



**GROSSE KREISSTADT
GIENGEN
AN DER BRENZ**

Bebauungsplan

„Alpenblick“

Planbereich 24-10



Planstand:

Vorentwurf

28.03.2018

Planverfasser:

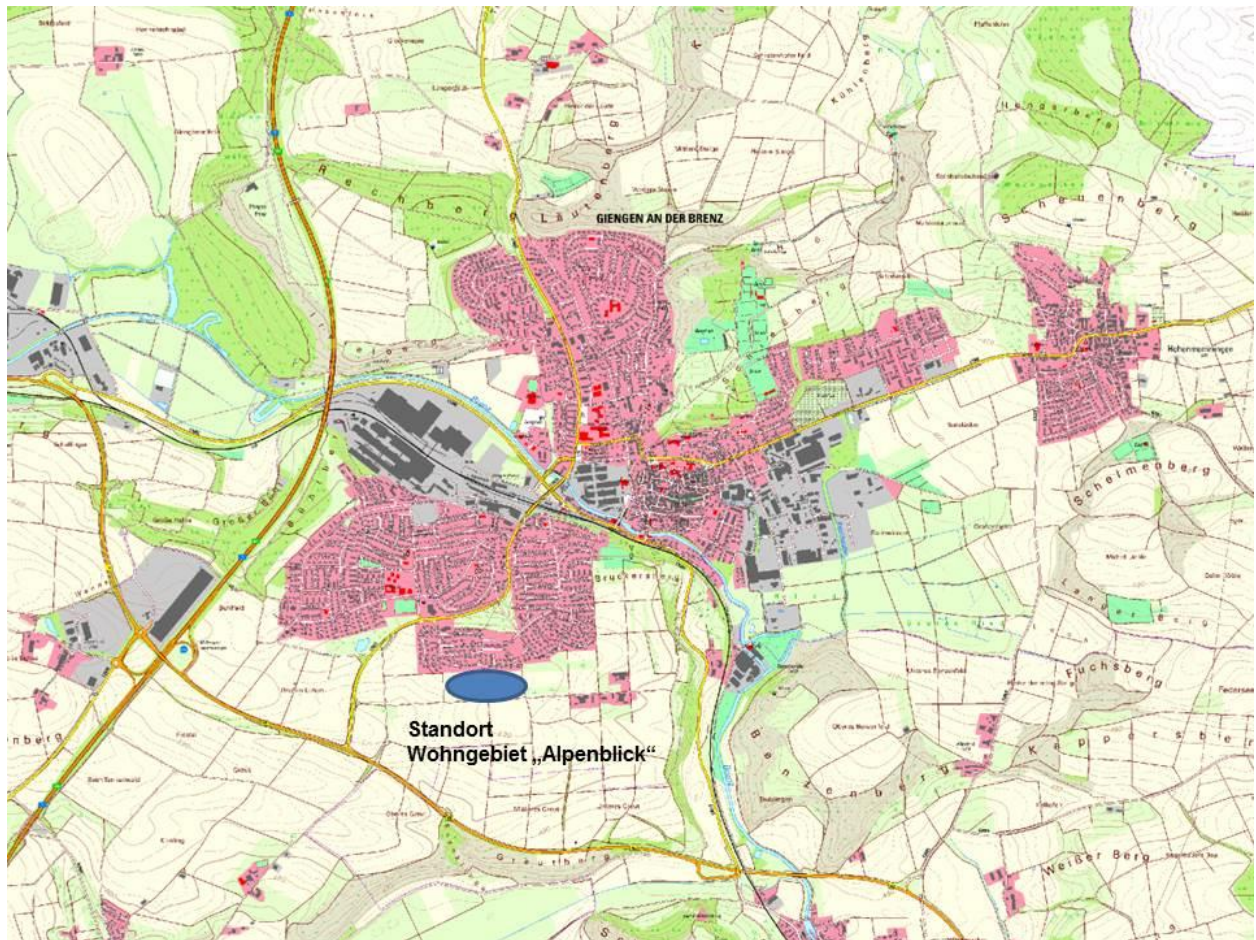
Stadtverwaltung Giengen, SG Städtebau,

Richter

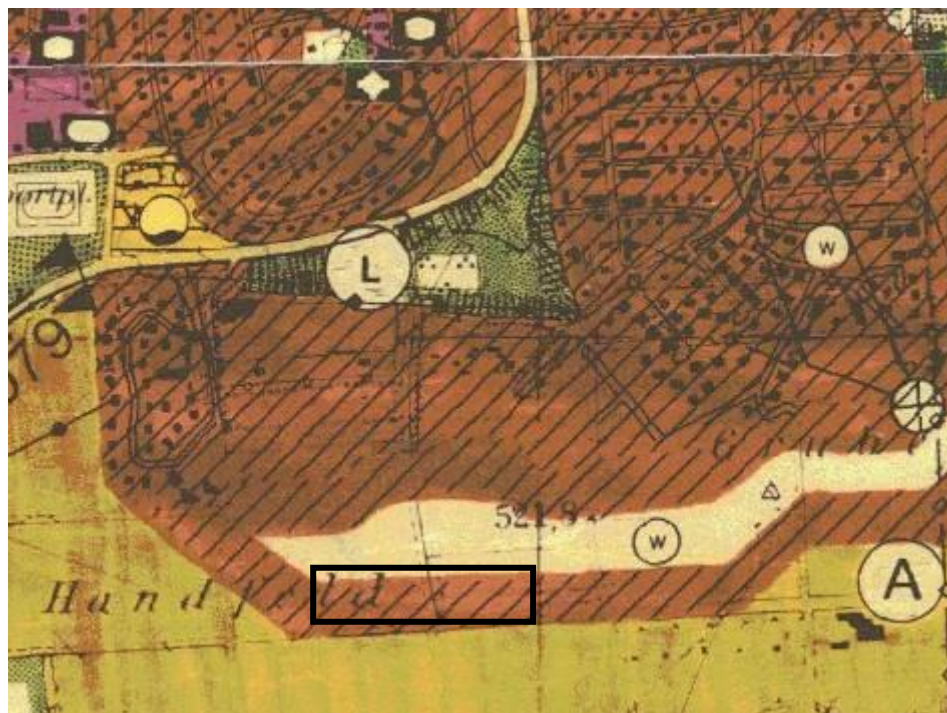
Bebauungsplan	1
Übersichtskarte.....	4
Auszug aus rechtswirksamen FNP	4
TEIL I - Planzeichnung	5
TEIL II – Textliche Festsetzungen	5
1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	5
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO).....	5
1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)	5
1.1.2 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)	5
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)	5
1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 16 f. BauNVO)	5
1.2.2 Vollgeschosse/Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16,18, 20 BauNVO)	5
1.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).....	6
1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO)	6
1.4.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)	6
1.4.2 überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 i.V.m. § 14 (1) BauNVO).....	6
1.5 Bindungen für Bepflanzungen, Erhalt bzw. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	6
1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	7
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 LBO)	7
2.1.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)	7
2.1.2 Werbeanlagen (§§ 11,74 LBO).....	8
2.2 Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 LBO).....	8
2.2.1 Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO).....	8
2.2.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)	8
2.2.3 Unzulässigkeit von Freileitungen.....	8
2.3 Anlagen zum Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)	8
2.3.1 Befestigte Flächen, Parkflächen.....	8
2.3.2 Niederschlagswasser	8
2.4 Stellplatzverpflichtung für Wohneinheiten (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)	8
3 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	9
3.1 Erdaushub (§ 4 Abs. 1 und 2 BBodSchG).....	9
3.2 Bodenfunde (§ 20 DSchG).....	9
