



**GROSSE KREISSTADT  
GIENGEN  
AN DER BRENZ**

# **Bebauungsplan**

## **„Westliches Bühlfeld - Teil II“**

**Ortsteil Hürben  
Planbereich 202-09**



**Planstand:**

**Entwurf**

**29.04.2019**

**Planverfasser:  
Umweltbericht:  
spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

**Stadtverwaltung Giengen, SG Städtebau,  
Zeeb & Partner, Ulm  
Zeeb & Partner, Ulm**

**Richter**

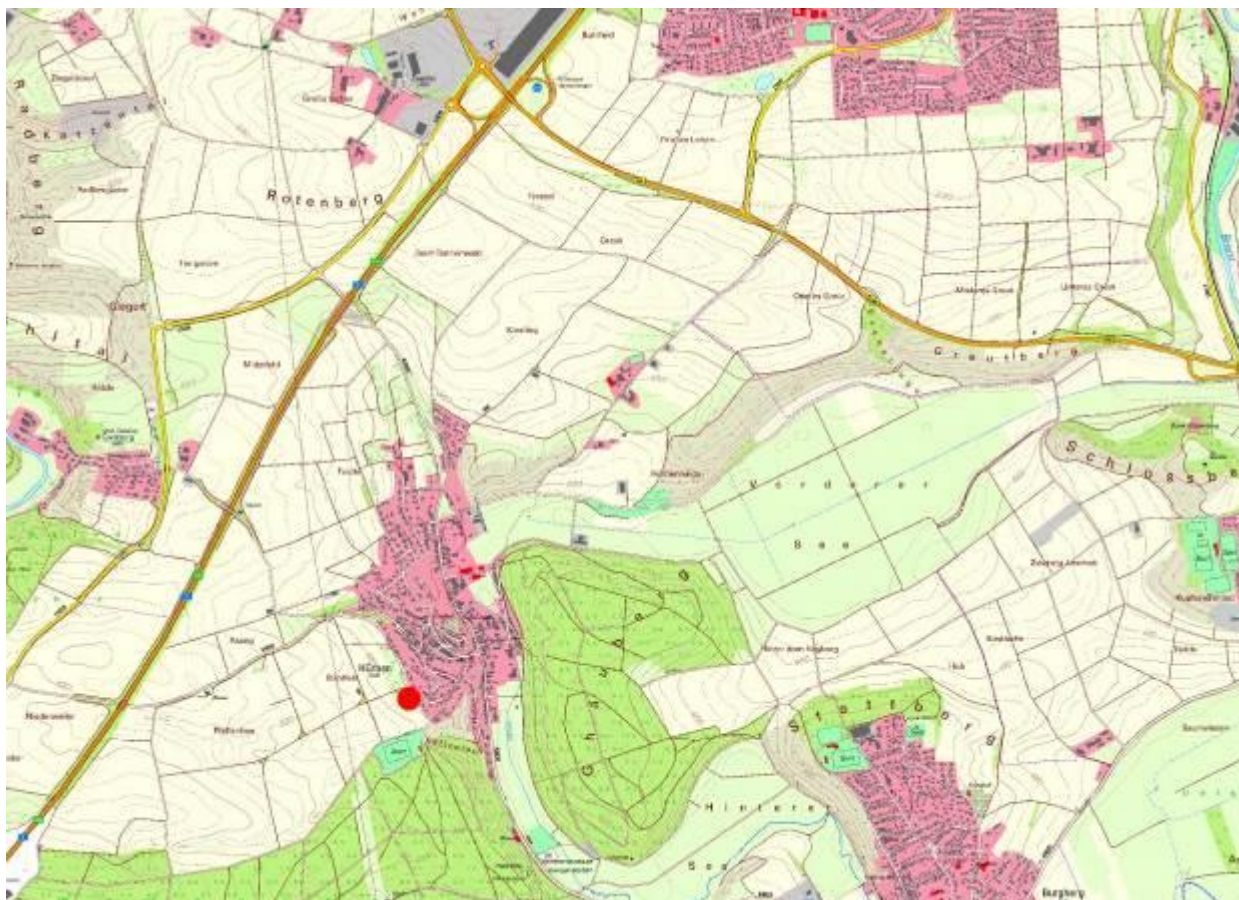
<b>Bebauungsplan</b> .....	1
Übersichtskarte .....	4
Auszug aus rechtswirksamen FNP .....	4
TEIL I - Planzeichnung .....	5
TEIL II – Textliche Festsetzungen .....	5
1 Planungsrechtliche Festsetzungen .....	5
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	5
1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 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 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO) .....	5
1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ), (§§ 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. 3 BauGB) .....	5
1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO) .....	5
1.4.1 Bauweise (§ 22 BauNVO) .....	5
1.4.2 überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (5) i.V.m. § 14 (1) BauNVO) .....	6
1.5 Bindungen für Bepflanzungen, Erhalt bzw. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) .....	6
1.5.1 Maßnahmen für Natur und Landschaft nach § 9 (1) 25a BauGB, auf privaten Grundstücken .....	6
1.5.2 Maßnahmen für Natur und Landschaft nach § 9 (1) 25a BauGB, auf öffentlichen Grundstücken .....	6
1.5.3 Maßnahmen für Natur und Landschaft nach § 9 (1) 25b BauGB, auf öffentlichen Grundstücken .....	6
1.5.4 Maßnahmen für Natur und Landschaft nach § 9 (1) 25b BauGB, auf öffentlichen Grundstücken .....	7
1.5.5 Maßnahmen für Natur und Landschaft nach § 9 (1) 25b BauGB, auf öffentlichen Grundstücken .....	7
1.5.6 Externe Ausgleichsmaßnahmen aus der saP .....	7
1.5.7 Pflanzenauswahl und Vorgaben für die Ausführung - Pflanzliste .....	7
1.5.8 Konfliktvermeidende Maßnahmen und CEF-Maßnahmen aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag .....	10
1.5.9 Zuordnung von Ausgleichsflächen und Maßnahmen .....	10
1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	10
1.7 Von der Bebauung frei zuhaltende Schutzflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....	10
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	11
2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 LBO) .....	11
2.1.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) .....	11
2.1.2 Werbeanlagen (§§ 11 und 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO) .....	11
2.2 Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 LBO) .....	11
2.2.1 Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) .....	11
2.2.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) .....	11
2.2.3 Unzulässigkeit von Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO) .....	11
2.3 Anlagen zum Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO) .....	12
2.3.1 Befestigte Flächen, Parkflächen .....	12
2.3.2 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO) .....	12
3 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB) .....	12
3.1 Erdaushub (§ 4 Abs. 1 und 2 BBodSchG) .....	12
3.2 Bodenfunde (§ 20 DSchG) .....	12
4 Hinweise .....	13
4.1 Altlasten .....	13
4.2 Wasserschutzzone III .....	13

