ackerfläche auf Flurstück 500 der Gemarkung Sontheim, Flur Brenz im Gewann Oberes Ried in eine Fettwiese. Die Größe des Grundstücks beträgt ca. 9.700 m², der für den Ausgleich heran gezogene Anteil 1.645 m². Die Ackerfläche ist mit autochthonem Saatgut (Herkunftsgebiet 13) oder durch Mähgutübertragung zu entwickeln. Die Wiese ist extensiv, ähnlich wie FFH-Flachlandmähwiesen zu pflegen (2-malige Mahd, 1. Mahd zur Blüte der bestandsbildenden Gräser, 2. Mahd 6-8 Wochen danach). Auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Eine Düngung ist nur nach Etablierung des Bestandes in der Höhe des Entzugs (Festmist, Gülle, Jauche, mineralischer Dünger, Abhängig von der Verfügbarkeit) zum Bestandserhalt zulässig.

1.11.3 Pflanzungen und Aussaaten

Für Ausgleichspflanzungen und insbesondere Aussaaten, ist die Verwendung von einheimischen, standortgerechten und landschaftsangepassten Gehölzen und Saatgut (autochthon) aus dem gleichen regionalen Ursprungsgebiet oder Naturraum erforderlich. Dies betrifft das Vorkommensgebiet "5.2 Schwäbische und Fränkische Alb" für autochthones Gehölzgut und das Ursprungsgebiet 13 "Schwäbische Alb" für autochthones Saatgut. Die Verwendung von Zier- und Zuchtformen ist nicht gestattet.

1.11.4 Pflanzgebote**1.11.4.1 Pflanzgebot PFZ 1 (Bäume und Blühwiese)**

Die als Pflanzbindung eingetragenen Bäume und Blühwiesen (arten- und blütenreiche Fettwiesen) sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen. Die Wiesen sind extensiv, ähnlich wie die FFH-Mähwiesen zu pflegen (2malige Mahd, 1 Mahd zur Blüte der bestandsbildenden Gräser, 2. Mahd 6-8 Wochen danach).

1.11.4.2 Pflanzgebot PFZ 2 (Baum bei Einfahrt, Baumhecke (Bäume und Sträucher), Blühwiese (Sichtdreieck))

Der als Pflanzbindung eingetragene Baum, die Baumhecke und Blühwiese sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

Private Grünflächen sind mit Bäumen und artenreichen Blühwiesen einzusäen. Die Wiesen sind extensiv ähnlich wie die FFH-Mähwiesen zu pflegen (2malige Mahd, 1 Mahd zur Blüte der bestandsbildenden Gräser, 2. Mahd 6-8 Wochen danach). 1.

1.11.4.3 Pflanzgebot PFZ 3 (Bäume, Strauchgruppen (15 % der Fläche) und Blühwiese, naturnahe Mulde)

15 % der Fläche ist mit Strauchgruppen bzw. -hecken laut Artenliste 3 zu bepflanzen. Die restlichen, freien Bereiche sind als extensive Fettwiese anzulegen unter Verwendung von autochthonem Saatgut.

Einsaat Wiesenfläche mit autochthoner Samenmischung als extensive, blütenreiche Fettwiese.

Pflege: 2malige Mahd, 1 Mahd zur Blüte der bestandsbildenden Gräser, 2. Mahd 6-8 Wochen danach. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Das Mähgut ist abzuräumen.

Die Versickerungsmulde ist als naturnah modellierte Mulde mit wechselfeuchtem Grünland/Feuchtwiese zu entwickeln.

Die als Pflanzbindung eingetragenen Bäume, Strauchgruppen, Blühwiesen und naturnahe Mulde sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

1.11.4.4 Pflanzgebot für mit Planzeichen festgesetzte Einzelbäume

Zwingend zu pflanzender Baum 1. Ordnung als Solitärbaum gemäß Artenliste 1. Der in der Planzeichnung festgesetzte Standort anzupflanzender Bäume kann geringfügig verschoben werden, jedoch muss die jeweilige Anzahl der Bäume in der Summe gewahrt bleiben; die straßenbegleitenden Baumreihen müssen erkennbar bleiben.

