

Große Kreisstadt Giengen a. d. Brenz
Gemarkung Giengen
Landkreis Heidenheim



B E B A U U N G S P L A N

und örtliche Bauvorschrift

„Sieben Jauchert - 2. Änderung“

Textteil

Planverfasser:

Plandatum: 25.9.2007

Dipl.-Ing. (FH)
Hans-Chr. Gansloser
Freier Stadtplaner
Robert-Bosch-Str. 1



Telefon: 07322 - 9622-0
Telefax: 07322 - 9622-50

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

Landesbauordnung (LBO)

Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. IS.2414)
zul. geändert am 21.12.2006 (BGBl. IS 3316)
Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zul.
geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Fassung vom 18.12.1990 mit Anlage (BGBl. I
1991 S. 58)
Fassung vom 08.08.1995 (GBL. S. 617) geän-
dert am 14.12.2004 (GBI. S. 895)

TEXTTEIL

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen.

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

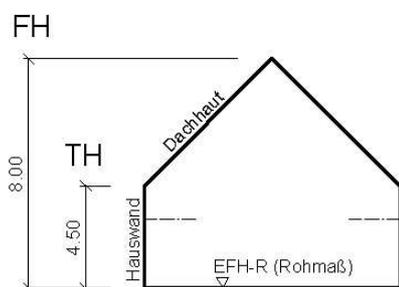
2.1 Grundflächenzahl (§ 17 BauNVO)

WA: max. zulässige Grundflächenzahl 0,4

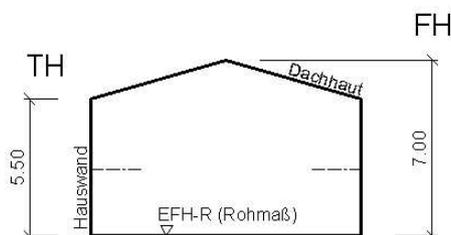
2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen mit Höhenbeschränkung (mHB) werden als Höchstmaß über der festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-R) getroffen: Traufhöhe (TH) gemessen zwischen EFH-R und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Firsthöhe (FH) gemessen zwischen EFH-R und Oberkante Firstziegel.

Satteldach/Walmdach (SD/WD)



Zeltdach/leicht geneigtes Sattel- und Walmdach (ZD)



3. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-R) der geplanten Gebäude ist als Höchstmaß zwingend einzuhalten. Siehe Eintragung im Lageplan. Abweichungen nach oben können ausnahmsweise bis zu 0,25 m zugelassen werden. Für Nebenanlagen wird die Gebäudehöhe (Firsthöhe) auf 2,50m, bezogen auf den höchsten Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude festgesetzt.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Gebäude sind als Einzelhäuser zu erstellen.

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Als öffentliche Grünflächen werden festgelegt:

Streuobstwiese

Als private Grünflächen werden festgelegt:

Streuobstwiese und Grüngürtel

7. Anpflanzen von Bäumen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

Alle in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind zu pflanzen bzw. zu erhalten. Die vorge-sehene Stückzahl ist zwingend einzuhalten. Es sind gebietsheimische Pflanzen zu verwen-den. Bei Pflanzenausfall ist vor der darauffolgenden Vegetationsperiode entsprechend den Pflanzlisten nachzupflanzen.

Pflanzliste Obstbäume:

Apfelsorten: Klarapfel, Graham´s Jubiläumsapfel, Welschisner, Bohnapfel, Bitterfelder, Später Transparent, Maunzenapfel, Hauxapfel, Brettacher

Birnsorten: Gelbmöstler, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne

Zwetschgensorten: Ersinger Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangenheimer Zwetschge

Pflanzabstand: 10 x 10 m, Zwetsche 8 x 6 m

Untersaat: artenreiche Wiesenmischung, extensive Pflege mit 2 Mahd-Terminen im Jahr, erste Mahd Mitte Juni.