4 Hinweise.....	9
4.1 Altlasten	9
4.2 Wasserschutzzone III	9
4.3 Geotechnik.....	9
4.4 Bodenschutz	10
TEIL III – Begründung	11
1 Erfordernis der Planaufstellung und Erläuterungen zum Verfahren	11
2 Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung	11
3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse.....	11
4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.....	11
5 Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	12
5.1 Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches	12
5.2 Lage und Topographie	12
5.3 Geltendes Baurecht.....	12
5.4 Tatsächliche Nutzung.....	12

5.5	Eigentumsverhältnisse	12
5.6	Vorhandener Baubestand	12
5.7	Vorhandene Erschließungsstraßen	12
5.8	Vorhandene Ver- und Entsorgung.....	13
5.9	Vegetation	13
6	Planung	14
6.1	Verkehrliche Erschließung	14
6.2	Ver- und Entsorgungsnetz.....	14
6.3	Bauliche und sonstige Nutzung.....	15
6.3.1	Art der baulichen Nutzung	15
6.3.2	Grundflächenzahl	15
6.3.3	Höhe der baulichen Anlage / Zahl der Vollgeschosse	15
6.3.4	Höhenlage der baulichen Anlage	16
6.3.5	Bauweise.....	16
6.3.6	Garagen und PKW-Stellplätze.....	16
6.3.7	Nebenanlagen	16
6.3.8	Öffentliche Grünflächen.....	17
6.3.9	Erhalt u. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung .	17
6.3.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	17
6.3.11	Dachform, Dachaufbauten und Dachneigung.....	18
6.3.12	Aufschüttungen und Abgrabungen	18
6.3.13	Einfriedungen und Stützbauwerke.....	18
6.3.14	Werbeanlagen	18
6.3.15	Bodenschutz.....	19
6.3.16	Artenschutz	19
6.3.17	Wasserschutzzone III	19
6.3.18	Geotechnik	19
7	Planungsstatistik	20
	Baugebietsansicht Ost - West	21
	TEIL IV. Umweltbericht.....	22

Übersichtskarte



Auszug aus rechtswirksamen FNP



TEIL I - Planzeichnung

TEIL II – Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.1.2 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)

Tiefgaragen, Garagen und überdachte Stellplätze sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 16 f. BauNVO)

max. zulässige Grundflächenzahl: 0,4

Die Grundflächenzahl darf durch Tiefgaragen bis zu 0,8 überschritten werden.

