A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „Gewerbegebiet Bohnensträße" in den Planbereichen 09-02, 09-03, Plan Nr. 09-03/1

Rechtsgrundlagen:

BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358)
zuletzt geändert am 15.06.2023 (GBl. S. 170)
PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung (§1-15 BauNVO)

1.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) nach §8 BauNVO

Zulässig sind alle Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2, Nr. 1 bis 4 BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmen i. S. v § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO zulässig:
- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind (ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmen i. S. v § 8 Abs. 3, Nr. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (Vergnügungsstätten):
Bordelle und bordellartige Betriebe sind unzulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Großflächiger Einzelhandel ist nicht zugelassen (§1 Abs.5 BauNVO). Ausgenommen ist kleinflächiger Einzelhandel (Ausnahmen gem. Ziffer 1.1.1 Gewerbegebiet produzierendem Gewerbe (Eigenverkauf).
Für den Eigenverkauf wird eine absolute Flächenobergrenze von max. 500 m² in Verbindung mit einer Begrenzung auf nicht mehr als 10 % der betriebsüblichen Nutzfläche je Betrieb als zulässige Verkaufsfläche von Eigenprodukten des im Gebiet zulässigen Produktionsgewerbes.

Betriebe, Anlagen und Nutzungen sind nur zulässig, wenn durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm in der Nachbarschaft eingehalten werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§19 Abs.1 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan. Wasserdurchlässige Beläge sind dabei nicht anzurechnen.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen / Maßbezugspunkte (§16 Abs.2 Nr.4 und §18 Abs.1 BauNVO)

Im Plangebiet werden entsprechend den Eintragungen im Plan maximale Gebäudehöhen festgesetzt.
Die maximale Gebäudehöhe wird vom unteren Bezugspunkt (UMBP) bis zur Oberkante Wandabschluss / Attikaabschluss gemessen.
Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete notwendige technische Anlagen (z.B. Aufzugs- und Aufgangshäuser sowie Aufbauten zur Belichtung) ausnahmsweise um maximal 2,50 m überschritten werden, wenn diese mindestens 1,50 m von der Gebäudeaußenwand abgerückt sind, ihre Grundflächen insgesamt 10 % der Dachfläche nicht überschreiten und stadtbaulich Gründe nicht entgegenstehen. Technische Aufbauten sind vollständig einzuhausen (siehe auch B. örtliche Bauvorschriften Ziff. B 1.2 Dachdeckung und Dachbegrünung).

Regelungen zu technischen Aufbauten sind im Textteil B. der Ziff. 1.5 zu entnehmen.

Zur Bestimmung der Höhenlage der baulichen Anlagen sind unten Maßbezugspunkte (UMBP) im Plan in m üNN festgesetzt. Eine Geländemodellierung von +/- 0,75 m ist zulässig.

1.2 Bauweise (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und §22 BauNVO)

Entsprechend den Einschreiben im Plan und Darstellung in der Zeichnererklärung.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

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

Die im Plan durch Pfeile festgesetzten Hauptausrichtungsrichtungen müssen eingehalten werden.
Abweichungen bis zu 5 Grad sind zulässig.
Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Eingänge) sind ausnahmsweise Bei Querbauten sind Abweichungen zulässig, wenn deren Firsthöhe gegenüber der Hauptfirsthöhe mind. 1,00 m tiefer liegt.

5. Nebenanlagen (§14 BauNVO i. §23 Abs.5 Satz 1 BauNVO)

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude als Nebenanlage (im Sinne von §14 Abs.1 BauNVO zugelassen. Nebenanlagen sind unzulässig im Bereich von privaten Grünflächen.
Anlagen für die Kleinstrehaltung sind nicht zulässig.
Nebenanlagen müssen mindestens 1,00 m von Straßenbegrenzungslinien (gemessen ab Fahrbahnrand) und Grünflächen einen Abstand von mind. 0,5 m einhalten. Die Außengrenze der Grundstücke ist mit einer Hecke zu bepflanzen. Ausnahmen von Grenzbebauungsverbot sind zulässig und sind einzuzeichnen. Beim Einsatz von Flüssigkeiten und Luft-Wärme-Pumpen ist aus Lärmschutzgründen die Hinweis zum „Lärmschutz" zu beachten (D. Ziffer 7), (§23 Abs.5 Satz 1 BauNVO).

