

Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.v. 08.12.1986
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.vom 23.01.1990
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F.vom 18.12.1990
- die Landesbauordnung (LBO) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990

A FESTSETZUNGEN

1 Abgrenzungen



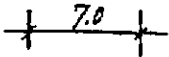
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans



Baugrenze



Abgrenzung des Maßes der Nutzung



Maßangaben in Metern

2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend Eintrag im Lageplan (Nutzungsschablone):

WA1
WA2

Allgemeines Wohngebiet (§4 i.V. mit §1(5 u.5.1) BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die unter §4(2)2. BauNVO angeführten Nutzungsarten, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind gem. §1(5) BauNVO, die Ausnahmen gemäß §4(3) BauNVO sind gemäß §1(6)1. BauNVO nicht zulässig.

WA3
WA4

Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß §4(3) BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

Die in §4(3)Ziffer 2 bis 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1(6) BauNVO).

3 Maß der baulichen Nutzung

I/II/II

0.4

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§16 BauNVO)
entsprechend Eintrag im Lageplan.

Grundflächenzahl als Höchstgrenze (§17 und §19 BauNVO)
entsprechend Eintrag im Lageplan.

Die zulässige Grundfläche darf für die Anlage von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um höchstens 50 % überschritten werden (§19(4)Satz3 BauNVO).

Den Grundstücksflächen der Reihenhäuser sind gemäß §21a(2) BauNVO Flächenanteile an außerhalb der Baugrundstücke gelegenen Gemeinschaftsanlagen (TOGa) hinzuzurechnen.

Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze (§17 und §20 BauNVO)
entsprechend Eintrag im Lageplan.

(A5)

Die zulässigen Geschossflächen dürfen gemäß §21a(5) BauNVO um Flächenanteile der Tiefgarage erhöht werden, soweit es sich um notwendige Garagen handelt.

4 Bauweise (§22 BauNVO)

Entsprechend Eintrag im Lageplan (Nutzungsschablone):

WA1

Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

WA2

abweichende Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig.
Zwischen den Doppelhäusern ist ein einseitiger Grenzbau mit einem 1-geschossigen Gebäude zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, daß angebaut wird.

WA3

offene Bauweise, nur Einzelhäuser oder Hausgruppen zulässig (Hinweis: Mehrfamilien- oder Reihenhäuser).

WA4

offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (Hinweis: Mehrfamilienhäuser).

5 Stellung der baulichen Anlagen (§9(1)2. BauGB)

Hauptfirstrichtung, soweit eingetragen zwingend.

6 Höhenlage der baulichen Anlagen (§9(2) BauGB)

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (EFH) wird von der Bauaufsichtsbehörde im Rahmen des Baurechtsverfahrens festgelegt. Dies gilt auch für an den öffentlichen Verkehrsraum angebaute Garagen.



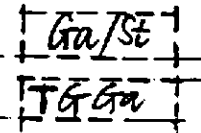
Die Deckenoberkanten der Tiefgaragen dürfen die Höhe der höchsten EFH des der Tiefgarage zugeordneten Quartiers nicht überschreiten.

7 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auf der nicht überbaubaren Fläche nur auf der rückwärtigen, das heißt, den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Grundstücksseite zulässig. Sie dürfen nicht mehr als 20 cbm Umbauten Raum haben.

8 Stellplätze und Garagen

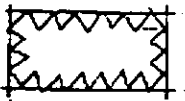
Im WA1 sind Garagen gemäß §12(6) BauNVO nur auf den dafür besonders gekennzeichneten Flächen oder im Hauptgebäude zulässig. Befestigte Stellplätze müssen unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen.



Im WA2 sind Garagen und Stellplätze gemäß §9(1)4 BauGB nur auf den dafür besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

Im WA3 und WA4 sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig (Gemeinschaftstiefgaragen).

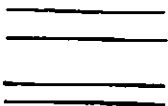
9 Von Bebauung freizuhaltende Flächen



Die im Bebauungsplan festgesetzten Sichtfelder sind von Sichthindernissen jeder Art ab 0,8 m über Fahrbahnoberkante auf Dauer freizuhalten.

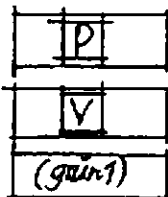
10 Verkehrsflächen (§9(1)11. BauGB)

Strassenverkehrsfläche:



- Fahrbahn
- Gehweg, Fußweg, Fuß- und Radweg, Feldweg

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:



- öffentliche Parkfläche
- verkehrsberuhigter Bereich ohne Trennung von Verkehrsarten
- Verkehrsgrün

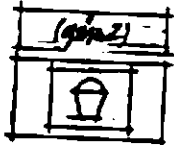


Ein- und Ausfahrten Tiefgaragen

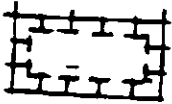
Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den privaten Grundstücken bis zu einem max. Abstand von 3,50 m, gerechnet von der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig (§9(1)26. BauGB).