1.2.2 Vollgeschosse/Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16,18, 20 BauNVO)

Im **WA 1** sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.

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) ist folgendermaßen festgesetzt:

	Traufhöhe (TH)	Firsthöhe (FH)
bei Sattel-/Walm-/Zelt-/ Krüppelwalm- und versetztem Pultdach	6,0 m	8,5 m
	untere Traufhöhe	obere Traufhöhe
bei Pultdach	6,0 m	8,5 m
	Gebäudehöhe (GH)	
bei Flachdach Oberkante Attika	7,0 m	

Im **WA 2** sind max. drei Vollgeschosse zulässig.

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) ist folgendermaßen festgesetzt:

	Traufhöhe (TH)	Firsthöhe (FH)
bei Sattel-/Walm-/Zelt-/ Krüppelwalm- und versetztem Pultdach	8,0 m	12,5 m
	untere Traufhöhe	obere Traufhöhe
bei Pultdach	8,0 m	11,0 m
	Gebäudehöhe (GH)	
bei Flachdach Oberkante Attika	11,5 m	

1.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf max. 0,5 m über der mittleren Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen, gemessen an der halben Länge der angrenzenden Grundstücksseite.

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO)

1.4.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im WA 1 wird offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig.

Im WA 2 wird abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird als offene Bauweise mit maximaler Gebäudelänge von 22,5 m und maximaler Gebäudetiefe von 13,0 m festgesetzt.

1.4.2 überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 i.V.m. § 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5 Bindungen für Bepflanzungen, Erhalt bzw. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

pfg1:

In den mit dem Planzeichen für "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gekennzeichneten Flächen sind Gehölzgruppen (Feldhecke) mit heimischen standortgerechten Pflanzen aus der Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Feldhecke ist zweireihig versetzt (Pflanzstreifen 5,00 m) anzulegen. Ein Formschnitt der Feldhecke ist unzulässig.

Anzupflanzen sind mindestens 2-mal verpflanzte Sträucher vorgeschlagene Artenliste:

Haselnuss (*Corylus avellana*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeines Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*); Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*).

pfg2:

Pro angefangene 500 m² Grundstücksgröße ist ein hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Die Pflanzgebotsfläche „pfg 1“ wird dabei nicht mitberechnet.

Anzupflanzen sind hochstämmige Laubbäume

vorgeschlagene Pflanzliste:

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Gemeine Birne (*Pyrus pyraeaster*), und hochstämmige Obstbäume: Apfel, Sauerkirsche, Birne und Zwetschge lokaler Sorten.

externe Grünausgleichsmaßnahme:

Die externe Grünausgleichsmaßnahme wird im Umweltbericht bzw. bei der artenschutzrechtlichen Untersuchung definiert und im Entwurf zum Bebauungsplan eingefügt.

Zu berücksichtigen sind die §§ 135a bis 135c BauGB.

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

Für die Straßenbeleuchtung sind moderne Lampen zu verwenden, die verringerte Lichtemissionen besitzen (z.B. Natrium-Dampflampen, LED-Lampen), um nachtaktive Tiere zu schützen.

Zur Dacheindeckung von Gebäuden ist die Verwendung von nicht beschichteten Blechen, insbesondere aus Kupfer, Zink und Blei, unzulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 LBO)

2.1.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachform:

zulässig sind: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KWD), Zeldach (ZD), Pultdach (PD), versetztes Pultdach (VPD), Flachdach (FD)

Dachneigung:

zulässige Dachneigung: bis 45°

Dachaufbauten:

Dachaufbauten, ausgenommen sind Photovoltaik- und Solarthermieanlagen, dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten und müssen zum Ortgang einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen dürfen ohne Abstand zum Ortgang und First ohne Längenbegrenzung errichtet werden.

Aufgeständerte Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind nur auf Flachdächern zulässig. Deren Oberkante darf max. 1,5 m über die zulässige Gebäudehöhe ragen. Die äußere Kante der Anlage muss mindestens im Abstand von 0,5 m von der Außenkante der Attika errichtet werden.

2.1.2 Werbeanlagen (§§ 11,74 LBO)

Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sowie sich ändernden Farbverläufen sind generell unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und zwar im Bereich des Erdgeschosses bis zur Oberkante Brüstung des 1. Obergeschosses. Die Gesamtlänge der Werbeanlagen darf 2/3 der Gebäudelänge und die Höhe von 0,6 m nicht überschreiten.

2.2 Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 LBO)

2.2.1 Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Auffüllungen sind bis höchsten 1,5 m zugelassen.

2.2.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Als Einfriedung gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

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

Die Gesamthöhe von Stützmauern und Einfriedung darf max. 1,9 m betragen. Stacheldrahtzäune sind nicht zulässig.

