

Große Kreisstadt  
Giengen an der Brenz



**B E B A U U N G S P L A N**  
und örtlichen Bauvorschriften

**„Memminger Wanne – 9. Änderung“**  
Textteil und Begründung

Plandatum: 19.09.2019

Aufgestellt

Hermaringen, .....

Anerkannt und  
ausgefertigt

Giengen, .....

.....  
Dipl.-Ing (FH) Sandra Gansloser, M.Eng.  
Stadtplanerin (akbw)

.....  
Dieter Henle, Oberbürgermeister



Ingenieurbüro Gansloser  
GmbH & Co. KG  
Robert-Bosch-Straße 1  
89568 Hermaringen  
Telefon: 07322 - 9622-0  
Telefax: 07322 - 9622-50

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Landesbauordnung (LBO)	in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416) zuletzt geändert am 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
Stand Liegenschaftskataster:	04/2019

---

Bearbeitung:

**Johannes Panzer**  
M.Eng. Stadtplanung  
Landschaftsarchitekt

Projektnummer 219.10067.00

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>4</b>
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1).....	4
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	4
3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB) .....	4
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)) .....	4
5. Flächen für erforderliche Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO) ..	5
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	5
7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	5
8. Geh- Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) .....	5
9. Vorkehrungen zum Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	6
10. Zulässigkeit von Vorhaben.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
<b>B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄß § 74 LBO).....</b>	<b>7</b>
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) .....	7
2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO).....	7
3. Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).....	7
<b>C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....</b>	<b>8</b>
1. Erdaushub (§ 4 Abs. 1 und Abs. 2 BodSchG) .....	8
2. Bodenfunde (§ 20 DSchG).....	8
3. Altlasten .....	8
4. Wasserschutzzone.....	8
5. Hochwasserschutz.....	8
6. Leitungen und Kanäle .....	8
<b>D. BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>9</b>
1. Erforderlichkeit des Bebauungsplans .....	9
2. Plangebiet .....	9
3. Einordnung in die übergeordnete Planung .....	11
4. Verfahren nach § 13a BauGB.....	12
5. Planungsstatistik .....	12
6. Planungsrechtliche Festsetzungen .....	12
7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	14
8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....	14

## **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1)**

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiete WA festgesetzt. Allgemein zulässig sind sämtliche Nutzungen nach § 4 Abs. 2.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4 und Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nach § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, dies sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

### **2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)**

Für die Grundflächenzahl (GRZ) des Wohngebiets wird 0,4 festgesetzt.

#### **2.2 Geschoßflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)**

Für die Geschoßflächenzahl (GFZ) des Wohngebiets wird die Obergrenze von 1,2 festgesetzt. Die zulässige Geschoßflächenzahl wird um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht (§ 21a Abs. 5 BauNVO).

#### **2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**

Die Höhe der baulichen Anlagen ist als absolute Höhe über Normalnull im Höhensystem DHHN 2016, gemessen am höchsten Punkt der Dachhaut (Ziegel, Attika, o.ä.), festgesetzt. Technische oder erforderliche Aufbauten (z.B. Solaranlagen, Antennen, Treppenhäuser, o.ä.) sind bis max. 1,5 m über der festgesetzten Höhe zulässig. Folgende Gebäudehöhe wird festgesetzt:

- Gebäudehöhe max. 478,0 m über Normalnull (entspricht einer GH von ca. 13,0 m), bei Gebäuden mit einer Dachneigung über 15° max. 479,5 m über Normalnull

#### **2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)**

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO mit III Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt.

### **3. BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)**

Die Bauweise ist als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

### **4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO))**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

## **5. FLÄCHEN FÜR ERFORDERLICHE NEBENANLAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **6. VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind öffentliche Straßenverkehrsflächen sowie Private Zufahrtsflächen dargestellt. Die Einteilung ist unverbindlich.

## **7. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **7.1 Dachdeckung**

Zur Dacheindeckung von Gebäuden ist die Verwendung von nicht beschichteten Blechen, insbesondere aus Kupfer, Zink und Blei unzulässig. Flachdächer sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Es ist eine Substratschichtstärke von mind. 10 cm zu gewährleisten, auf der eine Sedum-Gras-Kräutermischung aufgebracht wird.

