

# TEXT TEIL II:

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO, § 9 Abs. 1 BauGB)

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 BauNVO

- Ausnahmen nach Abs. 3 sind nicht zulässig

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO, § 9 Abs. 1 BauGB)

#### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ), §§ 16/17 BauNVO

GRZ = 0,4 als Höchstmaß

#### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen, § 18 BauNVO

Die max. zulässige Firsthöhe (FH) bzw. Gebäudehöhe (GH) über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe sowie das Höchstmaß zwischen der Erdgeschossrohfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut (Traufhöhe - TH) an der Traufseite ist folgendermaßen festgesetzt:

|                                   | Traufhöhe<br>TH | Firsthöhe<br>(FH) |
|-----------------------------------|-----------------|-------------------|
| bei Sattel-/Walmdach              | 4,5 m           | 8,0 m             |
| bei Zelt Dach                     | 5,5 m           | 7,0 m             |
|                                   | untere Traufe   | obere Traufe      |
| bei Pultdach                      | 5,5 m           | 6,5 m             |
| bei versetztem Pultdach           | 5,5 m           | 7,5 m             |
|                                   | GH              |                   |
| bei Flachdach<br>Oberkante Attika | 6,5 m           |                   |

Abweichend von der LBO sind Garagen mit Satteldach auf der Grundstücksgrenze mit einer max. Gebäudehöhe im Mittel 4,50 m, gemessen über fertigem Gelände, zulässig. Mittlere Gebäudehöhe ist das Mittel aus den beiden Traufhöhen und der Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2a BauGB).

#### 2.3 Vollgeschosse

- zulässig sind bis zu max. 2 Vollgeschosse

### 3. Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22/23 BauNVO, § 9 Abs.1 BauGB)

- festgesetzt ist offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

### 4. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens darf, gemessen entlang der bergseitigen Hauswand, max. 0,5 m über der OK des natürlichen Geländes liegen.

### 5. Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang mit Pflanzen aus der vorgeschlagenen Pflanzliste zu ersetzen.

vorgeschlagene Pflanzliste:

|                  |                |
|------------------|----------------|
| Acer campestre   | Feldahorn      |
| Carpinus betulus | Hainbuche      |
| Cornus sanguinea | Hartriegel     |
| Corylus avellana | Hasel          |
| Prunus padus     | Traubenkirsche |
| Prunus spinosa   | Schlehe        |
| Rosa canina      | Hundsrose      |
| Viburnum opulus  | Schneeball     |

### 6. Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a u. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze und Garageneinfahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Pflaster) herzustellen.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 74 LBO

### 1. Dachformen / Dachneigung § 74 Abs. 1 LBO

Es sind folgende Dachformen zulässig: Sattel-, Walm-, Zelt-, Flach-, Pult- u. versetztes Pultdach  
Die max. Dachneigung darf 40° nicht überschreiten.

### 2. Dachaufbauten / Dacheinschnitte § 74 Abs. 1 LBO

Dachaufbauten, ausgenommen sind aufgeständerte Solaranlagen, dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten und müssen zum Ortsgang einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Dachaufbauten zur Gewinnung von Solarenergie dürfen bis 1,0 m Abstand zum Ortsgang errichtet werden.

Bei Flachdächern darf die Oberkante von Dachaufbauten zur technischen Nutzung von Solarenergie maximal 1,5 m über die Oberkante der Attika ragen. Die äußere Kante der Anlage muss mindestens im Abstand von 1,0 m von der Außenkante der Attika errichtet werden.

### 3. Einfriedungen und Stützmauern § 74 Abs. 1 LBO

Als Einfriedung sind zulässig:

- Zäune bis 1,5 m Höhe, unterer Bezugspunkt ist das Niveau der öffentlichen Verkehrsflächen
- Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m.

Die Gesamthöhe von Stützmauern und Einfriedung darf max. 2,0 m betragen. Stacheldrahtzäune sind nicht zulässig.

## III. Hinweise

### 1. Wasserschutzzone und Schichtwasser

1.1. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Wasserschutzzone III für die Trinkwasserfassung im Unteren Brenztal. Bei allen Baumaßnahmen sind die Richtlinien der Verordnung vom 14.12.1977 zu beachten.

1.2. Mit Schichtwasser und Schichtwasserquellen ist zu rechnen. Um Staunässe und Wasserdruck am Bauwerk zu vermeiden, ist das anfallende Schichtwasser über eine Drainage abzuleiten.

### 2. Altablagerungen, Altstandorte

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen werden, ist der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes zu verständigen (§ 23 (1) LBfG).

### 3. Bodenfunde / Archäologische Funde § 20 DSchG

Im in der Planzeichnung mit "Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen", gekennzeichneten Bereich des Plangebietes liegt eine archäologische Fläche. Dort muss mit Funden aus der Hallstattzeit gerechnet werden. Bei Bodenfunden ist die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

### 4. Rückstauenebene

Bei talseitiger Bebauung ist die Rückstausicherheit zu beachten. Alle Entwässerungsstellen unterhalb der Rückstauenebene sind mit Kleinhebeanlagen zu entwässern. Abwässer sind über die Rückstauenebene zu heben und dort in die Hauskanalisation einzuleiten.

### 5. Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Nach § 45b Abs. 3 Satz 1 WG sollen Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 bebaut werden, durch Versickerung oder durch ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden. Das Oberflächenwasser von den Dachflächen der Gebäude ist deshalb über begrünte Erdmulden (Rückhalte- mulden) zurückzuhalten, zu verdunsten und zu versickern. Im Zuge der Planung von Bauvorhaben ist deshalb zu prüfen, ob dies mit vertretbarem Aufwand schadlos möglich ist.

### 6. Bodenschutz (§ 4 BodSchG)

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

# Verfahrensvermerke:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 18.12.2008 die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes "Flecken - 1. Änderung" in Hohenmemmingen sowie der Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO zum Bebauungsplan beschlossen. Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Beschlüsse wurden am 11.01.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Entwurf des Bebauungsplans sowie zur Satzung über örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 28.11.2008 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 19.01.2009 bis 20.02.2009 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der Satzung über örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 28.11.2008 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.01.2009 bis 20.02.2009 öffentlich ausgelegt.

Der Beschluss über die eingegangenen Anregungen gem. § 3(2) BauGB wurde vom Gemeinderat am 26.03.2009 gefasst.

Die Stadt Giengen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.03.2009 den Bebauungsplan sowie die Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom 10.03.2009 als Satzung beschlossen.

Giengen an der Brenz, den 30.03.2009

- Siegel -

Oberbürgermeister

Die Satzung wurde am 22.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten.

Giengen an der Brenz, den 25.05.2009

- Siegel -

Oberbürgermeister

Große Kreisstadt  
Giengen  
an der Brenz  
Landkreis Heidenheim



Gemarkung: Hohenmemmingen  
Bebauungsplan "Flecken - 2. Änderung"

Planbereich 309-03

Datum: 10.03.2009

gez.: Richter, FB Stadtplanung