

Große Kreisstadt
Giengen an der Brenz



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

mit örtlichen Bauvorschriften

„Bernauer Straße“

Textteil

Plandatum: 26.09.2019

Aufgestellt
Hermaringen,

-nach Satzungsbeschluss-

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

Anerkannt und ausgefertigt
Giengen a. d. Brenz,

-nach Satzungsbeschluss-

.....
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 18.07.2019 (GBl. S. 313)
Stand Liegenschaftskataster:	Dezember 2017

INHALTSVERZEICHNIS

A.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1).....	4
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
3.	Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)	4
4.	Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)	5
5.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO).....	5
6.	Flächen für erforderliche Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	5
7.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	5
8.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	6
9.	Geh- Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	6
10.	Pflanzgebote und Pflanzenerhaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)	6
11.	Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke bei Straßenkörpern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)	7
12.	Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen und –maßnahmen	8
B.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	9
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO)	9
2.	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO).....	9
3.	Anforderungen an unbebaute Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	9
C.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE.....	10
1.	Ausgleichsmaßnahmen	10
2.	Bodenfunde (§ 20 Denkmalschutzgesetz)	10
3.	Wasserschutzzone (§ 51 Wasserhaushaltsgesetz).....	10
4.	Altlasten	11
5.	Starkregenereignisse	11
6.	Bodenschutz	11
7.	Dachbegrünung	11

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Es wird ein Mischgebiet festgesetzt.

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO sowie § 6 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen. Diese sind: Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Einzelhandelsnutzung ist nicht zulässig.

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 Mischgebietes wird die Obergrenze von 0,6 nach § 17 BauNVO festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.2.1 Begriffsdefinition

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen werden über der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) gemäß § 18 Abs.1 BauNVO getroffen:

Wandhöhe (WH)

Senkrecht gemessen zwischen EFH und dem oberen Abschluss der Wand.

Gebäudehöhe (GH)

Senkrecht gemessen zwischen EFH und Oberkante Gebäude.

2.2.2 Festsetzung nach Gebäudehöhe nach Dachformen

Für Gebäude mit Flachdach oder Pultdach ist eine maximal zulässige Wand- und Gebäudehöhe von 6,5 m zulässig.

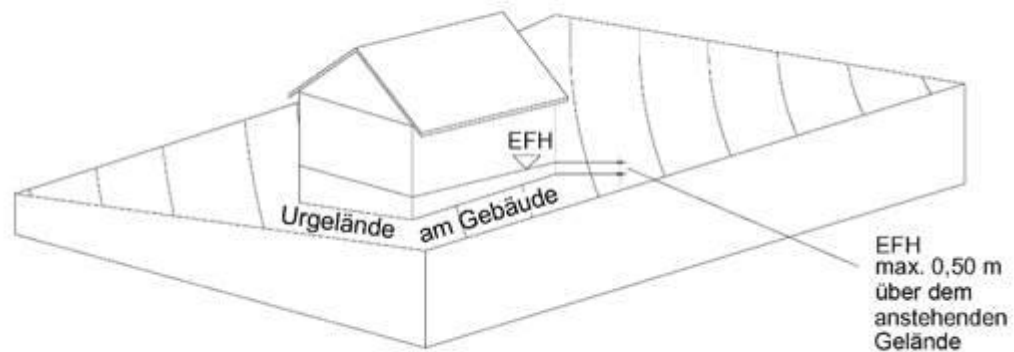
Für Gebäude mit Sattel- Walm-, Zeltdach und versetztem Pultdach ist eine maximale Wandhöhe von 6,0 m und eine maximale Gebäudehöhe von 8,0 m zulässig.

3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bestimmt.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) des geplanten Gebäudes darf an der bergseitigen höchsten Stelle maximal 0,5 m über dem natürlich anstehenden Gelände liegen.

-Die Höhenlinien werden im Laufe des Verfahrens im Plan ergänzt.-



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

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

5. **ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN** (§ 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.

6. **FLÄCHEN FÜR ERFORDERLICHE NEBENANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 **Stellplätze und Garagen** (§ 12 BauNVO)

Garagen, überdachte und nicht überdachte PKW-Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Zufahrtsbereich von Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Grenzabstand von mindestens 5,00 m zu öffentlichen Erschließungsstraßen einzuhalten.

Mit den seitlichen Garagenwänden und PKW- Stellplätzen darf ein Mindestabstand von 1,00 m zu öffentlichen Erschließungsstraßen nicht unterschritten werden.

6.2 **Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die nach § 14 Abs. 2 BauNVO der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.

7. **GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind private Grünflächen festgesetzt.

8. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Entwässerung

Das Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern. Kann das Niederschlagswasser nicht vollständig versickert werden ist eine ausreichend dimensionierte Retentionszisterne oder Sickermulde zu erstellen oder falls möglich ein Anschluss an den Mischwasserkanal herzustellen. Zisternen müssen sich selbst entleeren, damit das Rückhaltevolumen wieder für den nächsten Regen bereitsteht. Bei Zisternen kann zusätzlich ein Brauchwasseranteil vorgesehen werden.

Die detaillierte Entwässerungsplanung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Schmutzwasser ist dem Mischwasserkanal zuzuführen.

