

Große Kreisstadt Giengen a. d. Brenz



B E B A U U N G S P L A N

und örtliche Bauvorschrift
mit integriertem Grünordnungsplan

„Memminger Wanne 5. Änderung“

Textteil

Planfertiger:

Plandatum: 25.10.2007

Dipl.-Ing. (FH)
Hans-Chr. Gansloser
Freier Stadtplaner
Robert-Bosch-Str. 1



Telefon: 07322 - 9622-0
Telefax: 07322 - 9622-50

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

Landesbauordnung (LBO)

Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. IS.2414)
zul. geändert am 21.12.2006 (BGBl. IS 3316)
Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), zul.
geändert am 22.04.1993
Fassung vom 18.12.1990 mit Anlage (BGBl. I
1991 S. 58)
Fassung vom 08.08.1995 (GBL. S. 617) geän-
dert am 29.10.2003

TEXTTEIL

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die Nutzung nach § 4 Abs. 3 BauNVO wird gemäß §1 Abs.5 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO, § 1 Abs. 5 BauNVO)

Die Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO sowie § 6 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen. Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten außer Lebensmittel ist nicht zulässig.

Innenstadtrelevant sind folgende Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren sowie Betriebe des Ernährungshandwerks, ausgenommen Getränkehandel
- Drogerie- und Parfümeriewaren
- Apothekenwaren, Orthopädie
- Blumen, zoologischer Bedarf
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilwaren, Wolle
- Schuhe, Lederwaren
- Haushaltswaren, Elektrowaren (kleinteilig), optische- und feinmechanische Geräte, Fotowaren
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Schulbedarf, Spielwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Handarbeitswaren, ausgenommen Bettwaren, Gardinen mit Zubehör und Teppiche
- Sportartikel und Sportgeräte (kleinteilig), Sportbekleidung
- Bastel- und Geschenkartikel
- Waffen
- Briefmarken
- Keramik und Porzellan

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (§ 17 BauNVO)

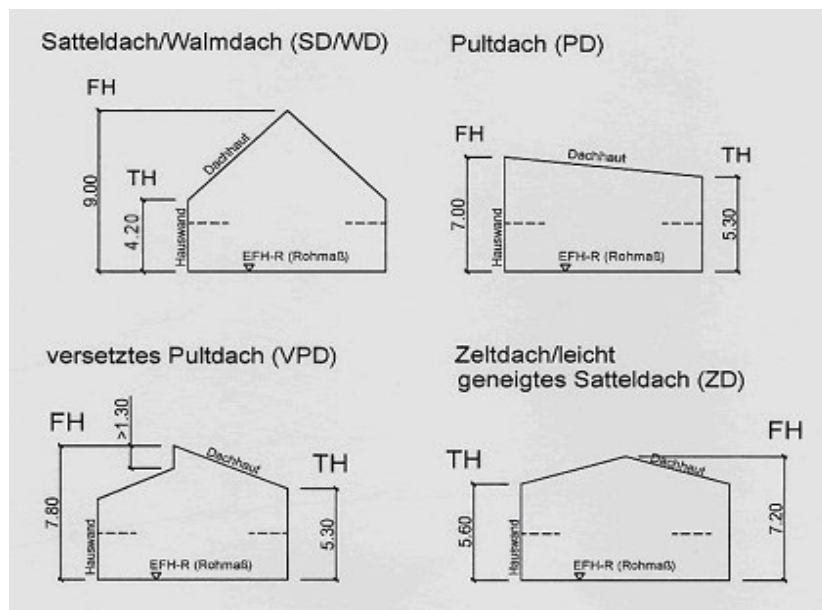
WA: max. zulässige Grundflächenzahl 0,4

MI: max. zulässige Grundflächenzahl 0,6

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

WA + MI 1:

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen mit Höhenbeschränkung (mHB) werden als Höchstmaß über der festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-R) getroffen: Traufhöhe (TH) gemessen zwischen EFH-R und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Firsthöhe (FH) gemessen zwischen EFH-R und Oberkante Firstziegel bzw. beim Pultdach dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und beim Versetzten Pultdach dem höchsten Punkt der Dachhaut.



MI 2:

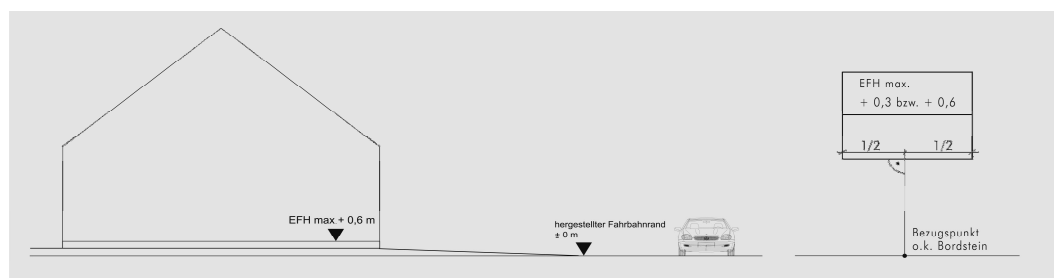
Die Traufhöhe (TH) wird auf 6,5 m als Höchstmaß über der festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-R) festgesetzt.