---

4.3	Geotechnik.....	13
4.4	Bodenschutz.....	13
4.5	Hochwasserschutz.....	13
TEIL III – Begründung .....		14
1	Erfordernis der Planaufstellung und Erläuterungen zum Verfahren.....	14
2	Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung.....	15
3	Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse .....	15
4	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches .....	15
5	Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.....	16
5.1	Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches.....	16
5.2	Lage und Topographie.....	16
5.3	Geltendes Baurecht .....	17
5.4	Tatsächliche Nutzung .....	17
5.5	Eigentumsverhältnisse.....	17
5.6	Vorhandener Baubestand .....	17
5.7	Vorhandene Erschließungsstraßen.....	17
5.8	Vorhandene Ver- und Entsorgung.....	18
5.9	vorhandene Vegetation .....	18
6	Planung.....	19
6.1	Verkehrliche Erschließung .....	19
6.2	Ver- und Entsorgungsnetz .....	19
6.3	Bauliche und sonstige Nutzung.....	20
6.3.1	Art der baulichen Nutzung .....	20
6.3.2	Grundflächenzahl .....	20
6.3.3	Höhe der baulichen Anlage / Zahl der Vollgeschosse.....	20
6.3.4	Höhenlage der baulichen Anlage .....	20
6.3.5	Bauweise.....	21
6.3.6	Garagen und PKW-Stellplätze .....	21
6.3.7	Nebenanlagen .....	21
6.3.8	Öffentliche Grünflächen .....	21
6.3.9	Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung.....	21
6.3.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	24
6.3.11	Von der Bebauung frei zuhaltende Schutzflächen .....	24
6.3.12	Dachform, Dachaufbauten und Dachneigung .....	25
6.3.13	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	26
6.3.14	Einfriedungen und Stützbauwerke .....	26
6.3.15	Werbeanlagen .....	26
6.3.16	Bodenschutz.....	27
6.3.16	Artenschutz .....	27
6.3.17	Wasserschutzzone III .....	27
6.3.18	Geotechnik .....	27
6.3.19	Hochwasserschutz .....	27
6.3.20	Denkmalschutz - Bodenfunde (§ 20 DSchG) .....	27
6.3.21	Altlasten.....	28
7	Planungsstatistik.....	29
Baugebietsansichten .....		30
TEIL IV. Umweltbericht und Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung .....		32



## Übersichtskarte



## Auszug aus rechtswirksamen FNP

Stand 2. FNP-Änderung „Westliches Bühlfeld - Teil I“ - 2009, Karte stellt digitalisierten FNP von 1993 dar



2. FNP-Änderung „Westliches Bühlfeld - Teil I“ - 2009



FNP nach Berichtigung „Westliches Bühlfeld - Teil II“

## TEIL I - Planzeichnung

## TEIL II – Textliche Festsetzungen

### 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 2-5 BauNVO sind nicht zulässig.

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

Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

##### 1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ), (§§ 16 f. BauNVO)

zulässige GRZ: 0,4

zulässige GFZ: 0,6

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

Es 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:

<u>Dachform</u>	<u>Traufhöhe (TH)</u>	<u>Firsthöhe (FH)</u>
bei Sattel-/Walm-/Zelt-/Krüppelwalmdach	6,5 m	8,5 m

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

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGHF) darf max. 1,0 m über der mittleren Höhe der durchschnittlichen vorhandenen der Hauptgebäude umgebenden natürlichen Geländeoberkante liegen.

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

##### 1.4.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

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

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

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, müssen aber zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von min. 2,5 m einhalten.

### **1.5 Bindungen für Bepflanzungen, Erhalt bzw. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

#### **1.5.1 Maßnahmen für Natur und Landschaft nach § 9 (1) 25a BauGB, auf privaten Grundstücken**

##### Pflanzgebot 1 (PFG 1): Mittel- bis großkronige Bäume

Zur Mindestdurchgrünung des Gebietes ist bei Neubebauung pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche je ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Dabei sollen heimische Obst- bzw. fruchttragende Bäume gepflanzt werden, um den ökologischen Wert auf den einzelnen Grundstücken zu erhöhen. Der Standort der Bäume kann je nach der vorgesehenen Bebauung gewählt werden. Die erforderlichen Grenzabstände nach geltendem Nachbarschaftsrecht sind einzuhalten. Es sind vorwiegend standortgerechte, einheimische Arten zu wählen (siehe Pflanzliste). Die nachfolgenden Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

#### **1.5.2 Maßnahmen für Natur und Landschaft nach § 9 (1) 25a BauGB, auf öffentlichen Grundstücken**

##### Pflanzgebot 2 (PFG 2): Heckenpflanzung

In den gekennzeichneten Flächen ist ein ein- bis zweireihiger, frei wachsender Heckensaum zu pflanzen. Es sind standortgerechte, einheimische und vielblühende Arten zu wählen, die vorzugsweise nachts blühen (siehe Pflanzliste). Die nachfolgenden Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

#### **1.5.3 Maßnahmen für Natur und Landschaft nach § 9 (1) 25b BauGB, auf öffentlichen Grundstücken**

##### Pflanzbindung 1 (PFB 1): Obstwiese

Die Obstwiese auf Flst. 2236 ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Mit Umsetzung des Baugebietes ist die Wiese mit drei hochstämmigen Obstbäumen nach zu verdichten. Bei Ausfall einzelner Obstbäume sind diese zu ersetzen (siehe Pflanzliste). Die nachfolgenden Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

### 1.5.4 Maßnahmen für Natur und Landschaft nach § 9 (1) 25b BauGB, auf öffentlichen Grundstücken

#### Pflanzbindung 2 (PFB 2): Schlehenhecke

Die biotopgeschützte Schlehenhecke auf Flst. 2236 ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Ausfall einzelner Pflanzen sind diese zu ersetzen (siehe Pflanzliste). Die nachfolgenden Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

### 1.5.5 Maßnahmen für Natur und Landschaft nach § 9 (1) 25b BauGB, auf öffentlichen Grundstücken

#### Pflanzbindung 3 (PFB 3): Obstbäume

Die drei gekennzeichneten Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Im Falle des Absterbens sind sie stehen zu lassen, solange dies aus Sicht der Verkehrssicherung vertretbar ist. Müssen die Bäume entfernt werden, sind sie zu ersetzen (siehe Pflanzliste). Die nachfolgenden Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

### 1.5.6 Externe Ausgleichsmaßnahmen aus der saP

#### Maßnahme 1: Heckenpflanzung und Krautsaum

Als artenschutzrechtlicher Ausgleich für die Klappergrasmücke, sowie für Fledermäuse, wird auf dem Flurstück 2224 westlich des Vorhabensgebietes auf einer derzeitigen Ackerfläche eine zweireihige Hecke gepflanzt. Hierbei werden bevorzugt reich- und nachtblühende Straucharten ausgewählt. Angrenzend wird ein vorgelagerter Krautsaum mit standortangepassten Kultur- und Wildpflanzen angesät. Die Ansaat hat lückig zu erfolgen, sodass Fehlstellen entstehen. Der Krautsaum ist ohne Einsatz von Pestiziden zu pflegen. Eine Mahd erfolgt einmal im Jahr oder in einem zweijährigen Rhythmus, jeweils spät im Jahr oder zeitig im Frühjahr. Das Mähgut muss dabei abgefahren werden.