2.2.3 Unzulässigkeit von Freileitungen

Versorgungsleitungen sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

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

2.3.1 Befestigte Flächen, Parkflächen

Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken, insbesondere Zufahrten und Stellplätze, sind wasserdurchlässig zu befestigen. Niederschlagswasser von befestigten Flächen wie Terrassen, Wegen, usw. ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

2.3.2 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von Dächern ist über eine (Retentions-) Zisterne mit mindestens 3 m³ Retentionsraum je angefangene 150 m² Dachfläche zu sammeln. Als Dachflächen rechnen auch überdeckte Flächen von Tiefgaragen. Der Überlauf kann aufgrund der hydrogeologischen Eigenschaften im Baugebiet geregelt in das Mischwassersystem abgegeben werden.

Das Niederschlagswasser ist zur Grünflächen- und Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser zur z. B. Toilettenspülung zu nutzen.

2.4 Stellplatzverpflichtung für Wohneinheiten (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bei der Berechnung der Stellplatzanzahl ist gegebenenfalls auf die jeweils folgende Ganzzahl aufzurunden. Für die Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend.

3 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 Erdaushub (§ 4 Abs. 1 und 2 BBodSchG)

Der Erdaushub aus der Baugrube ist so weit 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.

3.2 Bodenfunde (§ 20 DSchG)

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Bereiche mit Bodenfunden bekannt. Bauherren und ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen, der Beginn der Bau- und Planierungsarbeiten und der Erschließungsarbeiten ist drei Wochen vor Baubeginn der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Giengen mitzuteilen. Beim Auftreten größerer oder wichtiger Fundstellen ist der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Giengen Gelegenheit zu geben, archäologische Untersuchungen durchzuführen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

4 Hinweise

4.1 Altlasten

Im Plangebiet 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, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Heidenheim sofort zu benachrichtigen.

4.2 Wasserschutzzone III

Der Bebauungsplan liegt innerhalb der gemeinsamen Wasserschutzzone III der Wasserfassungen im Brenztal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977, Nr. 5 1-WR VI 704/1 ist zu beachten.

4.3 Geotechnik

Nach der vorläufigen Geologischen Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von oberjurassischen Karbonatgesteinen, die von quartärem Verwitterungslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt sind.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten unter besonderer Berücksichtigung der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten im Einflussbereich von Fundamenten empfohlen.

Der Ablehm stellt einen uneinheitlichen, mitunter stark setzungsfähigen Baugrund dar, der zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrock-

nung, Quellen nach Wiederbefeuchtung) neigt. Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten.

Die Karbonatgesteine können stellenweise stark verkarstet sein. Verkarstungsbedingte Spalten und Hohlräume im Untergrund, ggf. sogar Erdfälle, können nicht ausgeschlossen werden. Diese können u.U. von Lockergesteinen so überdeckt sein, dass sie an der Erdoberfläche nicht ohne weitere Untersuchungen erkannt werden können. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.

4.4 Bodenschutz

Bei der Gestaltung des Planungsgebietes ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Alle Flächen für geplante Grünanlagen und/oder Anlagen zur gärtnerischen Nutzung sind in einer verdichtungsarmen Verfahrensweise zu bearbeiten, da verdichtete Böden einen ungünstigen Wasser-, Luft- und Wärmehaushalt haben, nur sehr schwer durchwurzelbar sind und damit ihre zukünftige Aufgabe als Flächen zum Pflanzenwachstum, Wasserspeicher und als Stätte von Bodenleben nur noch schlecht erfüllen.

TEIL III – Begründung

1 Erfordernis der Planaufstellung und Erläuterungen zum Verfahren

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für Wohnbauflächen in attraktiver Stadtrandlage. Die Stadt Giengen verfügt im Bereich Südstadt / Bruckersberg über keine städtische unbebaute Grundstücke mehr. Für den Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Alpenblick“ gibt es zurzeit mehrere Bauinteressenten mit steigender Tendenz. In diesem Bereich wurden in den letzten vier Jahren 26 Baugrundstücke verkauft, die letzten städtischen Bauflächen Anfang 2018. Des Weiteren besteht ein großer Bedarf an Mehrfamilienhausbebauung. Deshalb hat der Gemeinderat der Stadt Giengen beschlossen, in einem Teilbereich von ca. 6.000 m² Mehrfamilienhäuser zu zulassen.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Für den Bebauungsplan wird ein Umweltbericht mit Grünausgleichsbilanzierung erarbeitet. Der Umweltbericht wird mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und als besonderer Teil in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans eingefügt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt nach § 3 BauGB.

2 Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Giengen-Hermaringen vom 18.03.1993 ist der überplante Bereich als Erweiterung der Wohnbaufläche im Bereich Bruckersberg genehmigt.

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Norden an das bestehende Wohngebiet „Bruckersberg Süd“ an. Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet fügt sich der Bebauungsplan in das bestehende Umfeld ein. Östlich, westlich und südlich an das Wohngebiet schließen landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. ein Wirtschaftsweg zur Erschließung der Aussiedlerhöfe an.