Die Traufhöhe (TH) wird gemessen zwischen EFH-R und Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Pultdächern bezieht sich die zulässige Traufhöhe auf die niedrige Wand. Die Gebäudehöhe, bezogen auf die EFH-R wird auf maximal 9,0m festgesetzt.

3. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-R) der geplanten Gebäude ist als Höchstmaß zwingend einzuhalten. Bei Gebäuden auf Grundstücken, die ausschließlich von Süden verkehrlich erschlossen sind darf die EFH-R max. 0,6 m über hergestelltem Straßenbordstein liegen. Zudem darf bei Eckgrundstücken die EFH-R zu den westlich bzw. östlich liegenden Erschließungsstraßen max. 0,3 m über hergestelltem Straßenbordstein erstellt werden.

Die EFH-R bei den übrigen Gebäuden darf nicht höher als + 0,3 m über dem Bezugspunkt OK Borstein liegen.



Beispiel für südlich erschlossene Grundstücke

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Offene Bauweise

Die Gebäude sind in offener Bauweise zu erstellen.

5. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Garagen und PKW-Stellplätze

Garagen und überdachte und unüberdachte PKW-Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Zufahrtsbereich von Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Grenzabstand von mindestens 2,5m zu öffentlichen Erschließungsstraßen einzuhalten.

Mit den seitlichen Garagenwänden und PKW-Stellplätzen darf ein Mindestabstand von 1m zu öffentlichen Erschließungsstraßen nicht unterschritten werden.

5.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind generell zulässig.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Als öffentliche Grünflächen werden festgelegt:

Streuobstwiese, Lärmschutzwand und Spiel- und Bolzplatz

Als private Grünflächen werden festgelegt:

Grünfläche am Ächselesberg

7. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Alle in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind zu pflanzen. Der jeweilige Baumstandort kann den technischen Erfordernissen der Erschließung angepasst werden. Die vorgesehene Stückzahl ist zwingend einzuhalten. Es sind gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

7.1 Baumstandorte auf Baugrundstücken

Pro angefangene 350 m² privater Grundstücksfläche muss mindestens 1 unten aufgeführter Baum als Hochstamm (STU mind. 14-16 cm) oder ein heimischer Obstbaum als Hochstamm gepflanzt werden.

Pflanzliste:

diverse Obstsorten (siehe Pflanzliste Streuobstwiese)

Vogel-Kirsche Prunus avium

Weichsel Prunus mahaleb

Mehlbeere Sorbus aria

Eberesche Sorbus aucuparia

Speierling Sorbus domestica

Qualität der Bäume: mind. Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU mind. 10-12 cm

7.2 Baumpflanzungen auf den öffentlichen Flächen

Qualität der Bäume: mind. Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU mind. 14-16 cm.

Straßenraum

Pflanzliste:

Bäume I. Ordnung

Spitz-Ahorn

Acer platanoides

Winter-Linde

Tilia cordata

Bäume II. Ordnung

Feld-Ahorn "Elsrijk"

Acer campestre "Elsrijk"

Baumhasel

Corylus colurna

Eberesche

Sorbus aucuparia

Schwedische Mehlbeere

Sorbus intermedia

Lärmschutzwall (Strauchpflanzung)

Roter Hartriegel

Cornus sanguinea

Hainbuche

Carpinus betulus

Rote Heckenkirsche

Lonicera xylosteum

Wolliger Schneeball

Viburnum lantana

Feld-Ahorn

Acer campestre

Haselnuß

Corylus avellana

Hunds-Rose

Rosa canina

Schwarzer Hollunder

Sambucus nigra

Gewöhnlicher Schneeball

Viburnum opulus

Qualität der Sträucher, 2xv. 100-150

Pflanzabstand: 1,5 x 1,5 m, in Gruppen zu mind. je 3 Stück/Art.

Aus statischen Gründen dürfen am Wall keine Bäume gepflanzt werden.

8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Befestigung des Straßenkörpers werden in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von 35 cm hergestellt. Diese Stützbauwerke und Böschungen sind zu dulden.

9. Flächen und Vorkehrungen für besondere Anlagen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entlang der Landesstraße L 1082 ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,5 m über Fahrbahnoberkante und einer Sohlbreite von 11,5 m zu errichten. Der Abstand zum Fahrbahnrand von 8,0 m ist einzuhalten.

10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. Nr. 20 und 25 BauGB)

10.1 Die Flächen liegen am östlichen Rand innerhalb des Geltungsbereichs und umfasst die Flurstücke 1584, 1585 und 1586 der Gemarkung Hohenmemmingen und einen Teil des Flurstücks 4569 der Gemarkung Giengen. Die Flächen sind teilweise im Besitz der Stadt Giengen.