11 Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

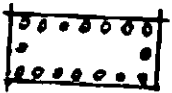
Öffentliche Grünflächen



Flächen für Spielplätze (kein Abenteuerspielplatz)
(§9(1)15. BauGB)



Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1)20. BauGB). Für die Art der Bepflanzung werden die Aussagen im Grünordnungsplan "Memminger Wanne" empfohlen, der beim Stadtbauamt Giengen eingesehen werden kann.

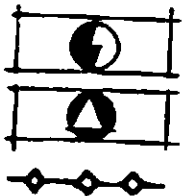


Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9(1)25. BauGB). Es sind gemischte Hecken anzupflanzen. Die Art dieser Hecken muß landschaftsgebunden und standortgerecht sein. Beispiele und nähere Einzelheiten ergeben sich aus dem Grünordnungsplan "Memminger Wanne", der beim Stadtbauamt Giengen eingesehen werden kann.



Bindung zum Anpflanzen von Einzelbäumen (§9(1)25. BauGB). Es sind hochstämmige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

12 Ver- und Entsorgungsanlagen (§9(1)12., 13., 14. BauGB)

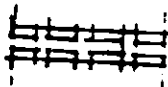


Fläche für Elektrizitätsversorgung

Fläche für Wertstoffcontainer

Hauptfernmeldekabel

13 Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§9(1)21. BauGB)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit belegte Flächen.

14 Bauliche Anlagen gegen Verkehrsimmissionen (§9(1)24. BauGB)



Entlang der Landesstraße 1082 ist eine Lärmschutzwand mit 3,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante und 7,0 m Abstand zur Straßenmitte entsprechend Eintrag im Lageplan zu errichten.

15 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§73(1) LBO)

Als Dachform sind nur zulässig Dächer mit einer Neigung von 38-45 Grad, bei Nebengebäuden und Garagen mindestens 32 Grad. Der Dachüberstand darf, gemessen über Hausgrund, 0,5 m nicht überschreiten.

Als Dachdeckung sind nur Ziegel oder Betondachsteine in rotem Farbton, bei Wintergärten auch Glas, zulässig.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in das Dach zu integrieren und in der Neigung des Daches auszuführen.

Alle Dachflächen eines Gebäudes oder aneinandergebauter Gebäude sind in gleicher Neigung und in gleichem Material auszuführen.

Dachgauben sind allgemein zulässig.

Ihre Gesamtlänge darf nicht größer sein als $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge. Bei zwei- und dreigeschossigen Gebäuden darf die Länge einer einzelnen Dachgaube nicht größer sein als $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge.

Der Abstand zu den Giebelkanten und zwischen mehreren Dachgauben muß mindestens 1,50 m betragen.

Dachgauben dürfen nicht bis auf den Hausgrund (Gebäudeaußenseite) vorgesetzt werden.

Dacheinschnitte sind nur auf höchstens $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge zulässig. Die Dachhaut ist in den Dachschrägen auf die notwendige Brüstungshöhe hochzuführen.

Die Wandhöhe, gemessen ab Oberkante Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut, darf 3,50 m bei einem, 6,50 m bei zwei und 9,00 m bei drei Vollgeschossen nicht überschreiten.

Bei allen Haupt- und Nebengebäuden sind auffällige Struktur- und Farbgebungen zu vermeiden. Fassadenverkleidungen aus Paserzement oder aus Metall sind nicht zulässig. Aneinandergebaute Haupt- und Nebengebäude sind in ihrer Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen.

Zusammengebaute Garagen sind in Dachform, Firstrichtung und Außengestaltung einander anzupassen.

16 Werbeanlagen (§73(1)1. LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung im Bereich des Erdgeschosses bis zur Oberkante Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig.

Die Höhe darf 0,5 m, die Länge zusammengekommen max. $\frac{2}{3}$ der Gebäudewand betragen. Bei Einzelzeichen darf die Auskrägung 0,8 m, die Fläche 1,0 qm und zusammengekommen 2,0 qm nicht überschreiten.

17 Antennenanlagen (§73(1)3. LBO)

Sofern im Baugebiet der Anschluß an das Breitbandkabel der Bundespost möglich ist, sind terrestrische Außenantennen unzulässig. Parabolantennen sind in ihrer Farbgebung dem Hintergrund (Dach, Fassade) anzupassen.

18 Gestaltung der Außenanlagen (§73(1)5. LBO)

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind allgemein zulässig. Der natürliche Geländeverlauf ist bei der Gartengestaltung beizubehalten. Abweichungen von der gewachsenen Geländeoberfläche dürfen je Grundstück zwischen Berg- und Talseite insgesamt 1,0 m betragen.

Gegenüber den Nachbargrundstücken und im Bereich der Garagenzufahrten dürfen Geländeunterschiede durch Stützmauern bis zu 1,0 m Höhe ausgeglichen werden. Unterer Bezugspunkt für die Höhe der Stützmauern ist die festgelegte Geländeoberfläche.

Garagenzufahrten, private und öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, wasser-gebundene Decke) anzulegen.