Die Gesamtfläche der Maßnahme beträgt 200 m<sup>2</sup>. Der flächige Ausgleich wird für den Ausgleich des Baugebiets nicht benötigt und kann im Ökokonto der Stadt angerechnet werden.

### 1.5.7 Pflanzenauswahl und Vorgaben für die Ausführung - Pflanzliste

Pflanzenauswahl	Maßnahme			
	PFG. 1	PFG. 2 u. Maßn. 1	PFB. 1 u. 3	PFB. 2
	Baumpflanzungen	Heckenpflanzungen	Obstwiese	Schlehenhecke
<b>Mittelkronige Bäume</b>				
Vogelkirsche <i>Prunus avium</i>	x			
Feldahorn <i>Acer campestre</i>	x			
Speierling <i>Sorbus domestica</i>	x			
Vogelbeere <i>Sorbus aucuparia</i>	x			
Elsbeere <i>Sorbus torminalis</i>	x			
Wildbirne <i>Pyrus pyraeaster</i>	x			
Mehlbeere <i>Sorbus aria</i>	x			
Obsthochstämme, alte heimische regionaltypische Sorten	x		x	

Pflanzenauswahl	Maßnahme			
	PFG. 1	PFG. 2 u. Maßn. 1	PFB. 1 u. 3	PFB. 2
	Baumpflanzungen	Heckenpflanzungen	Obstwiese	Schlehenhecke
<b>Sträucher</b>				
Schlehe <i>Prunus spinosa</i>		x		x
Rote Heckenkirsche <i>Lonicera xylosteum</i>		x		x
Hasel <i>Corylus avellana</i>		x		x
Eingriffeliger Weißdorn <i>Crataegus monogyna</i>		x		x
Zweigriffeliger Weißdorn <i>Crataegus laevigata</i>		x		x
Pfaffenhütchen <i>Euonymus europaeus</i>		x		x
Gemeiner Schneeball <i>Viburnum opulus</i>		x		x
Wolliger Schneeball <i>Viburnum lantana</i>		x		x
Schwarzer Holunder <i>Sambucus nigra</i>		x		x
Liguster <i>Ligustrum vulgare</i>		x		x
Gemeiner Faulbaum <i>Frangula alnus</i>		x		x
Hundsrose <i>Rosa canina</i>		x		x
Kornellkirsche <i>Cornus mas</i>		x		x

### Alte regionaltypische Obstbaumsorten

Äpfel: Antonowka, Borowinka, Danziger Kant, Französische Goldrenette, Holsteiner Cox, Jakob Lebel, Krügers Dickstiel, Landsberger Renette, Pilot, Roter Boskoop, Topaz, Zabergäurennette

Birnen: Conference, Doppelte Phillipsbirne, Gute Luise, Köstliche von Charneu, Kongreßbirne, Stuttgarter Gaißhirtle

Süßkirsche: Büttners Rote Knorpel, Hedelfinger Riesenkirsche, Kordia, Oktavia, Regina, Sunburst (selbstfruchtbar)

Sauerkirsche: Gerema, Karneol

Zwetschgen: Graf Althans Reneklode, Hanita, Hauszwetschge, Katinka, Zimmers Frühzwetschge

### Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

#### Mittelkronige Bäume:

Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm

Bei straßenbegleitender Pflanzung sind mittelkronige Bäume ausschließlich als Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m verwenden. Eine Aufastung zur Bildung des Lichtraumprofils muss gewährleistet sein.



### Obstbäume:

Obstbaum-Hochstämme, ohne Ballen, Stammumfang 10-12 cm, Stammhöhe min. 1,80 m, regionaltypische Sorten.

Sträucher: Strauch, 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen, je nach Pflanzzeitpunkt, Höhe 80-120 cm.

### Saatgut:

Es ist ausschließlich autochthones Saatgut der Herkunftsregion Schwäbische Alb zu verwenden. Geeignete Saatgutmischungen sind Blumenwiesenmischungen für mittlere Standorte mit mindestens 35 Arten wie z. B. die Mischung „08 Schmetterlings- und Wildbienensaum“ von Rieger-Hofmann.

Es ist ausschließlich regional gezüchtete (autochthone) Pflanzware und Saatgut zu verwenden. Hierfür ist ein Herkunftsnachweis erforderlich.

## **Vorgaben für die Ausführung**

### Gehölze:

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreieck zu sichern. Die Bäume sind entsprechend der Vorgaben in der Planzeichnung zu pflanzen.

Es ist auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten - luft- und wasserdurchlässig, durchwurzelbar - Mindestbreite: 2,0 m, Tiefe: 0,80 bis 1,0 m; der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern.

Heckensäume sind mit einem Pflanzabstand von 1,5 m im Dreiecksverband zu pflanzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens 5 Straucharten zu verwenden.

### Blumen-Wiesenansaat (Externe Ausgleichsmaßnahme):

Die Saatgutausbringung sollte im Zeitraum von Anfang März bis Ende April oder von Mitte August bis Mitte September erfolgen. Dabei wird die Saat auf das vorbereitete Saatbett obenauf gesät und angewalzt - eine Einarbeitung ist nicht erforderlich, da die Samen meist Lichtkeimer sind und bei einer Einarbeitung in den Boden nicht zur Keimung gelangen.

### Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:

Die privaten Grünflächen sind vom Bauherrn spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes zu bepflanzen. Die öffentlichen Grünflächen sind von der Stadt nach vollzogener Erschließung anzulegen bzw. sind die CEF-Maßnahmen vor Baubeginn umzusetzen.