1.11.4.5 Private Grünflächen: Pflanzgebote sonstige Freiflächen mit Bäumen und Grünland

Für Baumpflanzungen ist die Artenliste 1 zu verwenden.

Die gehölzfreien Flächen sind als Wiesenfläche mit autochthoner Samenmischung als arten- und blütenreiche Fettwiese einzusäen.

Pflege: 2malige Mahd, 1 Mahd zur Blüte der bestandsbildenden Gräser, 2. Mahd 6-8 Wochen danach.

1.11.4.6 Dachbegrünung: Auch für diese Maßnahme ist regionales (autochthones) Saatgut (Ursprungsgebiet 13 „Schwäbische Alb“) zu verwenden.

1.11.5 Artenlisten

Artenliste 1: Bäume 1. Ordnung (Auswahlliste)

Mindestqualität: Hochstämme 3 x v., Stammumfang 16 - 18 cm mit Ballen.

Quercus petraea	Traubenreiche
Populus alba	Silberpappel
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Ulmus minor	Feld-Ulme

Artenliste 2: Bäume 2. Ordnung

Mindestpflanzgröße: Hochstämme 3 x v., Stammumfang 14 - 16 cm mit Ballen

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix alba	Silberweide
Sorbus torminalis	Elsbeere

Artenliste 3: Sträucher (Auswahlliste)

Mindestpflanzgröße: 2 x verpflanzt, Strauch, 60-100 cm hoch

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crateagus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crateagus laevigata	Zweiggrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Wildrose
Rosa gallica	Essigrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Saalweide
Sambucus nigra	Holunder

1.11.6 Pflanzfristen

Die festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme einer Bau-lichen Anlage durchzuführen. Als Inbetriebnahme ist i.d.R. der Abnahmezeitpunkt der Anlage durch die Untere Bauaufsichtsbehörde zu werten.

1.11.7 Pflanzpflege

Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

1.12 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

(§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

1.12.1 Anlagen auf Privatgrund

Für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Bebauungsplan sind auf privaten Grundstücksflächen gegebenenfalls Böschungen, unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randeinfassungen, Schaltschränke für Post und Strom und sonstige, technische Erschließungen sowie Lampen mit deren Fundamenten hinzunehmen. Der Sicherheitsraum für derartige Anlagen beträgt nach RAS-Q 50 cm ab Fahrbahn- oder Gehwegkante.

1.13 Flächen für den Verkehr

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Zur Erschließung der Flächen dürfen Baumstandorte neu zu pflanzender Bäume verschoben werden.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Nr. 4 BauGB in Zusammenhang mit § 74 LBO BW)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(Art. 8 BayBO)

2.1.1 Fassaden

2.1.1.1 Geschlossene Fassaden (Öffnungsanteil < 10%), die zu den Grundstücksgrenzen ausgerichtet sind, sind ab einer Größe von 50 m² zu mindestens 20% einzugrünen.

2.1.2 Dächer

2.1.2.1 Für den Geltungsbereich werden Dachneigungen bis 5° zugelassen.

2.1.2.2 Dächer sind mit Ausnahme derer auf Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO grundsätzlich intensiv zu begrünen.

2.1.2.3 Dachaufbauten für technische Anlagen sind, solange sie vom Schnittpunkt Außenwand zu Dachhaut einen Mindestabstand der 1.5-fachen Anlagenhöhe wahren. Sie dürfen maximal bis zu 3.0 m hoch sein.

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2.0 m zulässig. Sie sind kleintiergänglich anzulegen. Von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 0,5 Metern einzuhalten.

2.3 Wasserversorgung**2.3.1 Zentrale Wasserversorgung**

Das Baugebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Sontheim a.d. Brenz angeschlossen. Das Gebiet wird über eine Rohrleitung DN 125 mit einem Ruhedruck von 3.5 bar erschlossen.

2.3.2 Hydranten

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W331 und W405 – auszubauen. Es dürfen nur-Fallmantel-Überflurhydranten verwendet werden.