6. Fläche für Garagen und Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB u.§12 Abs. 6 BauNVO)

6.1. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Mit Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) muss einfang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, Pflanzgebieten und Pflanzbindungen ein Abstand von mind. 5,0 m eingehalten werden, um die Rückwandfläche freie Fahrbahnbereich sicherstellen zu werden.
Begrünung der Dächer von Carports und Garagen siehe auch Textteil B. Ziff. 1.2.

6.2. Stellplätze

Im gesamten Plangebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit B gekennzeichneten Flächen zulässig. Begrünung der Stellplatzanlagen siehe auch Textteil B. Ziff. 1.2.

7. Unterirdische Stützbauwerke (§9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Zur Herstellung des Baukörpers für die öffentlichen Verkehrsflächen sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 1,2 m ab Hinterkante Randstein und einer Tiefe von 35 cm ab Oberkante Randstein einzubetten.
Der Einbau von Hinterbeton ist in diesem Rahmen auch auf privaten Grundstücken zulässig.

8. Pflanzgebot (§9 Abs.1 Nr.25 a) BauGB)

Im gesamten Plangebiet ist je 750 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter und klimastabiler Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pro Baum sind mind. 10 m² unversiegelte Fläche im Wurzelbereich vorzusehen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen. Die unter B. Ziff. 3.2 festgesetzten Bäume werden hierbei angerechnet. Zu verwenden sind Laubbäume, z.B.:

a) großkronige Bäume: Stiel- u. Trauben- Eiche, Sommer- u. Winter- Linde, Berg- u. Spitz-Ahorn, Buche, Vogelkirsche, Obstbaumsorte

b) kleinkronige Bäume: Vogelbeere, Feld-Ahorn, Weißdorn-Arten

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

9.1 Externe Ausgleichsfläche/ -maßnahme M1

Auf den unterm. aufgeführt. des Bebauungsplanes Nr. 09-03/1 liegenden Ausgleichsfläche M1 (Flst. 338/34), Gewann Hörner Schradeberg, Gemarkung Aalen) wird als Ausgleich für die Eingriffe in den Arten- und Biotopschutz, den Boden und das Landschaftsbild auf einer ca. 0,6 ha großen Fläche (bisher überwegend Acker) eine Magerwiese mit Streuobstbestand und eine Feldhecke entwickelt (genauer Umfang siehe D. Hinweise, Ziff. 12).

9.2 Externe Ausgleichsfläche/ -maßnahme M2

Die rechtlichen bestrügten Ökopunkte in Höhe von 82.010 OP werden über die Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH erworben. Es wird eine Teilfläche der Maßnahme „Renaisrenung von Grünland bei Pfahlheim" (ID: 396) zugeordnet.

9.3 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme M 1

Die externe, außerhalb des Bebauungsplan Nr. 09-03/1 liegende Ausgleichsfläche M1 wird folgenden Flächen im Bebauungsplangebiet „Gewerbegebiet Bohnensträße", Nr. 09-03/1, zugeordnet:

Festsetzung	Fläche (m²)	Anteil (%)
Eingeschränktes Gewerbegebiet	14.507	96,88
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	465	3,12
Summe	14.768	100

10. Geh-, Fahr-, oder Leitungsrecht (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Die im Plan besonders gekennzeichneten Flächen werden entsprechend der Festlegung im Plan zu Gunsten der Stadt Aalen und der Stadtwerke Aalen belastet.
Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Bauliichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verschlungen nicht vorgenommen. Anpflanzungen und Anlagen nicht gepflanzt werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Ver- und Entsorgungsleitungen beeinträchtigt oder gefährdet werden.
Ausnahmsweise ist die Überbauung im Bereich der im Plan gekennzeichneten Fläche in Abstimmung mit den Begünstigten zulässig.