### Erhalt und Pflege der Pflanzungen:

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

*Baumpflanzungen* erhalten einen Pflegeschnitt, wenn notwendig. Dreiböcke und Seilbefestigung sind jährlich zu kontrollieren und nach Anwachsen zu entfernen. *Heckenpflanzungen* müssen alle 10 - 15 Jahre in Abschnitten von 10 m auf den Stock gesetzt werden.

*Der Krautsaum* ist ohne Einsatz von Pestiziden zu pflegen. Eine Mahd erfolgt einmal im Jahr oder in einem zweijährigen Rhythmus, jeweils spät im Jahr oder zeitig im Frühjahr. Das Mähgut muss dabei abgefahren werden.

### **1.5.8 Konfliktvermeidende Maßnahmen und CEF-Maßnahmen aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag**

Die Baufeldfreimachung muss im Winterhalbjahr (01.10. - 28.02.), außerhalb der Vogelbrutzeit, erfolgen.

Die Bautätigkeiten müssen vor Brutbeginn von Klappergrasmücke und Star im März beginnen.

Im Umgriff und der näheren Umgebung sind vor Baubeginn acht Höhlenbrüterkästen für den Star anzubringen.

### **1.5.9 Zuordnung von Ausgleichsflächen und Maßnahmen**

Die mit Planzeichen 13.1, 13.2.1 und 13.2.2 PlanZV umgrenzten öffentlichen Grünflächen und die externe Grünausgleichsfläche sowie die darauf festgesetzten Maßnahmen nach Ziff. 1.5.1 bis 1.5.8 der planungsrechtlichen Festsetzungen dienen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft und werden als Ausgleichsmaßnahmen allen Baugrundstücken zu 100 % zur Verrechnung zugeordnet (§ 1a Abs. 3 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.

## **1.7 Von der Bebauung frei zuhaltende Schutzflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

In der mit Planzeichen 15.8 der Planzeichenverordnung (PlanZV) gekennzeichneten Fläche dürfen keine Gebäude errichtet werden, in denen sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind zulässig.

## 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 LBO)

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

Dachform: zulässig sind: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach  
für Garagen und überdachte Stellplätze sind auch Flachdächer zulässig

Dachneigung: zulässige Dachneigung: von 10° bis 45°,

Dachaufbauten: Dachaufbauten, ausgenommen sind Photovoltaik- und Solaranlagen, 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 nicht zulässig.

#### 2.1.2 Werbeanlagen (§§ 11 und 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sowie sich ändernden Farbverläufen und wechselnden Folien 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. Je Unternehmen ist nicht mehr als eine Werbeanlage zulässig. 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 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Auffüllungen sind bis höchstens 1,5 m auf natürlichem Gelände zugelassen.

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

Als Einfriedung gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Zäune (einschließlich Sockel bis 0,25 m Höhe) und Hecken bis 1,5 m Höhe, unterer Bezugspunkt ist das Niveau der öffentlichen Verkehrsflächen
- Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,5 m, gemessen von natürlicher Geländeoberkante.

Die Gesamthöhe von Stützmauern und Einfriedung darf max. 2,5 m betragen. Stacheldrahtzäune sind nicht zulässig.

#### 2.2.3 Unzulässigkeit von Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Versorgungsleitungen sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

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

### **2.3.1 Befestigte Flächen, Parkflächen**

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und offener sowie überdachter Stellplätze (wie Carports) ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

### **2.3.2 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Auf den privaten Baugrundstücken sind zur Sammlung von Regenwasser von Dachflächen kombinierte Zisternen mit zusätzlicher Retentionsfunktion (Zwangsentleerung für Teilvolumen) herzustellen.

Retentions-/Speichervolumen: 30 Liter pro 1 m<sup>2</sup> Dachfläche

Gedrosselte Abflussmenge: 0,0015 l/s pro 1 m<sup>2</sup> Dachfläche

Die Retention kann entfallen, wenn die angeschlossene Dachfläche begrünt ist und das entsprechende Retentionsvolumen nachgewiesen wird.

## **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)**

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 dem Landesamt für Denkmalpflege, Referat 84.2, Gelegenheit zu geben, archäologische Untersuchungen durchzuführen.

Bauherren und ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen:

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

## **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**

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes Donauried Fassung Burgberg (Rechtsverordnung des RP Stuttgart vom 31.10.1967 i.d.F. vom 14.08.1972).

### **4.3 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich nach der geologischen Karte im Verbreitungsreich von Gesteinen der Zementmergel-Formationen des Oberjura. Mit lokalen Auffüllungen ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen im Untergrund (z.B. Spalten, Dolinen, uneinheitliche Baugrundverhältnisse) sind nicht gänzlich auszuschließen. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden daher 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.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Bei Bodenarbeiten und Erdarbeiten sind die einschlägigen Richtlinien zu beachten.

### **4.5 Hochwasserschutz**

Prinzipiell jede Bebauung, auch fernab von Gewässern, kann von einem Starkregenereignis betroffen sein. Starkregenereignisse sind lokal begrenzte Regenereignisse mit großer Niederschlagsmenge und hoher Intensität. Daher stellen sie ein nur schwer zu kalkulierendes Überschwemmungsrisiko dar. Bauherren wird empfohlen, sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen.



## TEIL III – Begründung

### 1 Erfordernis der Planaufstellung und Erläuterungen zum Verfahren

Die Große Kreisstadt Giengen an der Brenz ist im Landesentwicklungsplan als Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum ausgewiesen. Giengen ist als Unterzentrum ausgewiesen, nimmt aber auch teilweise mittelzentrale Merkmale war und liegt an der Landesentwicklungsachse Crailsheim - Ellwangen - Aalen - Heidenheim - Dillingen. In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist der geplante Standort als landwirtschaftlicher Bereich, sonstige Fläche ausgewiesen. Die Planfläche grenzt direkt an die bestehende Siedlungsstruktur.

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für Wohnbauflächen in attraktiver Ortsrandlage. Die Stadt Giengen hat innerhalb der letzten drei Jahre im Wohngebiet „Westliches Bühlfeld - Teil I“ alle verfügbaren Baugrundstücke verkauft. Damit stehen keine städtischen Baugrundstücke mehr zur Verfügung. Für den geplanten Bereich „Westliches Bühlfeld - Teil II“ (11 Baugrundstücke) liegen bereits 12 Bauanfragen vor.

Im Vorfeld der Planung wurden bereits die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung, Baulücken und Baulandreserven geprüft. Brach-, Konversions- und Altlastenflächen für eine neue Nutzung sind im Bereich des Ortsteils Hürben nicht vorhanden. Im Ortsteil Hürben bestehen zur Zeit noch 10 private Bauplätze mit Baurecht. Die Eigentümer haben zur Zeit kaum bzw. kein Interesse diese Bauplätze zu verkaufen.