10.2 Anlage einer Streuobstwiese

Pflanzliste:

Apfelsorten: Klarapfel, Graham's Jubiläumsapfel, Welschisner, Bohnapfel, Bitterfelder, Später Transparent, Maunzenapfel, Hauxapfel, Brettacher

Birnensorten: Gelbmöstler, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne

Zwetschgensorten: Ersinger Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangenheimer Zwetschge

Pflanzgröße: Hochstamm, StU 8-10

Pflanzabstand: 10 x 10 m, Zwetsche 8 x 6 m

Untersaat: artenreiche Wiesenmischung, extensive Pflege mit 2 Mahd-Terminen im Jahr, erste Mahd Mitte Juni.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

WA und MI 1

Hauptgebäude: Zulässig sind SD , WD , PD , ZD

SD+WD: Es sind nur Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15 bis 45° zulässig. Dachaufbauten dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
PD: Es sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung von 10-15° zulässig.
ZD: Es sind nur Zeltdächer und leicht geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 10-15° zulässig.
Garagen: Zusammengebaute Garagen sind in Dachform und Firstrichtung einander anzupassen. Flachdächer sind bei Garagen zulässig.

Dachaufbauten sind bei Pultdächern, Zeltdächern und bei sonstigen Dächern mit einer Dachneigung von max. 15° nicht zulässig.

Alle Dachflächen eines Gebäudes oder aneinanderg gebauter Gebäude sind in gleicher Neigung auszuführen. Dachaufbauten müssen einen Abstand von 1,5 m zu den Ortsgängen aufweisen und dürfen die jeweils zulässige Firsthöhe nicht überschreiten.

MI 2

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 10° zulässig

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sowie sich ändernden Farbverläufen sind generell nicht zulässig.

WA: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung je Unternehmen nicht mehr als zwei im Bereich des Erdgeschosses bis zur Oberkante Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig.
Die Höhe darf 0,5 m, die Länge 2/3 der Gebäudewand, die Auskragung 0,8 m und die Gesamtfläche von 2 m² nicht überschreiten.

MI: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nicht auf oder über der Dachfläche angebracht werden.

3. Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr.3 LBO)

3.1 Aufschüttungen, Abgrabungen

Die Baugrundstücke sind im Zuge der Bebauung bis auf das Niveau der angrenzenden Verkehrsflächen aufzufüllen. Darüber hinaus sind höhere Auffüllungen bis höchstens 1,0 m zugelassen, wenn diese zu den öffentlichen Flächen mit einer Neigung von 1:2 oder flacher abgebösch werden. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

3.2 Einfriedungen

Zugelassen sind entlang der öffentlichen Flächen Einfriedungen bis zu 1,50 m Höhe über der befestigten öffentlichen Verkehrsfläche.

4. Anlagen zum Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

1. Befestigte Flächen

Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche und private), Garagenzufahrten, sowie sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden (z.B. Drainsteine, Schotterrasen, Rasengittersteine etc.).

2. Quellwasser

Das anfallende Quellwasser auf den Baugrundstücken ist über den öffentlichen Quellwasserkanal abzuleiten.

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Erdaushub (§ 4 Abs.1 und Abs.2 Bodenschutzgesetz)

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit 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.

2. Bodenfunde (§ 20 DSchG)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Giengen unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Giengen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

3. Wasserschutzzone

Der Bebauungsplan liegt in der Wasserschutzzone III des gemeinsamen Wasserschutzgebietes für die Wasserfassungen im Brenztal. Auf die Verbote der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977 wird besonders hingewiesen.

IV. Hinweise

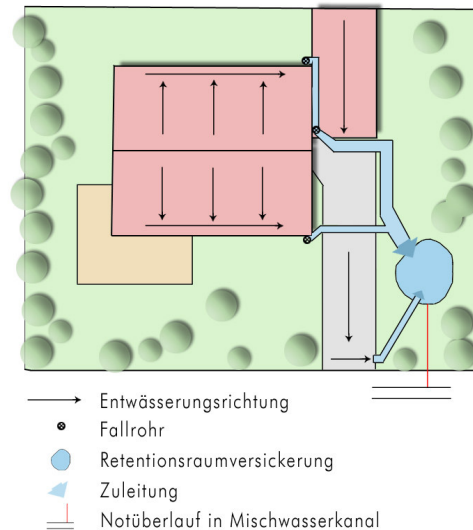
1. Altlasten

In den überbaubaren Flächen des Plangebietes 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, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Heidenheim sofort zu benachrichtigen.

2. Behandlung von Regenwasser

Der nicht versickerbare Rest des Oberflächenwassers von befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sollte in angrenzende Pflanz- oder Rasenflächen bzw. in eine Sicker-/ Retentionsmulde abgeleitet werden.

Zur Behandlung des anfallende Regenwassers von den Dachflächen wird empfohlen dieses in eine Sicker-/ Retentionsmulde mit einem Rückhalteraum von $2 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ Dachfläche abzuleiten. Für diesen Fall ist ein Notüberlauf in den Mischwasserkanal anzuschließen.



(verändert aus: Ministerium für Umwelt und Verkehr
Baden-Württemberg, Naturverträgliche Regenwasser-
bewirtschaftung)