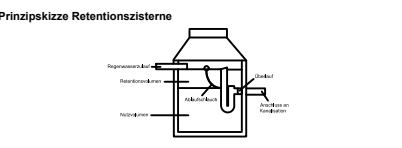


Legende

- Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 0,4
 II / III
 Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (§§ 16/20 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§22 BauNVO)
 abweichende Bauweise, wie offene Bauweise mit Begrenzung der maximalen Länge und Breite von Baukörpern
 Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Verkehrsrflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
 Straßenverkehrsfläche mit vorgeschlagener Straßenraumgliederung
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Fußweg
 vorgeschlagene öffentliche Parkierungsfläche
 Straßenbegleitgrün (Schaffrieß)
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)**
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 pf1
 Ausgleichsmaßnahme Anlage Gehölzgruppen
 pf2
 Ausgleichsmaßnahme Durchgrünung der Grundstücke
- Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)**
 öffentliche Grünfläche
 Zweckbestimmung Spielplatz
- Hauptversorgungs- u. -entsorgungsleitungen**
 Bestand unterirdisch - Lage ungenau!
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Bemaßung in Meter
 Nutzungsschablone:

Art der Bau- Nutzung	zulässige Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
	zulässige Dachneigung

 vorgeschlagene Grundstücksgliederung
- Zeichen der Kartengrundlage**
 vorhandene Gebäude mit Hausnummer, Nebengebäude
 vorhandene Gebäude mit Hausnummer, Nebengebäude, nicht eingemessen
 Katastergrenzen
 z.B.: 541/2
 Flurstücknummer



Text TEIL II

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)**
 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
 - Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)**
 Stellplätze, Garagen und oberdeckte Stellplätze sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht oberdeckte Stellplätze sind inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**
 - Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 f. BauNVO)**
 max. zulässige GRZ: 0,4
 Die Grundflächenzahl darf durch Tiefgaragen bis zu 0,8 überschritten werden.
 - 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	Firsthöhe	
bei Sattel-/Walm-/Zelt	6,3 m	8,5 m
Krüppelwalm- und versetzten Pultdach		
	untere Traufhöhe	obere Traufhöhe
bei Pultdach	6,3 m	8,5 m
	Gebäudehöhe	
	GH	
bei Flachdach		
Oberkante Attika	7,5 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	Firsthöhe	
bei Sattel-/Walm-/Zelt	8,0 m	12,5 m
Krüppelwalm- und versetzten Pultdach		
	untere Traufhöhe	obere Traufhöhe
bei Pultdach	8,0 m	11,0 m
	Gebäudehöhe	
	GH	
bei Flachdach		
Oberkante Attika	11,5 m	
 - Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
 Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGHF) darf max. 0,5 m über der mittleren Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen, gemessen an der halben Länge der angrenzenden Grundstücksseite.
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO)**
 - 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.
 - überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)**
 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Bindungen für Bepflanzungen, Erhalt bzw. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

pflicht.

 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 zweierlei versetzt (Pflanzenreihen 5,00 m) anzulegen. Ein Formschrit 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 Heckenrösche (Lonicera xylosteum), Schöne (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Weissrose (Rosa rubiginosa), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Trauben-Holunder (Sambucus racemosa), Wolliger Schneebal (Viburnum lantana), Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata).

pflicht.

 Pro angefangene 500 m² Grundstücksgröße ist ein hochstammiger Laubbau oder ein hochstammiger Obstbaum anzupflanzen. Die Pflanzgebotfläche „pf1“ wird dabei nicht mitberechnet.
 Anzupflanzen sind hochstammige Laubbäume aus der vorgeschlagenen Pflanzenliste.
vorgeschlagene Pflanzenliste:
 Spitzahorn (Acer platanoides), Eberschere (Sorbus aucuparia), Mehlbeere (Sorbus aria), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Winterlinde (Tilia cordata), Gemeine Birne (Pyrus pyramidalis), und hochstammige Obstbäume: Apfel, Sauerkirsche, Birne und Zwetsche lokaler Sorten.