Im Flächennutzungsplan der VVG Giengen-Hermaringen ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Beim Planvorhaben handelt es sich um eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Ausweisung von Wohnnutzung nach § 13b BauGB.

Die FNP-Änderung zum Teil I des Wohngebiets „Westliches Bühlfeld“ wurde 2009 vom Regierungspräsidium Stuttgart genehmigt. Zum Teil II wird der FNP im Wege der Berichtigung angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt.

Alternativstandorte für die Schaffung von Wohnbauflächen zur Sicherung des Eigenbedarfs im Ortsteil Hürben sind nicht vorhanden, ohne in sensible Landschaftsbilder, Hochwassergefährdeten Flächen bzw. in Landschaftsschutz- und FFH-Gebiete einzugreifen.

Die Stadt Giengen liegt mittlerweile als Wohnstandort auch im Einzugsgebiet der Oberzentren Ulm und Neu-Ulm. Die Einwohnerzahl Giengens ist seit 2011 von 18.995 EW auf 19.749 EW im Jahr 2018 um 754 EW gestiegen.

Die Einwohnerprognose des statistischen Landesamtes geht bei seiner Hauptvariante für 2025 von einer Einwohnerentwicklung von 20.040 EW für die Große Kreisstadt Giengen aus.

#### EW-Entwicklung Hürben:

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
1.008	1.028	1.011	1.020	1.009	989	987	992	969	970

Das Plangebiet liegt in Vorrangflur II der Wirtschaftsfunktionenkarte. Die Übersichtskarte der LEL (Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlicher Raum) zu den Ertragsmesszahlen weist für die Gemarkung Hürben Ertragsmesszahlen von 46,6 bis 60,0 dbEMZ (durchschnittlich bereinigte Ertragsmesszahl) aus.

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen (ca. 0,5 ha Ackerfläche) für das neue Plangebiet erfolgt nur im unvermeidbaren Ausmaß zur Sicherung von ausreichendem Wohnraum als Eigenentwicklung des Ortsteils Hürben. Durch die Planung wird kein Landwirt in seiner Existenz bedroht. Das gesamte Plangebiet ist im Eigentum der Stadt Giengen.

Der Planbereich schließt sich unmittelbar an den bestehenden Siedlungskörper (Wohnbauflächen) an.

Angesichts der relativ hohen Bonität der Ackerflächen wiegen die Belange der Landwirtschaft schwer. Demgegenüber ist die Schaffung und Sicherung von ausreichend Wohnraum als Vorsorgepflicht der Kommune als vorrangig abzuwägen. Die Stadt Giengen als Unterzentrum mit mittelzentralen Merkmalen entspricht mit der Schaffung von Baurecht zur Ausweisung von Wohnbauflächen den Zielen des Landesentwicklungsplans zur Sicherung der Funktionen als zentralörtlicher Bereich.

Für den Bebauungsplan wurden ein Umweltbericht sowie ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung entsprechend § 44 BNatSchG erstellt.

## **2 Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Giengen-Hermaringen vom 18.03.1993 ist der überplante Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§§ 13a und b BauGB).

## **3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Norden und Osten an bestehende Wohngebiete (WA) an. Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet fügt sich der Bebauungsplan in der Art der Nutzung in das bestehende Umfeld ein. Südlich an das Wohngebiet schließen sich der Hürbener Sportplatz und nach Westen hin landwirtschaftliche Nutzflächen an.

## **4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

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

im Norden durch Flst.:	2236/2
im Osten durch Flst.:	2235/1 (Bühlfeldstraße) tw., 99 tw., 3174 (Forststraße) tw., 2233 tw., 2233/3, 2233/4 tw., 101 tw., 98/3 tw., 1628/7 punktuell (Am Wald)
im Süden durch Flst.:	3174 (Forststraße), 3176 tw.
im Westen durch Flst.:	2230, 2235/2 tw. (Wirtschaftsweg), 2237, 2237/1 tw.

## 5 Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

### 5.1 Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches

Im Geltungsbereich liegen folgende Flurstücke:  
 2236, 2235/1 tw. (Bühlfeldstr.), 2235/2 tw. (Wirtschaftsweg), 2231, 2232, 99 tw. (Forststraße), 3174 tw (Forststraße)

### 5.2 Lage und Topographie

Das Plangebiet liegt am Westrand des Teilortes Hürben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Süden an das Areal des Sportplatzes Hürben. Daraus resultierende Erfordernisse werden unter Punkt 6.3.11 dargestellt.

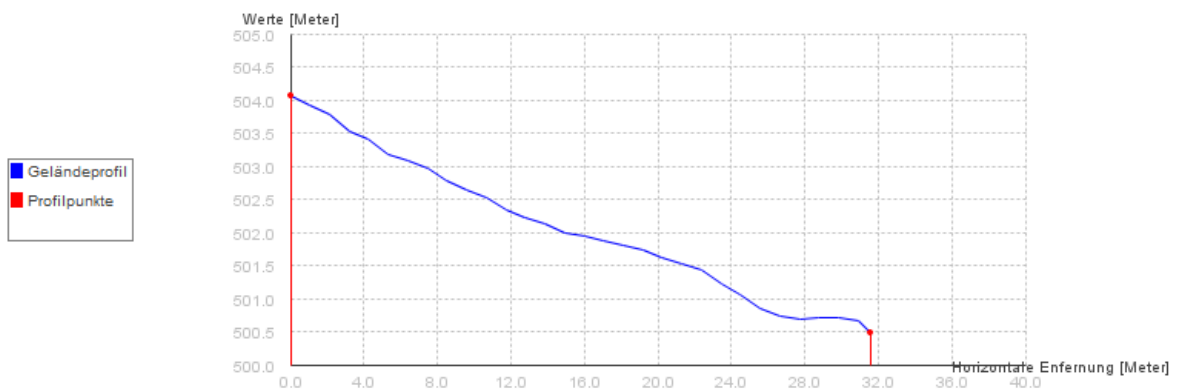
Das Gebiet wird über die Bühlfeldstraße an die Kreisstraße K3019 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden und kann über die Forststraße aus dem Ortszentrum erreicht werden.

Das Gelände des Geltungsbereiches steigt von Nord nach Süd um ca. 6 m an. Im Bereich der Streuobstwiese befindet sich eine ca. 2 m tiefe Senke.



Nord-Süd-Geländemodell

Von West nach Ost fällt das Gelände um ca. 3,5 m in Richtung Bühlfeldstraße



nördliches West-Ost-Geländemodell



südliches West-Ost-Geländemodell

### 5.3 Geltendes Baurecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Außenbereich. Der FNP wird im Wege der Berichtigung angepasst.