11. Fläche für besondere Vorkehrungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Betriebe, Anlagen und Nutzungen sind nur zulässig, wenn für Gebäude mit schützenswerter Nutzung, entsprechend ihrer Lage im Plangebiet, ein aktiver oder passiver Schallschutz bereitgestellt wird. In welchen Bereichen Maßnahmen erforderlich sind, ist dem Schallgutachten 21-042/01 vom 07.06.2023 des Ingenieurbüros Gerlinger+Meixle zu entnehmen.

12. Private Grünfläche

Für Ansaaten im Bereich der Grünflächen ist zertifiziertes Saatgut regionaler Herkunft mit einem Anteil am Blumen und Kräutern von mind. 50 % zu verwenden. Die Fläche ist extensiv zu pflegen, d.h. 1- bis 2-mal pro Jahr zu mähen und das anfallende Mähgut zu entfernen. Für die Wiesenflächen gilt auch ein Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel.

B. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „Gewerbegebiet Bohnensträße" in den Planbereichen 09-02, 09-03, Plan Nr. 09-03/1 (§74 Abs.7 LBO)

Rechtsgrundlagen:

BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358)
zuletzt geändert am 15.06.2023 (GBl. S. 170)
PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

1.1 Dachform und Dachneigung

Für Hauptgebäude entsprechend den Einschrieben im Plan.

1.2. Dachdeckung und Dachbegrünung

Im gesamten Plangebiet sind nicht begrünte Dachflächen in roten, rotbraunen oder grauen Farbtönen zu halten. Flachdächer sind anzul. 75 % der Dachflächen mindestens extensiv mit einer Substratschicht von mind. 10cm zu begrünen und zu unterhalten. Dies gilt auch für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen.
Die Verpflichtung der Dachbegrünung beinhält auch nach Maßgabe der DIN 18320 „Landschaftsbau".
Im gesamten Planungsgebiet sind für Dachflächen und Photovoltaikmodule nur matte Materialien und gedeckte Farben (z.b. keine glänzenden Dachziegel und Photovoltaikmodule, keine Dacher aus hellem Aluminium oder Eisher / Photovoltaikmodule aus leuchtend bunten Farben) zulässig.

1.3 Fassaden

Bei der Farbgebung der Fassaden sind kalte, ungegliederte Fassaden, glänzende Materialien in großflächiger Anwendung und grelle Farben z.B. Fassaden aus hellem Aluminium oder leuchtend bunte Farben) nicht zulässig. Technische Anlagen u.B. Lüftungsleitenrne, Aleinnaslagen etc.) sind konsepitionell zu planen und zu integrieren.

1.4 Solaranlagen / Photovoltaik

Aufgeständerte Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule auf der Dachfläche sind nur bein Flachdach (2 - + 9°) bis zu einer Höhe von 1,50 m, gemessen von der Oberkante Dachhaut, zulässig.
Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand von 1,00 m einhalten.
Die Verpflichtung der Dachbegrünung nach B. Ziff. 1.2 und nach Maßgabe der PV-Pflicht-Verordnung bestehen weiter.
Ein Aufständern von Grunddrächen sind Solar- oder Photovoltaikmodule nicht zulässig.

1.5 Technische Aufbauten

Technische Aufbauten sind zulässig und mit einem Fassadenmaterial gestalterisch zu verkleiden (Einhausung). Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der das 1,5-fache ihrer gesamten Konstruktionshöhe über der Dachhaut beträgt.

2. Werbeanlagen (§74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen dürfen nur an massiven und bahnseitigen Fassaden angebracht werden. Alle Werbeanlagen an einem Gebäude sind nach Art, Größe, Gestaltung und Anbringungsort aufeinander abzustimmen. Die Gesamtlänge der Werbeanlagen darf 50 % der Gebäudelänge Straßenseitum angrenzenden Gebäudeseiten 20 m² nicht überschreiten. Pro Grundstück ist eine freistehende Werbeanlage bis zu 2 m Höhe und 20 m² Gesamtfläche zulässig
Ausnahmsweise dürfen ausätzlich bis zu 3 Fahnenmasten je Grundstück bis zu 10,00 m Höhe errichtet werden. Das Werbemittel darf höchstens die Höhe der Mastrohre beanspruchen. Bei Überschüssen ist die Gesamtanschlaffläche auf 1,20 m² beschränkt. Beschränkter dürfen nicht in öffentliche Verkehrsflächen hineinragen. Werbeanlagen in Form von Werbeanlagen Anschlägen und Folien an Schaufenstern/scheiben und Türen Beschraifte Folien, Folienarchiten, Folienaufschlägen u.a.) dürfen 50 % der Schaufensterfläche nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht, oder reflektierenden Farben sind nicht zulässig. Sich bewegende Werbeanlagen oder Werbeanlagen auf Dächern, an Schornsteinen und Einfriedungen sind nicht zulässig.