### **7.2 Entwässerung**

Die Entwässerung der Grundstücke und der baulichen Anlagen wird im bestehenden Mischsystem durchgeführt. Dabei wird das häusliche Abwasser über neue und bestehende Mischwasserkanäle der Kläranlage zugeführt.

Die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser darf ausschließlich flächenhaft oder in Mulden über eine mindestens 30 cm starke bewachsene Bodenschicht erfolgen. Die Einleitung in die Sickerstelle hat oberirdisch zu erfolgen. Angrenzende Nachbargrundstücke dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden. Ein Notüberlauf mit Anschluss an den Mischwasserkanal ist herzustellen, wenn eine vollständige Versickerung auf dem Grundstück nicht gewährleistet werden kann.

Zur dezentralen Rückhaltung von Niederschlagswasser sind auf dem Baugrundstück Regenrückhalteanlagen (z. B. Zisternen) mit einer Bemessung von mind. 2 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche vorzusehen. Bei Rückhalteanlagen als Zisterne darf das Volumen zur Brauchwassernutzung nicht angerechnet werden. Der entsprechende Überlauf ist dann der geeigneten örtlichen Versickerung auf dem Baugrundstück bzw. dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuführen.

### **7.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sowie zur Minderung des Eingriffs sind folgende Maßnahmen bei Bebauung durchzuführen:

- Extensive Begrünung von Flachdächern zur Bereitstellung von Retentionsvermögen, sowie von Nahrungshabitaten für Vögel und Fledermäuse. Bei der Auswahl der Pflanzenarten ist daher auf Insektenfreundlichkeit zu achten.
- Fällen der Gehölze außerhalb der Brutzeit (Oktober bis Februar)

## **8. GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind ein Geh- und Fahrrecht eingetragen. Dieses ist dinglich zu sichern.

## **9. VORKEHRUNGEN ZUM IMMISSIONSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Auf den Flächen zur Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind bei wesentlichen baulichen Änderungen sowie Neubauten Maßnahmen zum baulichen Schallschutz (passive Schallschutzmaßnahmen) durchzuführen. Über nähere Einzelheiten gibt das Gutachten „Professor Lutz, IBL 1106/92“, das beim Stadtbauamt Giengen eingesehen werden kann.

## **B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (gemäß § 74 LBO)

### **1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **1.1 Dachformen**

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach oder Flachdach auszuführen. Dachneigungen sind bis max. 45° zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Staffelgeschosse sind zulässig und auf der südlichen und westlichen Seite mind. 1,5 m zurückzusetzen.

#### **1.2 Dachaufbauten**

Dachgauben, Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig.

#### **1.3 Außenwände**

Grelle, glänzende und leuchtende Außenfarben für die Gebäude sind nicht zulässig.

### **2. WERBEANLAGEN** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung im Bereich des Erdgeschosses bis zur Oberkante Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig.

### **3. ÄUßERE GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### **3.1 Einfriedungen**

Als Einfriedung gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Zäune (einschl. 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.

Stacheldrahtzäune sind nicht zulässig.

#### **3.2 Geländeänderungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind vom bestehenden Gelände aus gemessen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

## **C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **1. ERDAUSHUB (§ 4 Abs. 1 und Abs. 2 BodSchG)**

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 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. Eine Wiederverwertung von anfallendem unbelastetem Bodenmaterial außerhalb des Plangebietes auf landwirtschaftlichen Flächen bedarf der Zustimmung des Fachbereichs Wasser- und Bodenschutz des Landratsamts.

### **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 des Landratsamtes Heidenheim 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 mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

### **3. 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.

### **4. 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, Nr. 5 1-WR VI 704/1 wird besonders hingewiesen.

### **5. HOCHWASSERSCHUTZ**

Prinzipiell jede Bebauung, auch fern ab 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. LEITUNGEN UND KANÄLE**

Es ist sicherzustellen, dass durch die Herstellung der baulichen Anlagen oder Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung sämtlicher Versorgungsleitungen nicht behindert werden.



## D. BEGRÜNDUNG

### 1. ERFORDERLICHKEIT DES BEBAUUNGSPLANS

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Memminger Wanne - 9. Änderung“, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung in einem allgemeinen Wohngebiet geschaffen werden. Die Einwohnerzahl in Giengen ist in den letzten 7 Jahren um ca. 750 Einwohner (EW) auf 19.743 EW mit Stand vom 30.12.2018 gestiegen. Aus diesem Grund soll die Nachverdichtung und Innenentwicklung gestärkt werden.