### 5.4 Tatsächliche Nutzung

Der Geltungsbereich wird zurzeit teilweise intensiv landwirtschaftlich genutzt, teilweise sind die Bühlfeldstraße und Forststraße im Geltungsbereich enthalten. Auf einer Fläche von ca. 4.800 m<sup>2</sup> befinden sich eine Streuobstwiese und eine kartierte naturschutzrechtlich geschützte Feldhecke. Im südöstlichen Eckbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich zwei Bänke („Sängerbänke“), die von zwei Birken und Hecken eingegrenzt sind.

### 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 die Bühlfeldstraße und der Forststraße verkehrlich erschlossen. Die Bühlfeldstraße mündet in die Dettinger Straße (K 3019). Von der Forststraße aus erreicht man über den Reuendorfer Weg die untere Dettinger Straße und die Lonetalstraße/Giengener Straße (K 3020).

## **5.8 Vorhandene Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in der Bühlfeldstraße (siehe dazu Planteil - Leitungsbestand). 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 vorhandene Vegetation**

Das Vorhabensgebiet besteht momentan aus einer intensiv genutzten Ackerfläche und zwei Streuobstwiesen mit einigen älteren Obstbäumen. Die nördliche Obstwiese wird mit Schafen beweidet, auf der südlichen findet eine Wiesennutzung statt. Die Wiesen selbst sind grasreich und als intensiv genutzt einzustufen. Des Weiteren befindet sich dort eine Schlehenhecke (s. auch Bestandsplan in Anlage 1 des Umweltberichts).



## 6 Planung

### 6.1 Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließung des Gebiets erfolgt auch weiterhin über die Bühlfeldstraße und die Forststraße.

Die Bühlfeldstraße wird endgültig nach den Vorgaben der RAST 06 ausgebaut.

Um im Südteil des geplanten Wohngebiets alle Baugrundstücke verkehrstechnisch erschließen zu können, wird dort eine kleine Stichstraße mit einer Wendeanlage für Pkw nach RAST 06 geplant. Für diese zwei Grundstücke muss die Müllentsorgung an der Bühlfeldstraße erfolgen.

### 6.2 Ver- und Entsorgungsnetz

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Bühlfeldstraße bzw. in der Forststraße können weiter genutzt werden und sind bereits ausreichend dimensioniert. Gasleitungen liegen bis zur Einmündung der Forststraße.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt als Sondernutzung über das vorhandene Trinkwassernetz. 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.

Um die Abflussmenge an zu bewirtschaftendem Regenwasser zu minimieren sind die Oberflächenbeläge privater Erschließungswege und offener sowie überdachter Stellplätze (wie Carports) mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

Im Sinne einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung und einer Minimierung der Belastung des Kanalnetzes sind auf den privaten Baugrundstücken zur Sammlung von Regenwasser von Dachflächen kombinierte Zisternen mit zusätzlicher Retentionsfunktion (Zwangsentleerung für Teilvolumen) herzustellen.

Retentions-/Speichervolumen: 30 Liter pro 1 m<sup>2</sup> Dachfläche

Gedrosselte Abflussmenge: 0,0015 l/s pro 1 m<sup>2</sup> Dachfläche

Das Regenwasser kann zum einen als Brauchwasser innerhalb des Gebäudes wieder verwendet werden. Hierzu ist eine separat geführte 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.

Die Retention kann entfallen, wenn die angeschlossene Dachfläche begrünt ist und das entsprechende Retentionsvolumen nachgewiesen wird.

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.

Leitungen sind aus Gründen des Ortsbildes unterirdisch zu verlegen.

## **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. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Im Wohngebiet sind u. a. Ein- und Zweifamilienhäuser als Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig. Aufgrund des nicht bestehenden städtebaulichen Bedarfes bzw. des bestehenden Charakters der umgebenden Bebauung wurden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen. Außerdem sichert dies ein attraktives Wohngebiet.

### **6.3.2 Grundflächenzahl**

Im Plangebiet kann die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO ausgenutzt werden, damit wird der Rahmen für die bauliche Entwicklung nicht eingeengt. Die Geschossflächenzahl wurde auf bis zu 0,6 festgesetzt, um die mögliche Baumasse, das mögliche Bauvolumen einzuschränken.

Die Festsetzungen entsprechen dem Charakter der umgebenden Wohngebäude.

### **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.

### **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 Wohngebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Damit soll erreicht werden, dass die neuen Baukörper sich in das vorhandene Gelände und Ortsbild einfügen.

### 6.3.6 Garagen und PKW-Stellplätze

Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Dies entspricht dem Charakter des vorhandenen ländlichen Wohnumfeldes.

### 6.3.7 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, müssen aber zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von min. 2,5 m einhalten. Dies gewährleistet, dass vor allem das Straßen- und damit auch das Ortsbild durch die unmittelbare Errichtung von Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze zur Verkehrsfläche nicht verunstaltet werden.

### 6.3.8 Öffentliche Grünflächen

Im Plangebiet befinden sich mehrere geplante öffentliche Grünflächen. Die Festsetzungen zu diesen Flächen dienen hauptsächlich dem artenschutzrechtlichen Ausgleich sowie als Ausgleich für die zukünftigen Versiegelungsflächen. Eine ausführliche Darstellung der Flächen und der vorgesehenen Maßnahmen sind im Umweltbericht aufgeführt.

In der Südostecke des Geltungsbereiches befindet sich eine weitere öffentliche Grünfläche. Diese dient dem Erhalt des dort befindlichen Sitzbereiches („Sängebänke“).

### 6.3.9 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

#### Pflanzgebot 1 (PFG 1): Mittel- bis großkronige Bäume

Zur Mindestdurchgrünung des Gebietes ist bei Neubebauung pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche je ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Dabei sollen heimische Obst- bzw. fruchttragende Bäume gepflanzt werden, um den ökologischen Wert auf den einzelnen Grundstücken zu erhöhen. Der Standort der Bäume kann je nach der vorgesehenen Bebauung gewählt werden. Die erforderlichen Grenzabstände nach geltendem Nachbarschaftsrecht sind einzuhalten. Es sind standortgerechte, einheimische Arten zu wählen (siehe Pflanzliste). Die festgesetzten Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

### Pflanzgebot 2 (PFG 2): Heckenpflanzung

In den gekennzeichneten Flächen ist ein ein- bis zweireihiger, frei wachsender Heckensaum zu pflanzen. Es sind standortgerechte, einheimische und vielblühende Arten zu wählen, die vorzugsweise nachts blühen (siehe Pflanzliste). Die nachfolgenden Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