2.4 Entwässerung**2.4.1 Grundstücksentwässerung Schmutzwasser**

Die Entwässerung ist entsprechend der DIN 1986 und der örtlichen Entwässerungssatzung auszuführen. Entwässert wird in den kommunalen Schmutzwassersammler.

2.4.2 Grundstücksentwässerung Regenwasser

Auf den Baugrundstücken anfallendes, gering verschmutztes Niederschlagswasser von Verkehrs- und Dachflächen ist der quartierseigenen Versickerungsanlage in Form einer Mulde zur oberflächigen Versickerung und/oder Verdunstung zuzuleiten. Gegebenenfalls sind diese

Wässer entsprechend den Regelungen des ATV-Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser vorzubehandeln.

2.4.3 Untergeordnete, befestigte Flächen und Stellplatzanlagen

Soweit es nicht nach anderen Rechtsvorschriften zum Schutze des Grundwassers erforderlich ist, dürfen untergeordnete, befestigte Flächen und Stellplatzanlagen, sofern die Nutzung der Flächen dies zulässt, nur mit wasserdurchlässigen Belägen auf wasserdurchlässigem Unterbau versehen werden.

2.5 Niederspannungsfreileitungen

Telefon-, Breitband- und Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

2.6 Freiflächengestaltung

Im Zuge des Bauantrags ist den Genehmigungsbehörden ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

3 Hinweise

3.1 Entwässerung

Anlagen zur Niederschlagsbeseitigung sind nach Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Grundwasser (TRENGW), ATV-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie ATV- Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu dimensionieren. Für Bau, Betrieb und Unterhaltung von Entwässerungsanlagen ist das ATV Arbeitsblatt A 142 verbindlich.

Bestehende Entwässerungseinrichtungen sind auf die derzeit rechtlichen und fachlichen Belange zu überprüfen und ggf. den Regeln der Technik anzupassen.

Häusliches Abwasser ist Abwasser aus Wohnfunktionen, vorwiegend menschlichen Ursprungs und der Tätigkeiten in Haushaltungen. Es enthält Fäkalien sowie unterschiedliche Stoffe, die im Badewasser, dem Wasch- und Spülwasser, dem Abwasch- und Putzwasser vorhanden sind, wie z.B. Seife, Waschmittel und Lebensmittelreste.

3.2 Telekom

Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sind bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH mindestens 4 Monate vor Ausführung schriftlich anzuzeigen.

3.3 Rundfunk / Fernsehen

Durch die Bebauung können Rundfunkverschattungen und Reflektionen entstehen, die zu Beeinträchtigungen des Rundfunk- und Fernsehempfangs führen können. Vorkehrungen und Maßnahmen am Gebäude, die geeignet sind, solche Beeinträchtigungen zu verhindern oder auszugleichen sind Bauherrenverpflichtungen.

3.4 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder 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 84.2- Operative Archäologie) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Zu verständigen ist:

Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart
 Dienstsitz Esslingen
 Inventarisierung - städtebauliche Denkmalpflege
 Referat: 83.1

73728 Esslingen/N,
Berliner Straße 12
Tel. 0711 - 904 45 170
Herr Bilitsch, Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de

3.5 Altlasten

Das Baugrundgutachten weist in Teilbereichen Aufschüttungen aus. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müll, Ziegelreste, Verfärbungen des Bodens oder auffälliger Geruch) ist das Landratsamt Heidenheim umgehend zu verständigen.

3.6 Immissionen

Die Baufläche liegen in der Nähe landwirtschaftlicher Anwesen, umgeben von landwirtschaftlichen Flächen. Durch die Bewirtschaftung dieser Flächen können Gerüche, Staub und Lärm emittiert werden. Kurzfristige, in der Regel nicht länger anhaltende Immissionen können auf das Baugebiet einwirken.

3.7 Anlagenlärm

Bei der Aufstellung stationärer Geräte und Anlagen, wie zum Beispiel ein Notstromaggregat oder eine Wärmepumpe, sind die Regelungen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (LAI) zu berücksichtigen.

3.8 Sorgsamer Umgang mit Mutterboden

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kap. 7.4 und DIN 19731 [1], welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahme zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

3.9 Straßenbau

Bei der Errichtung von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) zu beachten

3.10 Gründung

Die Gründungskonzepte der geplanten Hochbauten sind auf die Errichtung im Schutzbereich III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Fassungen im Brenztal“ abzustellen.