Pflanzgröße: Hochstamm, StU 8-10

Pflanzliste Baum- und Strauchgürtel:

Bäume:

Vogel-Kirsche

Prunus avium

Weichsel

Prunus mahaleb

Mehlbeere

Sorbus aria

Eberesche

Sorbus aucuparia

Speierling

Sorbus domestica

Qualität der Bäume: mind. Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU mind. 10-12 cm

Sträucher:

Liguster

Ligustum vulgare

Wolliger Schneeball

Viburnum lantana

Roter Hartriegel

Cornus sanguinea

Wild-Rosen

Rosa ssp.

Rote Heckenkirsche

Lonicera xylosteum

Qualität der Sträucher: Str. 2xv 60-100

Im Bereich der an der Eßlinger Straße wegfallenden 2 Bäume sind 2 Sträucher aus obiger Pflanzliste und 1 *Salix caprea* (Sal-Weide) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Qualität wie Pflanzliste Baum- und Strauchgürtel.

Bei Abgang der zu erhaltenden Bäume und Sträucher ist eine Ersatzpflanzung nach Pflanzliste vorzunehmen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (§ 74 LBO)

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

1.1 Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude: Zulässig sind SD , WD , ZD

SD+WD: Es sind nur Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15 bis 45° zulässig. Dachaufbauten dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

ZD: Es sind nur Zeltdächer und leicht geneigte Satteldächer /Walmdächer mit einer Dachneigung von 10-20° zulässig.

Garagen: Zusammengebaute Garagen sind in Dachform und Firstrichtung einander anzupassen. Garagen sind nur mit Flachdach zulässig.

Dachaufbauten sind bei Pultdächern, Zeltdächern und bei sonstigen Dächern mit einer Dachneigung von max. 20° nicht zulässig.

Alle Dachflächen eines Gebäudes oder aneinandergewandter Gebäude sind in gleicher Neigung auszuführen. Dachaufbauten müssen einen Abstand von 1,5 m zu den Ortsgängen aufweisen und dürfen die jeweils zulässige Firsthöhe nicht überschreiten.

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

Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sowie sich ändernden Farbverläufen sind generell nicht zulässig.

WA: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung je Unternehmen nicht mehr als zwei im Bereich des Erdgeschosses bis zur Oberkante Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig.
Die Höhe darf 0,5 m, die Länge 1/2 der Gebäudewand nicht überschreiten.

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

3.1 Aufschüttungen, Abgrabungen

Die Baugrundstücke sind im Zuge der Bebauung bis auf das Niveau der angrenzenden Verkehrsflächen aufzufüllen. Darüber hinaus sind höhere Auffüllungen bis höchstens 1,0 m zugelassen, wenn diese zu den öffentlichen Flächen mit einer Neigung von 1:2 oder flacher abgeöschert werden. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

3.2 Einfriedungen

Zugelassen sind entlang der öffentlichen Flächen Einfriedungen bis zu 1,50 m Höhe über der befestigten öffentlichen Verkehrsfläche.

4. Anlagen zum Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche und private), Garagenzufahrten, sowie sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden (z.B. Drainsteine, Schotterrasen, Rasengittersteine etc.).

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

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

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Dabei ist humoser Oberboden und Unterboden zu trennen, nicht zu vermischen und getrennt wieder einzubauen. Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z.B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

2. Bodenfunde (§ 20 DSchG)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Giengen 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 der Stadt Giengen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

3. Wasserschutzzone

Der Bebauungsplan liegt in der Wasserschutzzone III des gemeinsamen Wasserschutzgebietes für die Wasserfassungen im Brenztal. Auf die Verbote der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977 wird besonders hingewiesen.

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 bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Heidenheim sofort zu benachrichtigen.

2. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Zementmergel-Formation des Oberjura. Verkarstungserscheinungen, wie Dolinen oder uneinheitliche Baugrundverhältnisse können nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Auf DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke“ wird hingewiesen.