4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird durch folgende Flurstücke der Gemarkung Giengen als Flächen oder Teilflächen begrenzt:

im Norden durch Flst.: 4606, 4607, 4618/1 (Jauchertweg), 4619, 4620, 4621, 4622, 4623, 4624, 4625, 4626, 4627, 4647/1 (Krumme Gewand), 4647 (Alpspitzweg), 4645, 4645/1, 4644, 4643, 4642, 4641, 4640, 4639, 4638, 4637/2

im Osten durch Flst.: 239/1 (Wirtschaftsweg)

im Süden durch Flst.: 4305

im Westen durch Flst.: 522/1 (Wirtschaftsweg)

5 Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

5.1 Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches

Im Geltungsbereich liegen folgende Flurstücke:

539, 540, 541/1, 541/2, 542, 543, 494/5, 4646, 500, 499, 498, 497, 496,495

5.2 Lage und Topographie

Das Plangebiet liegt am Südrand des Wohngebiets „Bruckersberg“ unmittelbar angrenzend an das Wohngebiet „Bruckersberg Süd“ der Stadt Giengen an der Brenz. Östlich, südlich und westlich schließen sich Flächen der Landwirtschaft an.

Das Gebiet wird über „Krumme Gewand“ und „Jauchertweg“ aus verkehrlich erschlossen. Das Gelände des Geltungsbereiches fällt von Nordost nach Südwest um ca. 6,0 m von 521,5 m über NN auf 515,5 m über NN.

5.3 Geltendes Baurecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Außenbereich. Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt.

5.4 Tatsächliche Nutzung

Der Geltungsbereich wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

5.5 Eigentumsverhältnisse

Alle Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Giengen.

5.6 Vorhandener Baubestand

Das Plangebiet ist unbebaut.

5.7 Vorhandene Erschließungsstraßen

Das Gebiet wird über „Krumme Gewand“ und „Jauchertweg“ verkehrlich erschlossen. Diese münden direkt in die Steigstraße, welche als Hauptsammelstraße dient. Die vorhandenen Straßen sind so ausgebaut, dass sie den neu anfallenden Verkehr noch aufnehmen können.

5.8 Vorhandene Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind bis direkt zum Plangebiet vorhanden. Die Löschwasserbereitstellung kann als Sondernutzung über das bestehende Trinkwassernetz erfolgen. Die Löschwassermenge ist abhängig von den örtlichen bzw. den technischen Gegebenheiten des Leitungsnetzes. Eine aktuelle Quantifizierung der Löschwassermenge ist durch die Stadtwerke Giengen GmbH nicht erfolgt.

5.9 Vegetation

Das Plangebiet wird komplett als Ackerfläche und Feldweg genutzt. Entlang des Wirtschaftsweges (Flurstück 494/5) stehen teilweise Hecken und Sträucher.

6 Planung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über eine jeweilige Verlängerung des „Jauchertwegs“ sowie der Straße „Krumme Gewand“. Der Nebelhornweg wird als Feldweg Richtung Süden weiter geführt, da eine weitere Wohnbebauung in östliche Richtung aufgrund des Immissionsschutzes ausscheidet. Ein Ausbau des Nebelhornwegs als Fahrstraße ist des Weiteren auch aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens und der nur einseitigen Anbaubarkeit nicht vorgesehen.

Die Straßen „Jauchertweg“ und „Krumme Gewand“ werden von Nord nach Süd durch das Plangebiet geführt. Diese beiden Straßen können zu einem späteren Zeitpunkt unproblematisch an den südlichen Wirtschaftsweg angeschlossen werden. Dieser müsste dann regelgerecht ausgebaut werden.

Der Westteil des Plangebietes wird durch Planstraße A und der östliche Teil durch Planstraße B (Stichstraße) erschlossen. Beide Planstraßen sollen mit einer 6,00 m breiten Fahrbahn und beidseitigen 1,5 m breiten Fußwegen ausgebaut werden. An den Planstraßen A und B sind öffentliche Stellplätze für PKW vorgesehen. Die Wendeanlage der Planstraße B entspricht einemr Wendehammer nach RAST 06 für dreiachsige Müllfahrzeuge, die beiden kleinen Stiche entsprechen der Wendeanlage für Fahrzeuge bis 9,00 m Länge (2-achsige Müllfahrzeuge).

Der entlang der Straße „Krumme Gewand“ führende Schaftrieb wird im Plangebiet als Verkehrsgrünfläche weitergeführt.

6.2 Ver- und Entsorgungsnetz

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen für das Plangebiet sind im öffentlichen Straßenraum zu verlegen und können an die nördlich bestehenden Netze angeschlossen werden. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus Gründen des Ortsbildes unterirdisch zu verlegen.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt als Sondernutzung über das vorhandene Trinkwassernetz.

Um die Abflussmenge an zu bewirtschaftendem Regenwasser zu minimieren sind die Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Garagenzufahrten sowie sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken nur mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteinen, Rasenpflastersteine, Drainpflastersteine).