3.11 Informationen zu den geologischen Verhältnissen

Informationen zu den geologischen Verhältnissen können über das Baugrundgutachten hinaus im Geotop-Kataster des Landes Baden-Württemberg, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, eingesehen werden.

3.12 Wasserschutzgebiet

Die Flächen des Geltungsbereichs liegen in der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Fassungen im Brenztal“.

Inkrafttreten

Diese Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung nach §10 BauGB rechtsverbindlich.

Sontheim a.d. Brenz, den _____

Tobias Rief
Bürgermeister

4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I Nr. 72 S.3634), zuletzt geändert am 20.07.2022 (BGBl. I S.1353)
- Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I Nr. 75 S. 3786), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
- Planzeichenverordnung –PlanZV- in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg -LBO BW- in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 vom 20.04.2010 S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 27 des Gesetzes vom 21.10.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095)
- Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG- in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert am 20.07.2022 (BGBl. I S. 1436)
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg –NatschG– in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2015 (GBl. 2015, S. 585), zuletzt geändert am 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)
- Wasserhaushaltsgesetz – WHG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 20.07.2022 (BGBl. I S. 1237)
- Bundes-Bodenschutzgesetz –BodSchG- - in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.98 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert am 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz –KrW/AbfG- - in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert am 27.07.2021 (BGBl. I S. 3146)
- Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg -DSchG- – in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1983 (GBl. 1983, S. 797), zuletzt geändert am 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1,4)
- Zitierte VDI/DIN-Normen
- DIN 4109, „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Januar 2018
- DIN 18005-1, "Schallschutz im Städtebau, Teil 1, Grundlagen und Hinweise für die Planung", Ausgabe Juli 2002
- Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung", Ausgabe Juli 2002

Alle Normen und Richtlinien zum Schallschutz können bei der Gemeinde Sontheim a.d. Brenz, im Bauamt zu den (auch im Internet) veröffentlichten Öffnungszeiten der Stadtverwaltung zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

5 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Sontheim a.d. Brenz hat am 25.10.2022 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, ein Verfahren nach BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Rettungsdienste“, Gemarkung Brenz durchzuführen.
Die Aufstellung wurde am 17.11.2022 im amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Sontheim a.d. Brenz bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.10.2022 hat in der Zeit vom 23.11.2022 bis 28.12.2022 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung wurde am 17.11.2022 im amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Sontheim a.d. Brenz bekannt gemacht.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.10.2022 hat in der Zeit vom 23.11.2022 bis 09.01.2023 stattgefunden.
4. Die Billigung des Entwurfs und der Auslegungsbeschluss erfolgten am 25.03.2023 durch den Gemeinderat der Gemeinde Sontheim a.d. Brenz.
5. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.02.2023 hat in der Zeit vom 14.08.2023 bis 15.09.2023 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung wurde am 03.08.2023 im amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Sontheim a.d. Brenz bekannt gemacht.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.02.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.08.2023 bis 20.09.2023 beteiligt.
7. Die Billigung des erneuten Entwurfs und dessen Auslegungsbeschluss erfolgten am 19.12.2023 durch den Gemeinderat der Gemeinde Sontheim a.d. Brenz.
8. Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.07.2023 hat in der Zeit vom 02.01.2021 bis 02.02.2024 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung wurde am 21.12.2023 im amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Sontheim a.d. Brenz bekannt gemacht.
9. Zu dem erneuten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2023 bis 02.02.2024 beteiligt.
10. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 12.03.2024 wurde am 09.04.2024 vom Gemeinderat Sontheim a.d. Brenz gem. § 1 Abs. 8 und § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
11. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 1 Abs. 8 und § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich im amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Sontheim a.d. Brenz bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienststunden im Rathaus Sontheim a.d. Brenz, Bauamt, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf Verlangen wird über dessen Inhalt Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen gem. § 215 BauGB wird hingewiesen.

Sontheim a.d. Brenz, den

Tobias Rief
Bürgermeister