Die Deckenoberflächen der Tiefgaragen sind mit mindestens 20 cm Erde oder geeignetem Substrat zu überdecken.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu bepflanzen. Für die Art der Bepflanzung werden die Aussagen im Grünordnungsplan "Memminger Wanne" empfohlen. Die Regelungen nach obiger Ziffer 11 bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 1,50 m haben. Mit Ausnahme von 0,20 m hohen Sockelmauern sind geschlossene Mauern jeder Art und Stacheldrahtzäune nicht zulässig. Maschendrahtzäune gegenüber öffentlichen Flächen sind standortgerecht zu hinterpflanzen.

Im WA1 und WA2 dürfen Stellplätze und Stauräume vor den Garagen im Anschluß an die Straße nicht eingefriedet werden. Einfassungen bis zu einer Höhe von 5 cm gegenüber dem Niveau der Erschließungsstraße sind zulässig.

Im WA3 und WA4 sind Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen entlang der privaten Erschließungsseite der Gebäude unzulässig. Einfassungen bis zu einer Höhe von 5 cm gegenüber dem Niveau des Erschließungsweges sind erlaubt.

Müllbehälter sind so unterzubringen, daß sie von außerhalb des Grundstücks nicht eingesehen werden können.

19 Lärmschutzmaßnahmen (§9(1)24 BauGB)

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind auf den so gekennzeichneten Flächen passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen. Über nähere Einzelheiten gibt das Gutachten "Professor Lutz, IBL 1106/92", das beim Stadtbauamt Giengen eingesehen werden kann, Aufschluß.

B HINWEISE

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Flurstücksgrenze	

○ — — — — ○

- - - - -

Vorschlag für die zu errichtenden Gebäude
geplante Grundstücksgrenzen

1 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Das Wohngebiet liegt im Wasserschutzgebiet, in der Gemeinsamen Schutzzone III für die Trinkwasserfassung im Brenztal. Die entsprechenden Bestimmungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977 sowie die Auflagen für die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten sind zu beachten.

Der Bau der Wasserversorgungsanlagen bedarf nach § 43 WG der wasserrechtlichen Genehmigung. Das Anschneiden des Schichtgrundwassers auf 459 bis 461 m ü. NN durch Gebäudefundamente und Tiefbauarbeiten muß vermieden werden. Sofern Keller- und Tiefgaragen ins Grundwasser oder in den Grundwasserschwankungsbereich reichen, sind diese als dichte Wannen ohne Fundamentdränagen auszubilden.

2 Baugrundverhältnisse

Ein Gutachten über die Baugrundverhältnisse kann beim Stadtbauamt Giengen eingesehen werden. (Ingenieurbüro Waschek, Nr. 909190 vom 20.07.90).

3 Gebäudeheizung

Für die zentrale Gebäudebeheizung sind feste Brennstoffe unzulässig. In offenen Kaminen und Holzbrandöfen mit Flachfeuerung bis max. 11 kW Nennwärmeleistung ohne mechanische Luftumwälzung darf naturbelassenes stückiges Holz in lufttrockenem Zustand verbrannt werden. Diese Geräte müssen DIN-geprüft und registriert sein (DIN 18891, 18892 und 18895), wobei ein CO-Grenzwert von 0,2 Volumen-Prozent (bezogen auf 13 % Sauerstoffgehalt) nicht überschritten werden darf.

4 Erdmassenausgleich

Die Strassen-, Gelände- und Sockelhöhen werden im Zuge der Ingenieurplanung für die Erschließung so festgelegt, daß in Teilbereichen Erdmassenausgleich erzielt wird.

5 Oberflächenwasser

Das anfallende unverschmutzte Regenwasser kann auf den Baugrundstücken versickert werden. Um das Niederschlagswasser als Brauchwasser nutzen zu können (z.B. Gießwasser), können auf den Baugrundstücken Zisternen (Speicherraum ca. 2 cbm je 100 qm Dachfläche) angelegt werden.

6 Verkehrssicherung

Entsprechend den Richtlinien der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bezüglich passiver Schutzeinrichtungen an Straßen (RPS-89) ist vor einer Lärmschutzwand, die weniger als 4,50 m vom Fahrbahnrand entfernt ist, eine Stahlschutzplanke anzubringen.

Dies gilt nur, wenn auf der entlangführenden L 1082 eine Höchstgeschwindigkeit von mehr als 70 km/h zugelassen ist.

7 Bodenarbeiten

Bei allen Bodenarbeiten ist auf einen günstigen Bodenzustand zu achten. Die DIN 18915 nennt hier die Regeln der Erdbaukunst. Wesentliche Punkte hierzu sind:

- Erdarbeiten: Sind nur auszuführen bei trockenem Boden und trockener Witterung.
- Bodenabtrag: Der Oberboden (Mutterboden, Humus) ist vom Unterboden zu trennen. Der Boden darf nicht mit fremden Stoffen vermischt werden.
- Lockerung: Vor dem Aufbringen von Oberboden auf die Fläche gleichmäßig (mindestens jedoch 15 cm tief) lockern. Spuren von Maschinen und Geräten sind zu beseitigen.

Geplante Grünflächen sind während der Erschließungs- und Bauarbeiten zu schonen, um einen günstigen Bodenzustand zu erhalten. Sollten diese durch Erdarbeiten verdichtet werden, sind sie nach Beendigung der Baumaßnahmen zu lockern.