Das Niederschlagswasser von Dächern ist über eine (Retentions-) Zisterne mit mindestens 3 m³ Retentionsraum je angefangene 150 m² Dachfläche zu sammeln. Als Dachflächen rechnen auch überdeckte Flächen von Tiefgaragen. Der Überlauf kann aufgrund der hydrogeologischen Eigenschaften im Baugebiet geregelt in das Mischwassersystem abgegeben werden.

Das Niederschlagswasser ist zur Grünflächen- und Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser zur z. B. Toilettenspülung zu nutzen.

Im Sinne einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung werden in diesem Bebauungsplan Zisternen für die Sammlung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers festgesetzt. Das Regenwasser kann zum einen als Brauchwasser innerhalb des Gebäudes wieder verwendet werden. Hierzu ist eine separat ge-

fürte Wasserleitung erforderlich, wobei zur Trinkwasserleitung keinerlei Verbindung hergestellt werden darf. Zum anderen kann das gesammelte Regenwasser für die Gartenbewässerung verwendet und somit zur Versickerung oder Verdunstung gebracht werden.

Zur Minimierung der Belastung des Kanalnetzes ist dabei die Zisterne so auszu legen, dass der geforderte Rückhalteanteil vorhanden ist, um einen verzögerten Abfluss in das öffentliche Kanalnetz zu ermöglichen. Der Hausanschluss einschließlich des Hauskontrollschachtes muss vom Bauherrn auf eigene Kosten hergestellt werden.

Für die Straßenbeleuchtung sind moderne Lampen zu verwenden, die verringerte Lichtemissionen besitzen (z.B. Natrium-Dampflampen, LED-Lampen), um nachtaktive Tiere zu schützen. Daneben verbrauchen diese Lampen weniger Strom, so dass gleichzeitig ein allgemeiner Beitrag zum Umweltschutz geleistet wird.

6.3 Bauliche und sonstige Nutzung

6.3.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet wird die Art der baulichen Nutzung der Umgebung aufgenommen. Im WA 1 sind Ein- und Zweifamilienhäuser als Einzel- bzw. Doppelhäuser vorgesehen. Im WA 2 können Mehrfamilienhäuser mit max. drei Vollgeschossen entstehen. Die Abmessungen der Baukörper werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans so beschränkt, dass sich die Mehrfamilienhausbebauung auch aufgrund der vorhandenen Topographie in das Gelände einfügt.

Aufgrund des nicht bestehenden städtebaulichen Bedarfes bzw. des bestehenden Charakters der umgebenden Bebauung wurden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Außerdem sichert dies ein attraktives Wohngebiet.

6.3.2 Grundflächenzahl

Im Plangebiet kann die zulässige Obergrenze nach § 17 BauNVO ausgenutzt werden, damit wird der Rahmen für die bauliche Entwicklung nicht eingengt.

Die Festsetzung entspricht dem Charakter der umgebenden Bebauung. Mit Tiefgaragen kann die Grundflächenzahl bis auf 0,8 überschritten werden.

6.3.3 Höhe der baulichen Anlage / Zahl der Vollgeschosse

Die Trauf- und Gebäudehöhen wurden so festgesetzt, dass eine optimale Nutzung der Raumverhältnisse erreicht wird.

Des Weiteren ermöglichen die Festsetzungen bei größtmöglichem Gestaltungsspielraum und kostengünstigem Bauen die gestalterische Angleichung der verschiedenen Bauformen. Hiermit wird die Verhältnismäßigkeit in der Gesamtgestaltung des Plangebiets gewahrt und die vorgesehene städtebauliche Ordnung ermöglicht.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse begrenzt zusätzlich die Höhe der baulichen Anlagen. Diese Festsetzung dient auch dem Nachbarschutz (s. auch Pkt. 6.3.1).

6.3.4 Höhenlage der baulichen Anlage

Die Festsetzungen zur Erdgeschossfußbodenhöhe (EGFH) wurden dem umgebenden Bestand angepasst. Diese Höheneinordnungen entsprechen der optimalen Anpassung an das vorhandene Gelände.

Damit wird geländeangepasstes Bauen erreicht und eine sinnvolle städtebauliche Ordnung des Baugebiets gewährleistet.

6.3.5 Bauweise

Im WA 1 ist eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im WA 2 ist abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichende Bauweise wird als offene Bauweise mit Einschränkungen zu Gebäudelänge und Gebäudetiefe festgesetzt. Damit soll erreicht werden, dass die neuen Baukörper sich in das vorhandene Gelände und Ortsbild einfügen.

6.3.6 Garagen und PKW-Stellplätze

Tiefgaragen, Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies entspricht dem Charakter des vorhandenen Wohnumfeldes. Damit wird auch sichergestellt, dass ein problemloses Ein- und Ausfahren auch bei parkenden Fahrzeugen von und zur öffentlichen Verkehrsfläche möglich ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bei der Berechnung der Stellplatzanzahl ist gegebenenfalls auf die jeweils folgende Ganzzahl aufzurunden. Für die Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend.