### Pflanzbindung 1 (PFB 1): Obstwiese

Die Obstwiese auf Flst. 2236 ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Mit Umsetzung des Baugebietes ist die Wiese mit drei hochstämmigen Obstbäumen nach zu verdichten. Bei Ausfall einzelner Obstbäume sind diese zu ersetzen (siehe Pflanzliste). Die nachfolgenden Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

### Pflanzbindung 2 (PFB 2): Schlehenhecke

Die biotopgeschützte Schlehenhecke auf Flst. 2236 ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Ausfall einzelner Pflanzen sind diese zu ersetzen (siehe Pflanzliste). Die nachfolgenden Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

### Pflanzbindung 3 (PFB 3): Obstbäume

Die drei gekennzeichneten Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Im Falle des Absterbens sind sie stehen zu lassen, solange dies aus Sicht der Verkehrssicherung vertretbar ist. Müssen die Bäume entfernt werden, sind sie zu ersetzen (siehe Pflanzliste). Die nachfolgenden Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

### Externe Ausgleichsmaßnahmen aus der saP

#### Maßnahme 1: Heckenpflanzung und Krautsaum

Als artenschutzrechtlicher Ausgleich für die Klappergrasmücke, sowie für Fledermäuse, wird auf dem Flurstück 2224 westlich des Vorhabensgebietes auf einer derzeitigen Ackerfläche eine zweireihige Hecke gepflanzt. Hierbei werden bevorzugt reich- und nachtblühende Straucharten ausgewählt. Angrenzend wird ein vorgelagerter Krautsaum mit standortangepassten Kultur- und Wildpflanzen angesät. Die Ansaat hat lückig zu erfolgen, sodass Fehlstellen entstehen. Der Krautsaum ist ohne Einsatz von Pestiziden zu pflegen. Eine Mahd erfolgt einmal im Jahr oder in einem zweijährigen Rhythmus, jeweils spät im Jahr oder zeitig im Frühjahr. Das Mähgut muss dabei abgefahren werden.

Die Gesamtfläche der Maßnahme beträgt 200 m<sup>2</sup>. Der flächige Ausgleich wird für den Ausgleich des Baugebiets nicht benötigt und kann im Ökokonto der Stadt angerechnet werden.

### Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Mittelkronige Bäume:

Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm

Bei straßenbegleitender Pflanzung sind mittelkronige Bäume ausschließlich als Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m verwenden. Eine Aufastung zur Bildung des Lichtraumprofils muss gewährleistet sein.

Obstbäume: Obstbaum-Hochstämme, ohne Ballen, Stammumfang 10-12 cm, Stammhöhe mind. 1,80 m, regionaltypische Sorten.

Sträucher: Strauch, 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen, je nach Pflanzzeitpunkt, Höhe 80-120 cm.

Saatgut: es ist ausschließlich autochthones Saatgut der Herkunftsregion Schwäbische Alb zu verwenden. Geeignete Saatgutmischungen sind Blumenwiesenmischungen für mittlere Standorte mit mindestens 35 Arten wie z. B. die Mischung „08 Schmetterlings- und Wildbienensaum“ von Rieger-Hofmann.

Es ist ausschließlich regional gezüchtete (autochthone) Pflanzware und Saatgut zu verwenden. Hierfür ist ein Herkunftsnachweis erforderlich.

### Vorgaben für die Ausführung

#### Gehölze:

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock zu sichern. Die Bäume sind entsprechend der Vorgaben in der Planzeichnung zu pflanzen.

Es ist auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten - luft- und wasserdurchlässig, durchwurzelbar - Mindestbreite: 2,0 m, Tiefe: 0,80 bis 1,0 m; der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern.

Heckensäume sind mit einem Pflanzabstand von 1,5 m im Dreiecksverband zu pflanzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens 5 Straucharten zu verwenden.

#### *Blumen-Wiesenansaat (Externe Ausgleichsmaßnahme):*

Die Saatgutausbringung sollte im Zeitraum von Anfang März bis Ende April oder von Mitte August bis Mitte September erfolgen. Dabei wird die Saat auf das vorbereitete Saatbett obenauf gesät und angewalzt – eine Einarbeitung ist nicht erforderlich, da die Samen meist Lichtkeimer sind und bei einer Einarbeitung in den Boden nicht zur Keimung gelangen.

#### Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:

Die privaten Grünflächen sind vom Bauherrn spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes zu bepflanzen. Die öffentlichen Grünflächen sind von der Stadt nach vollzogener Erschließung anzulegen bzw. sind die CEF-Maßnahmen vor Baubeginn umzusetzen.

#### Erhalt und Pflege der Pflanzungen:

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Baumpflanzungen erhalten einen Pflegeschnitt, wenn notwendig. Dreiböcke und Seilbefestigung sind jährlich zu kontrollieren und nach Anwachsen zu entfernen.

Heckenpflanzungen müssen alle 10 – 15 Jahre in Abschnitten von 10 m auf den Stock gesetzt werden.

Der Krautsaum ist ohne Einsatz von Pestiziden zu pflegen. Eine Mahd erfolgt einmal im Jahr oder in einem zweijährigen Rhythmus, jeweils spät im Jahr oder zeitig im Frühjahr. Das Mähgut muss dabei abgefahren werden.

Hinsichtlich der Kostenerstattungsbeiträge sind die §§ 135a bis 135c BauGB zu berücksichtigen. Die mit Planzeichen 13.1, 13.2.1 und 13.2.2 PlanZV umgrenzten öffentlichen Grünflächen und die externe Grünausgleichsfläche sowie die darauf festgesetzten Maßnahmen nach Ziff. 1.5.1 bis 1.5.8 der planungsrechtlichen



Festsetzungen dienen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft und werden als Ausgleichmaßnahmen unter Anwendung der jeweils gültigen Fassung der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen der Stadt Giengen allen Baugrundstücken zu 100 % zur Verrechnung zugeordnet (§ 1a Abs. 3 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 Von der Bebauung frei zuhaltende Schutzflächen**

In der mit Planzeichen 15.8 der Planzeichenverordnung (PlanZV) gekennzeichneten Fläche dürfen keine Gebäude errichtet werden, in denen sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind zulässig.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden von der Stadtverwaltung jeweils die Erarbeitung eines Gutachtens zu den Schallimmissionen des Sportplatzes Hürben auf das geplante Wohngebiet sowie eines Gutachtens zu Lichtimmissionen durch die Flutlichtanlage des Sportplatzes beauftragt.