3. Gestaltung von unbebauten Flächen (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

3.1 Versiegelungsgrad von unbebauten Flächen (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

PKW- Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Drainsteine, Rasengitter, Rasenpflastersteine oder Schotterrasen) herzustellen, soleen dort keie Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

3.2 Bäume in Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu überstellen, Je 6 Stellplätze ist ein standortgerechter und klimaresilienter Laubbaum (Arten, Pflanzgrößen und Wurzelraum siehe A. Ziff. 8) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete Schutzmaßnahmen gegen das Anfahren sind zu treiben.
Stellplatzanlagen sind gesonderl nach Klimaschutzgesetz und Photovoltaikpflichtverordnung zu betrachten.

3.3 Einfriedungen/Ausfüchtungen/Abgrabungen

Einfriedungen außer Pflanzungen sind innerhalb des GE sowie der privaten Grünfläche mit einer Höhe von max. 2 m zulässig. Um einen verkehrlichen Sichtwinkelbereich an den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen zu erhalten, sind die Einfriedungen von den öffentlichen Verkehrsflächen um 0,3 m abzurücken. Davon ausgenommen ist der Ballfangzaun entlang des Sportgeländes.
Die Einfriedungen können in folgender Weise ausgeführt werden: als Hecken, als Hecken in Verbindung mit Maschendrahtzaun oder als Stabgitterzaun.
Als Einfriedung von Grundstücken sind Sölar- oder Photovoltaikmodule nicht zulässig.
Stützmauern sind bis maximal 1,50 m Höhe zulässig. Ausnahmen können in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Aalen zugelassen werden.

4. Freileitungen (§74 Abs.1 Nr.5 LBO)

Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie oberirdische Telefonleitungen unzulässig.

5. Regenwasserbehandlung (§74 Abs.3 Nr.2 LBO)

Das gering verschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen ist durch geeignete Maßnahmen zu puffern bzw. im Abfluss zu verzögern und den Regenwasserkauf zuzuführen. Dachflächen mit bis zu 15 Grad Neigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung, Substratstärke mind. 10 cm), für nicht begrünte Dachflächen der Bau von gedrosselten und selbsterlöschenden Retentions-Zisternen. (siehe hierzu auch den Hinweis Nr. 4 „Baugrund und Geologie", der u.a. auf das Geotechnische Gutachten vom 23. Mai 2023 verweist. Das Kap. 7 des Baugrund- und Gründungsgutachtens behandelt die Versickerung von Oberflächenwasser.) Das Fassungsvermögen des Rückhaltevolumens oberhalb der gedrosselten Ableitung ist mit 2 m³ je 100 m² Dachfläche bemessen. Die Ableitung erfolgt mit max. 0,5 l/s und 100 m² angeschlossener Fläche. Es beginnen. Soleen Grundacher mit einer Ausfassrinne von mind. 10 cm vorgesehen werden, kann für diese Flächen auf eine zusätzliche Rückhaltung verzichtet werden. Zusätzliches Zisternenvolumen zum Auffangen und Speichern von Regenwasser für die Verwendung als Gieß- oder Brauchwasser ist möglich.

Das Oberflächenwasser aus Hofflächen ist durch geeignete Maßnahmen zu puffern bzw. im Abfluss zu verzögern. Als Pufferung gelten z.B. die Ausführungen mit Zisternen/Rauwasserkanal sowie versickerfähige Flächen. Soleen offen