Mehrpersonenhaushalte in ländlichen Räumen verfügen häufig über mehrere PKW. Um ausreichend Stellplätze zur Verfügung zu stellen, wird die Stellplatzverpflichtung deshalb gem. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO von 1 Stellplatz pro Wohneinheit auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Dieser Stellplatzschlüssel erscheint ausreichend, da in Mehrfamilienhäusern mit einem gewissen Anteil an Einpersonenhaushalten und kleineren Wohnungen zu rechnen ist.

6.3.7 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (innerhalb der Baugrenzen) zulässig. Dies gewährleistet, dass vor allem das Straßen- und damit auch das Ortsbild durch die unmittelbare Errichtung von Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze nicht verunstaltet werden.

6.3.8 Öffentliche Grünflächen

Zur Erhöhung der Attraktivität des Wohnbaustandortes und aufgrund des entstehenden Bedarfs wurde im Plangebiet ein größerer öffentlicher Kinderspielplatz eingeordnet. Dieser sollte vor allem für die Altersgruppe bis 12 Jahre ausgestattet werden. Die öffentlichen Grünflächen im Süden, Westen und Osten des Plangebietes dienen zum Grünausgleich und bilden zugleich eine Randbegrünung des Wohngebietes.

6.3.9 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Zur Mindestdurchgrünung des Gebietes wird bei Neubebauung pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche je ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum festgesetzt. Es sollten Obst- bzw. fruchttragende Bäume laut den vorgeschlagenen Pflanzlisten gepflanzt werden, um den ökologischen Wert auf den einzelnen Grundstücken zu erhöhen.

Die Lage der Bäume kann je nach der vorgesehenen Bebauung gewählt werden. So bleibt auf den einzelnen Grundstücken eine möglichst große Gestaltungsfreiheit erhalten.

Die erforderlichen Grenzabstände nach geltendem Nachbarrecht sind einzuhalten.

Um die Aufheizung des Gebietes zu vermindern und neue Lebensräume zu schaffen, wird empfohlen Fassaden zu begrünen. Dadurch wird die natürliche Farben- und Formenvielfalt im Baugebiet erhöht.

Wie in den Festsetzungen formuliert, sind auf den im Plan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen heimische, standortgerechte Gehölzgruppen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen dienen dem Ausgleich für die möglichen Eingriffsmaßnahmen. Die Begründung wird mit Stand Entwurf durch den Umweltbericht ergänzt. Außerdem werden zum Entwurfsstand Aussagen zum Artenschutz getroffen.

Zu berücksichtigen sind die §§ 135a bis 135c BauGB.

6.3.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für die Straßenbeleuchtung sind moderne Lampen zu verwenden, die verringerte Lichtemissionen besitzen (z.B. Natrium-Dampflampen, LED-Lampen), um nachtaktive Tiere zu schützen.

Zur Dacheindeckung von Gebäuden ist die Verwendung von nicht beschichteten Blechen, insbesondere aus Kupfer, Zink und Blei, unzulässig. Damit wird gewährleistet, dass keine schädlichen Auswaschungen von der Dachdeckung in Boden und Grundwasser eingeleitet werden.

Bei beiden Maßnahmen handelt es sich um Verminderungsmaßnahmen bezüglich des Eingriffs in die Natur und Landschaft.

6.3.11 Dachform, Dachaufbauten und Dachneigung

Im Plangebiet sind Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer, Zeldächer, Pult- und versetzte Pultdächer sowie Flachdächer zulässig. Dies ermöglicht ein zeitgemäßes Bauen. Damit wird auf die bereits bebaute Umgebung eingegangen und deren Erscheinungsbild gewahrt.

Um die Nutzung der Dachräume als Wohnraum zu erleichtern, ist eine Dachneigung bis 45° zulässig. Dies ist ein aktiver Beitrag zum flächensparenden Bauen. Dachaufbauten, ausgenommen sind Photovoltaik- und Solarthermieanlagen, dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten und müssen zum Ortgang einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Damit ist ein sich in seinen Proportionen und seinem Erscheinungsbild ins Ortsbild einfügendes Gebäude gewährleistet. Auch damit erfolgt eine Angleichung an das weitere Umfeld.

Photovoltaik- und Solarthermieanlagen dürfen ohne Abstand zum Ortgang und First sowie ohne Längenbegrenzung errichtet werden. Dies soll eine bessere Energieausbeute ermöglichen. Die parallel zur Dachhaut verlegten bzw. integrierten Anlagen beeinflussen das Erscheinungsbild des Gesamtgebäudes geringfügiger als sonstige Dachaufbauten.

Aufgeständerte Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind aus optischen Gründen nur auf Flachdächern zulässig. Deren Oberkante darf max. 1,5 m über die zulässige Gebäudehöhe ragen. Die äußere Kante der Anlage muss mindestens im Abstand von 0,5 m von der Außenkante der Attika errichtet werden, um die Verschattung des Nachbargrundstückes zu minimieren.