Ziel der Untersuchungen war es, die Verträglichkeit der umliegenden Sportstätte (Sportplatz des Turnvereins Hürben 1913 e. V.) mit dem geplanten Wohngebiet zu ermitteln. Weiterhin war die Nutzung des Vereinsheimes für Feierlichkeiten der Vereinsmitglieder (Geburtstage, Hochzeiten usw.) ebenfalls zu betrachten.

Es zeigte sich, dass der Trainingsbetrieb und die Wettkämpfe/Sportfeste im Tagzeitraum die zulässigen Werte innerhalb des geplanten Wohngebietes einhalten können, insofern die Anzahl der Wettkämpfe/Sportfeste innerhalb eines Jahres nicht mehr als 18 beträgt und diese somit als seltene Ereignisse im Sinne der 18. BImSchV angesehen werden können. Problematisch sind aufgrund der auftretenden Maximalpegel Abfahrten vom Parkplatz nach 22.00 Uhr. Hier ist ein Mindestabstand der Wohngebäude von 28 m vom Parkplatz erforderlich. Der Parkplatz führt auch dazu, dass es bei Nutzung des Vereinsheims als Veranstaltungsort für Feiern der Mitglieder zu Überschreitungen der zulässigen Nachtwerte kommt.

Da dies nicht auszuschließen ist, wurde zum Schutz beider Nutzungen - Sportplatz/Vereinsheim und Wohnen für den südlichen Teil der Wohnbaufläche eine Schutzfläche festgelegt, die eine Bebauung mit Gebäuden ausschließt, in denen sich Menschen dauerhaft aufhalten.



Im Ergebnis der Untersuchungen der Lichtimmissionen der Flutlichtanlage des Sportplatzes wurde folgendes festgestellt:

- Die Flutlichtanlage wird bei Bedarf am Nachmittag bzw. in den Abendstunden innerhalb des Tageszeitraums (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) genutzt.
- Die Auswertung der erfassten Messwerte zeigt, dass die Anforderungen der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ bezüglich der Raumaufhellung und Blendung für den Tagzeitraum auch in der kritischen Zeit von 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr erfüllt werden.

Laut Befragung des Vorsitzes des Turnvereins wird die Flutlichtanlage nur bis max. 22:00 Uhr betrieben, deshalb wurden im Bebauungsplan keine weitergehenden Festsetzungen getroffen.

### 6.3.12 Dachform, Dachaufbauten und Dachneigung

Im Plangebiet sind Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer und Zeltdächer, zulässig. Für Garagen und überdachte Stellplätze sind auch 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 Ortsgang 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 Solarthermieranlagen 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 Solarthermieranlagen sind aus optischen Gründen nicht zulässig.

### **6.3.13      Aufschüttungen und Abgrabungen**

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

### **6.3.14      Einfriedungen und Stützbauwerke**

Zur Eingliederung in das Ortsbild sind als Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Zäune und Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem Niveau der 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 1,50 m haben (mit Einfriedung max. 2,5 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).

Die Höhenfestlegungen zu Zäunen und Stützmauern berücksichtigen die Topographie des vorhanden Geländes. Vor allem besteht im Bereich zur Bühlfeldstraße und der Forststraße jeweils ein Höhensprung im Gelände.

Die Zulässigkeit von bis zu 1,5 m hohen Zäunen und Hecken zur Straße wird damit begründet, dass ein sehr geringes Verkehrsaufkommen im Bereich der Bühlfeld- und Forststraße zu erwarten ist und die zulässige Geschwindigkeit von 30 km/h ausgewiesen wird.

### **6.3.15      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 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. Es ist nicht mehr als eine Werbeanlage zulässig. Die Regeln der LBO sind im Übrigen einzuhalten.

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

### **6.3.16 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. Artenschutzrechtliche Belange werden im Umweltbericht geschildert.

### **6.3.17 Wasserschutzzone III**

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes Donauried Fassung Burgberg (Rechtsverordnung des RP Stuttgart vom 31.10.1967 i.d.F. vom 14.08.1972).

### **6.3.18 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich nach der geologischen Karte im Verbreitungsreich von Gesteinen der Zementmergel-Formationen des Oberjura. Mit lokalen Auffüllungen ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen im Untergrund (z.B. Spalten, Dolinen, uneinheitliche Baugrundverhältnisse) sind nicht gänzlich auszuschließen. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden daher empfohlen.

### **6.3.19 Hochwasserschutz**

Prinzipiell jede Bebauung, auch fernab von Gewässern, kann von einem Starkregenereignis betroffen sein. Starkregenereignisse sind lokal begrenzte Regenereignisse mit großer Niederschlagsmenge und hoher Intensität. Daher stellen sie ein nur schwer zu kalkulierendes Überschwemmungsrisiko dar. Bauherren wird empfohlen, sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

### **6.3.20 Denkmalschutz - 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 dem Landesamt für Denkmalpflege, Referat 84.2, Gelegenheit zu geben, archäologische Untersuchungen durchzuführen.

Bauherren und ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen:

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### **6.3.21 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.

## 7 Planungsstatistik

Geltungsbereich:	13.660 m <sup>2</sup>	100,0 %
Verkehrsflächen:	2.360 m <sup>2</sup>	17,3 %
davon: Stichstraße(verkehrsberuhigt):	275 m <sup>2</sup>	
Wirtschaftsweg	225 m <sup>2</sup>	
Baufläche im WA:	6.755 m <sup>2</sup>	49,4 %
davon überbaubare Fläche:	4.440 m <sup>2</sup>	
(innerhalb Baugrenzen, entspricht nicht der GRZ)		
zulässige Fläche nach GRZ:	2.700 m <sup>2</sup>	
(außerhalb Baugrenzen)		
öffentliche Grünfläche:	4.545 m <sup>2</sup>	33,3 %
davon: Sitzecke	50 m <sup>2</sup>	
Streuobstwiese	2.785 m <sup>2</sup>	
geschützte Feldhecke	650 m <sup>2</sup>	
neu anzulegende Fläche	1.060 m <sup>2</sup>	

Im Baugebiet entstehen 11 neu Bauplätze für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser.  
Siedlungsdichte:

ca. 11 - 15 WE

11 -15 WE x 2,1 EW/WE = 23 - 32 EW

entspricht bei 0,6755 ha Wohnbaufläche einer Siedlungsdichte von:

34 EW/ha - 47 EW/ha



## Baugebietsansichten

Bereich Nord



Bereich Süd



Bereich Einmündung Wirtschaftsweg





## **TEIL IV. Umweltbericht und Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung**

mit Anlagen

Stand 29.04.2019

Verfasser:

**Zeeb & Partner**  
Natur Raum Mensch  
Freiraum- und Landschaftsplaner mbB

Hörvelsinger Weg 6  
89081 Ulm