- 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 Dachendeckung von Gebäuden ist die Verwendung von nicht beschichteten Blechen, insbesondere aus Kupf, Zink und Blei, unzulässig.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
 - Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 LBO)**
 - Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
 zulässig sind:
 SD Satteldach
 WD Walmdach
 KWD Krüppelwalmdach
 ZD Zeltdach
 PD Pultdach
 VPD versetztes Pultdach
 FD Flachdach
 zulässige Dachneigung: bis 45°
Dachaufbauten:
 Dachaufbauten, ausgenommen sind Photovoltaik- und Solaranlagen, dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten und müssen zum Organg einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen dürfen ohne Abstand zum Organg und First ohne Längsbegrenzung 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.
 - Werbeanlagen (§§ 11 und 74 Abs. 1 Nr. 2 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 genehmigten Ersthöhe des 1. Obergeschosses, je Unternehmen sind nicht mehr als eine Werbeanlage zulässig. Die Gesamtlänge der Werbeanlagen darf 2/3 der Gebäudelänge und die Höhe von 0,6 m nicht überschreiten.
 - Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 LBO)**
 - Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**
 Auffüllungen sind bis höchstens 1,5 m auf natürlichem Gelände zugelassen.
 - Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 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. Stachelzaune sind nicht zulässig.
 - Unzulässigkeit von Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**
 Versorgungsleitungen sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
 - Anlagen zum Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**
 - 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 breitlich über die belebte Bodenzone zu versickern, eine konzentrierte Versickerung ist unzulässig.
 - 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 hydrologischen Eigenschaften im Baugebiet geregelt in das Mischwassersestern abgeben werden. Das Niederschlagswasser ist zur Grünflächen- und Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser zur z. B. Toilettenspülung zu nutzen.
 - Stellplatzverpflichtung für Wohnneihen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bei der Berechnung der Stellplatzanzahl ist gegebenenfalls die jeweils folgende Ganzzahl anzurunden. Für die Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend.
 - Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
 - Erdaushub (§ 4 Abs. 1 und 2 BodoSchG)**
 Der Erdaushub aus der Baugrube ist so weit wie möglich auf dem Baugruntstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Dabei ist humoser Oberboden und Unterboden zu trennen, nicht zu vermischen und getrennt wieder einzubringen. Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z.B. fetziges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.
 - Bodenfund (§ 20 DSchG)**
 Im Bereich des Bebauungsplans sind keine Bereiche mit Bodenfund bekannt. Bauherren und ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfund hinzuweisen, der Beginn der Bau- und Planungsarbeiten 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 Anordnung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

- Hinweise Altlasten**
 Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Werden bei den Ausbaurbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Mülldeponie, Verfüllungen des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Heidenheim sofort zu benachrichtigen.
 - Wasserschutzzone III**
 Der Bebauungsplan liegt innerhalb der gemeinsamen Wasserschutzzone III der Wasserfassungen im Brenztal. Die Rechtsverordnung des Regierungspresidiums Stuttgart vom 14.12.1977, Nr. 51-WR-VI 704/1 ist zu beachten.
 - Geotechnik**
 Nach der vorläufigen Geologischen Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von oberjurassischem Karbonatgestein, die von quartärem Verwitterungslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt sind. Sofern eine Versickerung von Grundwasser empfohlen wird, wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten unter besonderer Berücksichtigung der Gefahr der Ausprägung lehmgefüllter Spalten im Einflussbereich von Fundamenten empfohlen. Der Abbleim stellt einen unheimlichen, mitunter stark setzungsfähigen Baugrund dar, der zu saisonalen Volumendänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen nach Wiederverfeuchtung) 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 Erdstöße, 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.
 - Bodenschutz**
 Bei der Gestaltung des Plangebietes 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 Wärmeaustausch haben, nur sehr schwer durchwurzelbar sind und damit ihre wichtigste Aufgabe als Flächen zum Pflanzenwachstum, Wasserspeicher und als Stätte von Bodenleben nur noch schlecht erfüllen.
-
- Übersichtskarte des Plangebietes mit dem Standort "Wohngebiet „Alpenblick“" markiert.

Verfahrensvermerke:

- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 01.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans "Bruckersberg Alpenblick" sowie der Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO zum Bebauungsplan beschlossen. Die Beschlüsse wurden am ...2018 ordentlich bekannt gemacht.
- Zum Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung sowie der Satzung über örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom ...2018 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschieben vom ...2018 mit Frist bis ...2018 beauftragt.
- Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht sowie die Satzung über örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom ...2018 wurden mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ...2018 bis ...2018 öffentlich ausgestellt.
- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom ...2018 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Umweltbericht sowie der Satzung über örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom ...2018 beauftragt und die öffentliche Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans sowie zur Satzung über örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom ...2018 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschieben vom ...2018 mit Frist bis ...2018 beauftragt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der Satzung über örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom ...2018 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...2018 bis ...2018 öffentlich ausgestellt.
- Der Beschluss über die eingegangenen Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom Gemeinderat am ...2018 gefasst.
- Die Stadt Giengen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ...2018 den Bebauungsplan sowie die Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom ...2018 als Satzung beschlossen.
- Giengen an der Brenz, den - Siegel -
, Oberbürgermeister
- Der Satzungsbeschluss wurde am ...2018 ordentlich bekannt gemacht. Die Satzungen sind damit in Kraft getreten.
- Giengen an der Brenz, den - Siegel -
, Oberbürgermeister
- Rechtsgrundlagen**
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I. S. 2908) m. W. v. 29.07.2017
 Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (BGBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (BGBl. S. 612/613) m. W. v. 01.01.2018
 Bauuntersuchungsverordnung (BauUV) i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057) m. W. v. 13.05.2017
 Planzeichenverordnung (PlanZV 90), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057)
- Große Kreisstadt Giengen an der Brenz**
 Landkreis Heidenheim
- Gemarkung: Giengen**
- Vorentwurf Bebauungsplan "Bruckersberg Alpenblick"**
 mit integriertem Grünordnungsplan
- Planbereich 24-10**
- Datum: 28.03.2018** **gez.: Sachgebiet Städtebau**