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um Innenbereichsflächen, welche von Wohnnutzung umgeben sind. Innerhalb des Geltungsbereichs von ca. 0,4 ha sind Wohnbauflächen für 3 Mehrfamilienhäuser geplant. Bei den drei geplanten Mehrfamilienhäusern sind insgesamt max. bis zu 43 Wohneinheiten vorgesehen. Durch den derzeitigen hohen Bedarf an Mietwohnungen möchte die Stadt dem Vorhabenträger die Möglichkeit geben hier attraktiven Wohnraum anbieten zu können. Da die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans von der Geschossigkeit und der Dachform teils deutlich von den geplanten Gebäuden abweichen, ist eine Änderung des Bebauungsplans „Memminger Wanne“ in diesem Bereich notwendig. Zur Anwendung kommt das Verfahren nach § 13 a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ als beschleunigtes Verfahren. Weitere Ausführungen zum Verfahren sind unter Punkt E.4 erläutert.

### 2. PLANGEBIET

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die nachstehend genannten Flurstücke der Gemarkung Giengen: 4165/1, 4165/2, 4165/3, 4165/4, 4165/5, 4165/6, 4165/7, 4165/8, 4165/9, 4165/10, 4165/11, 4165/12, 4165/13 sowie teilweise 4132.



Abbildung 1: Lage des Plangebiets innerhalb der Stadt Giengen an der Brenz (Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Kartenservice online abgerufen 16.04.2019)

#### 2.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Stadtgebiet von Giengen an der Brenz in der sogenannten Memminger Wanne und umfasst ca. 3.600 m<sup>2</sup>.

Die Fläche ist im Norden, Süden und Westen von bereits bestehender Wohnbebauung umgeben. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Zeulenrodaer Straße die

nördlich der Fläche liegt. Südlich und teilweise westlich des Gebiets befindet sich ein mit Bäumen bestandener öffentlicher Grünsteifen an dem im Süden die Zufahrt zur Aussegnungshalle angrenzt. Im südlichen Anschluss dran liegt die Gärtnerei Schiessle GmbH & Co. Östlich des Grundstücks besteht ein Fußweg als Verbindung zwischen der Zeulenrodaer Straße im Norden und der Zufahrt zur Aussegnungshalle im Süden. Größere Geländesprünge sind im Plangebiet nicht vorhanden, es handelt sich um eine relativ ebene Fläche.

## 2.2 Vorhandene Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes möglich. In den vorgesehenen Grünflächen wird das unverschmutzte Regenwasser der Dach- und Hofflächen über Sicker- bzw. Retentionsmulden mit mindestens 30 cm stark belebter Bodenzone versickert. Auf den Dachflächen der Flachdächer ist eine Dachbegrünung vorgesehen welche zusätzliches Retentionsvolumen schafft.

## 2.3 Immissionsschutz

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind auf den gekennzeichneten Wohnbauflächen passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen. In Absprache mit dem Landratsamt Heidenheim sollen -wie bisher auch- passive Schallschutzmaßnahmen aufgenommen werden. Das bereits vorhandene Gutachten „Professor Lutz, IBL 1106/92“ kann hierfür zu Grunde gelegt werden.

## 2.4 Umweltverträglichkeit / Artenschutz

Belange des Artenschutzes müssen unabhängig von der Wahl des Bauverfahrens betrachtet werden. Eine prinzipielle Betroffenheit von europarechtlich geschützten Arten durch das Vorhaben ist auch bei Innenentwicklung zu erwarten. Die europarechtlich geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten (alle heimischen Arten) sind für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe bzw. bestimmte Vorhaben nach BauGB artenschutzrechtlich relevant.

Aufgrund der vorhandenen Habitatsituation (Bäume und Sträucher) ist eine Beeinträchtigung brütender Vögel während der Bauzeit der Mehrfamilienhäuser grundsätzlich denkbar. Die angrenzenden Gehölzbestände bieten aufgrund ihres Bestandsalters sowie ihrer Struktur Brutplätze für baum- und gebüschbrütende Vogelarten. Aufgrund der Lage der Gehölze am Rande von regelmäßig genutzten Bereichen (Zufahrtsweg zur Aussegnungshalle / Fußweg, angrenzende Wohnbebauung mit Gartennutzung) kann ein Vorkommen störungsempfindlicher Vogelarten ausgeschlossen werden. In den Gehölzen potentiell brütende Arten sind weit verbreitet, störungsunempfindlich und vergleichsweise anspruchslos. Sie haben eine geringe Fluchtdistanz und können ggf. ohne Beeinträchtigung auf andere Brutplätze in unmittelbarer Umgebung ausweichen. Eine Beeinträchtigung von lokalen Populationen kann für diese potentiell vorkommenden Vogelarten ausgeschlossen werden. Gefährdete Arten sind aufgrund der regelmäßigen Störungen im Umfeld der Brutplätze nicht zu erwarten.