6.3.12 Aufschüttungen und Abgrabungen

Auffüllungen sind bis höchstens 1,5 m zugelassen. Dies vermeidet Verunstaltungen des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes.

6.3.13 Einfriedungen und Stützbauwerke

Zur Eingliederung in das Ortsbild sind als Einfriedungen/Stützmauern entlang der Straßen Zäune und Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m über den Verkehrsflächen zugelassen.

Zur Verhinderung von Personengefährdungen, vor allem von Kindern und älteren Menschen, ist das Verwenden von Stacheldraht untersagt.

Erforderliche Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine maximale Höhe von 1,00 m haben (mit Einfriedung max. 1,9 m), unterer Bezugspunkt ist das Niveau der öffentlichen Verkehrsflächen. Die Höhenbegrenzung der Einfriedung / Stützmauern erfolgt aber auch in Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs (Begegnungsfall mit Lkw/Müllfahrzeug in engen Verkehrssituationen).

6.3.14 Werbeanlagen

Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sowie sich ändernden Farbverläufen sind generell nicht zulässig. Von dieser Art der Werbeanlagen gehen besonders auffällige optische Effekte aus, die geeignet sind Unruhe und potentielle Beeinträchtigungen in ihrer Nachbarschaft zu erzeugen. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und zwar im Bereich des Erdge-

schosses bis zur Oberkante Brüstung des 1. Obergeschosses. Die Gesamtlänge der Werbeanlagen darf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Gestaltung der Werbeanlagen regelt sich im Übrigen nach § 11 LBO.

Die Festlegungen zur Größe und Lage sind aus Gründen der Ortsbildgestaltung festgelegt.

6.3.15 Bodenschutz

Bei der Gestaltung des Planungsgebietes ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Zum Schutz des Mutterbodens ist zu Beginn aller Erdarbeiten der Oberboden abzuschleppen, zu sichern und den Anforderungen entsprechend zu lagern sowie wieder einzubauen.

Alle Flächen für geplante Grünanlagen und/oder Anlagen zur gärtnerischen Nutzung sind in einer verdichtungsarmen Verfahrensweise zu bearbeiten, da verdichtete Böden einen ungünstigen Wasser-, Luft- und Wärmehaushalt haben, nur sehr schwer durchwurzelbar sind und damit ihre zukünftige Aufgabe als Flächen zum Pflanzenwachstum, Wasserspeicher und als Stätte von Bodenleben nur noch schlecht erfüllen.

Ausgehobenes Bodenmaterial sollte weitestgehend wieder auf dem Grundstück untergebracht werden.

6.3.16 Artenschutz

Europäische Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Potenziell könnten laut Biotopausstattung streng geschützte Vogel- und Insektenarten im Plangebiet vorkommen, hier speziell vor allem die Feldlerche.

Aussagen zum Artenschutz, Grünausgleich werden im Entwurf in die Begründung eingefügt.

6.3.17 Wasserschutzzone III

Der Bebauungsplan liegt innerhalb der gemeinsamen Wasserschutzzone III der Wasserfassungen im Brenztal. Auf die Verbote der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977, Nr. 5 1-WR VI 704/1 wird besonders hingewiesen.

6.3.18 Geotechnik

Nach der vorläufigen Geologischen Karte liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten Mergelsteinen und tonigen Kalksteinen des Oberjuras (Zementmergel-Formation), die von unterschiedlich mächtigem Alblehm überdeckt sein können.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten unter besonderer Berücksichtigung der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten im Einflussbereich von Fundamenten empfohlen. Die bindigen Verwitterungs- und Deckschichten stellen einen uneinheitlichen, mitunter stark setzungsfähigen Baugrund dar, der zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen nach Wiederbefeuchtung) neigt. Auf einheitliche Gründungsbedingungen der Fundamente ist zu achten.

Verkarstungserscheinungen im Untergrund sind nicht auszuschließen. Diese können u.U. von Lockergesteinen so überdeckt sein, dass sie an der Erdoberfläche nicht ohne weitere Untersuchungen erkannt werden können. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 werden empfohlen.

7 Planungsstatistik

Geltungsbereich:	38.840 m ²	100,0 %
Verkehrsflächen:	7.020 m ²	18,1 %
davon: Fußweg:	80 m ²	
Straßenbegleitgrün	270 m ²	
Baufläche im WA:	27.890 m ²	71,8 %
davon überbaubare Fläche:	21.880 m ²	
(innerhalb Baugrenzen, entspricht nicht der GRZ)		
nicht überbaubare Fläche:	6.010 m ²	
(außerhalb Baugrenzen)		
öffentliche Grünfläche:	3.930 m ²	10,1 %
davon: Spielplatz	1.000 m ²	

externe Grünausgleichsfläche

wird im Entwurf dargestellt

Baugebietsansicht Ost - West

Bereich Ost



Bereich West



TEIL IV. Umweltbericht

Der Umweltbericht und die Untersuchungen zum Artenschutz werden im Entwurf dargestellt.