

# Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS - Systeme

Talhofstr. 12, 89518 Heidenheim - Schloßgartenstr. 4, 97980 Bad Mergentheim

Kreis Heidenheim  
Stadt Giengen  
Gemarkung Sachsenhausen

## Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan "Im Ebersbach"

Vorentwurf gefertigt:

Giengen, den 31.01.1991

Stadtbauamt Giengen  
Marktstraße 18 - 20  
89537 Giengen

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO),

Planzeichenverordnung (PlanzV 90),

Landesbauordnung (LBO),

Bebauungsplan

ausgearbeitet (Seiten 1 bis 5):

Heidenheim, den 05.04.1994/ 10.01.05

Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH  
Talhofstr. 12  
89518 Heidenheim an der Brenz  
Telefon (07321) 9843-0  
Telefax (07321) 9843-13

Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),  
gem. BauROG vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)

Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt  
geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

in der Fassung vom 18.12.1990 und Anlage  
(BGBl. I 1991 S. 58)

in der Fassung vom 08.08.1995 (Ges. Bl. S. 617)

## TEXTTEIL

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für die bisherigen Bebauungspläne.

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB u. BauNVO)

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Im "Allgemeinen Wohngebiet - WA" im Sinne des § 4 BauNVO.

Im "Allgemeinen Wohngebiet - WA" sind gem. § 1 (5) BauNVO nur die in § 4 (2) Ziff. 1 und 2 BauNVO genannten Arten von Nutzungen zugelassen. Die in § 4 (2) Ziff. 3 BauNVO genannten Arten von Nutzungen sind nicht zulässig.

Im "Allgemeinen Wohngebiet - WA" sind gem. § 1 (6) BauNVO nur die in § 4 (3) Ziff. 1 und 2 BauNVO genannten Ausnahmen zugelassen. Die in § 4 (3) Ziffer 3 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht zulässig.

Im "Dorfgebiet - MD" sind gem. § 1 (5) BauNVO nur die in § 5 (2) Ziff. 1 bis 3 und 5 BauNVO genannten Arten von Nutzungen zugelassen. Die in § 5 (2) Ziff. 4 und 7 bis 9 BauNVO genannten Arten von Nutzungen sind nicht zulässig.

Im "Dorfgebiet - MD" sind die in § 5 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.

#### 2. Grund- und Geschößflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

#### 3. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16 und 20 (1) BauNVO u. § 2 (6) LBO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

4. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

- 4.1 Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 4.2 Für Grenzgaragen wird gem. § 22 (4) BauNVO abweichend von der offenen Bauweise festgesetzt, daß die Wandhöhe max. 3,50 m über der Garagenfußbodenhöhe sowie die Wandfläche an der Nachbargrenze max. 25 qm betragen darf.

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

6. Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO u. § 23 (5) BauNVO)

Im "WA" und "MD" sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtfelder)

(§ 9 (1) 10 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benützung über 0,80 m, gemessen von den Verkehrsflächen, freizuhalten.

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

Die Garagenzufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen.

9. Pflanzgebot

(§ 9 (1) 25a BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

"pfg": Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind mit hochstämmigen, standortgerechten Obstbäumen zu bepflanzen.

10. Gebäudehöhen

(§ 16 und 18 BauNVO)

Das Höchstmaß zwischen der Erdgeschoßfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut (Traufhöhe-TH) ist mit 3,75 m festgesetzt.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB und § 74 LBO)

### 1. Äußere Gestaltung von Gebäuden (§ 74 (1) 1 LBO)

Solaranlagen sind in das Dach zu integrieren und in der Neigung des Daches auszuführen.

### 2. Äußere Gestaltung von Dächern (Dachform und Dachneigung) (§ 74 (1) 1 LBO)

Siehe Einzeichnung bzw. Einschrieb im Lageplan.

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit der jeweils in der Nutzungsschablone angegebenen Neigung auszuführen.

Dachaufbauten sind bis max. 2/3 der Gebäudelänge zulässig.

Der Abstand der Dachaufbauten von den Giebelseiten muß mind. 1,50 m betragen.

Dacheinschnitte sind nur auf höchstens 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Die Dachhaut ist in den Dachschrägen auf die notwendige Brüstungshöhe hochzuführen.

Liegende Dachfenster dürfen eine Größe von 1,5 qm nicht überschreiten.

Die Dächer der Garagen und Nebenanlagen sind als Satteldach mit mindestens 30° Dachneigung auszuführen oder als Schleppdach mit mindestens 30° in das Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen.

### 3. Antennen (§ 74 (1) 4 LBO)

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

#### 4. Einfriedigungen und Mauern

(§ 74 (1) 1 u. 3 LBO)

Zugelassen sind entlang den öffentlichen Flächen Sockel und ähnliches bis 0,20 m, Zaun oder Hecke bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m einschließlich Sockel, gemessen von den Verkehrsflächen bzw. dem angrenzenden natürlichen Gelände.

Mit Ausnahme von 0,2 m hohen Sockelmauern sind Mauern jeder Art und Stacheldrahtzäune als Einfriedigung nicht zulässig.

#### 5. Abweichung von den Abstandsflächen

(§ 74 (1) 6 LBO)

Für Grenzgaragen wird auf Ziff. I.4 verwiesen.

### III Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB)

#### 1. Wasserschutzzone

(§ 19 (1 u. 2) WHG u. RVO des RP Nordwürtt. über das Wasserschutzgebiet für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes LW v. 31.10.67, in der Fassung vom 14.08.72)

Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III der 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.

#### 2. Bodenfunde (§ 20 DschG)

Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

### IV Hinweise

#### 1. Bodenschutz (§ 4 BodSchG)

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB).

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen.

#### 2. Regenwasserbehandlung

Der Einbau von Regenwasserzisternen wird empfohlen.