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist die Baufeldfreimachung nur in der Zeit von Oktober bis Februar zulässig. Durch die Anlage einer extensiven Dachbegrünung und Grünflächen im Gebiet werden neue Strukturen im Gebiet geschaffen und der Eingriff minimiert.

### 3. EINORDNUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Es sind Flächen für die Entwicklung von Wohnbauflächen ausgewiesen (vgl. Abb. 2).

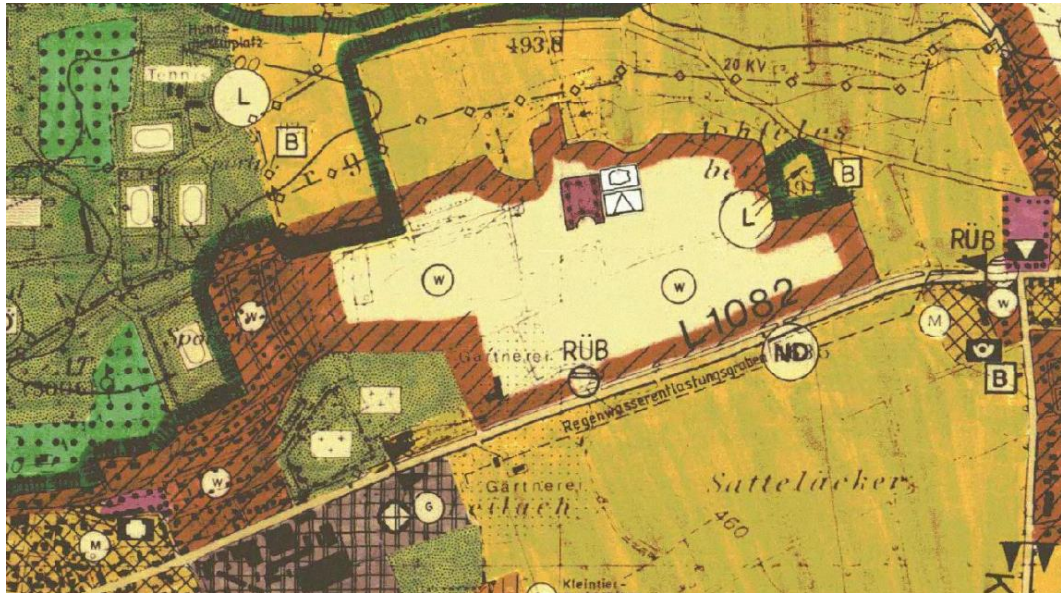


Abbildung 2: aktuell gültiger Flächennutzungsplan VVG Giengen-Hermaringen 1993 mit eingezeichnetem Geltungsbereich

#### 3.2 Regionalplan

Im rechtsverbindlichen Regionalplan (2010) des Regionalverbands Ostwürttemberg ist die Stadt Giengen als Siedlungsbereich der zentralen Orte ausgewiesen. Im Maßnahmengebiet sind Flächen Siedlungsstruktur dargestellt. Giengen ist Unterzentrum und liegt an der Landesentwicklungsachse Crailsheim – Ellwangen – Aalen – Heideheim – Dillingen.



Abbildung 3: Ausschnitt Raumnutzungskarte, Regionalplan 2010 des Regionalverbands Ostwürttemberg

### 3.3 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002

Die Große Kreisstadt Giengen an der Brenz ist im Landesentwicklungsplan (LEP) als Verdichtungsraum im ländlichen Raum ausgewiesen. Ein allgemeines Leitbild der räumlichen Entwicklung des LEP ist, dass insbesondere die Inanspruchnahme und Zersiedelung freier Landschaft durch verstärkte Innenentwicklung und Arrondierung entgegenzuwirken ist.

Weiterhin ist nach Plansatz 2.4.3 als Grundsatz der ländliche Raum so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

## 4. VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie Nachverdichtung und kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da die Voraussetzungen nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 gegeben sind. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Abs. 1 BauGB und § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß den § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr.4 BauGB ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

## 5. PLANUNGSSTATISTIK

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,41 ha.

Flächennutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in %
Allg. Wohngebiet WA	2.951	72,0
Straßenverkehrsfläche	213	5,2
Grünfläche	936	22,8
<b>Gesamtfläche</b>	<b>4.100</b>	<b>100</b>

Die Siedlungsdichte bei 2,2 EW/WE beträgt 300 EW/ha.

## 6. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Giengen wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **6.2.1 Grundflächenzahl**

Um den Rahmen der baulichen Entwicklung nicht einzuschränken, ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet auf 0,4 als Obergrenze festgesetzt.

### **6.2.2 Geschoßflächenzahl**

Die maximal zulässige Geschoßfläche mit 1,2 wurde festgesetzt, um die Proportion der baulichen Anlagen im Verhältnis zum Grundstück zu regeln.

### **6.2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Um die Höhe der baulichen Anlagen auf ein vernünftiges Maß zu beschränken und zugleich eine zeitgemäße Gebäudeplanung zu gewährleisten, sind maximale Gebäudehöhen festgesetzt.

### **6.2.4 Zahl der Vollgeschosse**

Um eine flexible Gestaltung der Gebäude zu ermöglichen und gleichzeitig eine harmonische Höhenentwicklung im Gebiet sicher zu stellen, wird die Zahl der Vollgeschosse entsprechend begrenzt.

## **6.3 Bauweise**

Die festgesetzte offene Bauweise begründet sich aus der Konzeption des Baugebiets. Diese sieht eine städtebauliche Fortführung der bestehenden baulichen Struktur vor.

## **6.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Diese sind so gewählt, dass eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird.

## **6.5 Flächen für erforderliche Nebenanlagen**

Zur besseren Ausnutzung der Grundstücke sind Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze sowie Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **6.6 Verkehrsflächen**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Verkehrsfläche dient der Erschließung des Plangebiets.

## **6.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **6.7.1 Dachdeckung**

Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall sind nicht zulässig, da sie das abfließende Regenwasser belasten und sich im Boden anreichern können.

### **6.7.2 Entwässerung**

Das unschädliche Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen soll ortsnahe versickert werden, um die Reinigungsleistung der Bodenorganismen zu nutzen bzw. das unbelastete Oberflächenwasser auf natürlichem Wege wieder dem Wasserkreislauf zurückzuführen.

### **6.7.3 Artenschutz**

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind Festsetzungen zum Artenschutz getroffen.

## **6.8 Vorkehrungen zum Immissionsschutz**

Aufgrund der Vorbelastung durch den Straßenverkehr werden schalltechnische Festsetzungen zum Schutz der Wohnbebauung festgesetzt.

## **7. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **7.1.1 Dachformen**

Es werden mehrere Dachformen zugelassen, um der Nachfrage nach verschiedenen Dachformen nachzukommen. Überdimensionierte Gebäudekörper werden durch die festgesetzten Gebäudehöhen ausgeschlossen. Zudem werden bei Flachdächern zur Verbesserung des Mikroklimas Dachbegrünungsmaßnahmen festgesetzt.

#### **7.1.2 Dachaufbauten**

Um das Maß von Dachaufbauten zu regeln und zu beschränken wurden diese festgesetzt.

#### **7.1.3 Außenwände**

Grelle und leuchtende Wandfarben sind nicht zulässig, um das Ortsbild nicht zu stören und die baulichen Anlagen besser in die Umgebung einzufügen.

### **7.2 Werbeanlagen**

Zur Sicherung des Ortsbildes sind Vorschriften zu der Lage und Höhen von Werbeanlagen getroffen.

### **7.3 Äußere Gestaltung unbebauter Flächen**

#### **7.3.1 Einfriedungen**

Zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes wurden Festsetzungen zur Einfriedung des Plangebietes getroffen.

#### **7.3.2 Geländeänderungen**

Zur Erhaltung des natürlichen Geländes sind Bodenmodellierungen nur in begrenztem Maß zulässig.

## **8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen. Des Weiteren sind Hinweise wie z.B. zu Altlasten, Wasserschutzzonen und Leitungen enthalten.