8.2 Anforderung an Oberflächen, Versickerung

Flächen für das Parken von Fahrzeugen, sowie sonstige befestigte Flächen auf dem Baugrundstück (Garagenzufahrten etc.), sind vorzugsweise und mindestens zu 80 % mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z. B. Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit 3 cm Fuge). Der nicht versickerbare Rest des Oberflächenwassers ist in die angrenzenden Pflanz- und Rasenflächen oder in Sickermulden abzuleiten.

8.3 Erdaushub

Der Erdaushub der jeweiligen Grundstücke ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden sind zu trennen. Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder Material, welches sich für den Massenausgleich nicht eignet, ist vor Deponierung eine Wiederverwertung auf anderen Flächen zu prüfen.

8.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

V1: Die Rodung der Gehölze ist im Zeitraum von 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Vor Rodung der Gehölze sind Nischen und Spalten auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb des oben angegebenen Zeitraums muss eine ökologische Baubegleitung bezüglich potentieller Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln erfolgen. Die ökologische Baubegleitung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen.

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

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Zonen eingetragen, für die ein Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert werden muss. Diese Flächen müssen von Bebauung und leitungsschädigenden Bepflanzungen freigehalten werden und zum Zwecke der Wartung der jeweiligen Medien zugänglich gemacht werden.

10. PFLANZGEBOTE UND PFLANZERHALTUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

10.1 Pflanzgebot (pfg 1)

Im Planbereich sind die als Pflanzgebot dargestellten Neupflanzungen vorwiegend mit einheimischen, standortgerechten Arten nach Pflanzenliste pfg 1 vorzunehmen. Die Gehölze

sind in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Für die Abstände gelten das Straßen- und Nachbarrecht.

Pflanzstreifen aus heimischen Bäumen und Sträuchern (Vogelnähr- und Nistgehölze).
Qualität: Bäume, Stammumfang 12-14 cm.

Qualität: Sträucher, 2 x verpflanzt, 60-100 cm, Pflanzabstand 1,50 m x 1,50 m

Pflanzenliste pfg 1:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Alle heimischen Obstbäume

10.2 Pflanzbindungen (pfb1)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit einer Pflanzbindung festgesetzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und zu entwickeln. Für Bäume und Sträucher, die aufgrund der Sicherheit oder anderer Gründe entfernt werden müssen, ist ein Ersatz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

11. AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN, STÜTZBAUWERKE BEI STRAßENKÖRPERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randeinfassungen, Schaltschränke für die Strom- und Telefonversorgung sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAST 06 mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten.

12. ZUORDNUNGSFESTSETZUNG DER ÖKOLOGISCHEN AUSGLEICHSFLÄCHEN UND –MAßNAHMEN

(§ 9 Abs.1a BauGB)

Den Grundstücken, auf denen ausgleichsbedürftige Eingriffe zu erwarten sind, werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Die Eingriffsflächen sind im Bebauungsplan dargestellt. Die zugeordnete Maßnahme wird im Umweltbericht näher beschrieben. Zugeordnet wird als Ausgleichsfläche folgender Bereich:

Maßnahme „Feldhecke und Blumenwiese“ auf einer Teilfläche des Flurstücks Flur-Nr. 1263. Der Ausgleich ist spätestens zum Zeitpunkt des tatsächlichen Eingriffs fällig.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gemäß § 74 LBO)

1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO)

1.1 Dachformen

Die Dächer der Gebäude sind mit Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Versetztem Pultdach, Pultdach oder Flachdach auszuführen.

1.2 Dachdeckung

Die Dachdeckung darf nur in den Farben Rot, Braun, Grau und Anthrazit erfolgen.

1.3 Außenwände

Grelle und leuchtende Außenfarben für die Gebäude sind nicht zulässig.

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

Werbeanlagen mit wechselndem und/ oder bewegtem Licht, sowie sich ändernden Farbverläufen sind generell nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nicht auf oder über der Dachfläche angebracht werden.

3. ANFORDERUNGEN AN UNBEBAUTE FLÄCHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen und Stützmauern

Zugelassen sind Einfriedungen bis max. 1,80 m Gesamthöhe. Stützmauern sind bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Mauern und Sockelmauern sind auf max. 1/3 der Grundstücksgrenzlänge zugelassen, ansonsten sind Zäune mit mind. 15 cm Bodenabstand zu verwenden. Bezüglich der erforderlichen Grenzabstände gelten das Straßengesetz und das Nachbarrecht.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Der Ausgleich ist auf dem Flurstück 1263 im Ortsteil Staufen der Gemeinde Syrgenstein zu erbringen. Es ist eine 700 m² große Feldhecke und eine 900 m² große extensive Blühwiese auf dem Grundstück anzulegen. Die Pflanzungen und Ansaaten sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es ist autochthones Pflanz- und Saatgut aus der Region 13 Schwäbische Alb, Produktionsraum 7 Süddeutsches Berg- und Hügelland zu verwenden. Die Feldhecke ist mindestens als dreireihige Hecke anzulegen. Der Abstand zwischen den Reihen und den Pflanzen ist jeweils mit 1.50 m vorzusehen. Für die Abstände gelten das Straßen- und Nachbarrecht.

Pflanzenliste Feldhecke

Qualität: Bäume, Stammumfang 12-14 cm.

Qualität: Sträucher, 2 x verpflanzt, 80-100 cm,

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose

Der Ausgleich ist spätestens zum Zeitpunkt des tatsächlichen Eingriffs fällig.

2. BODENFUNDE (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

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. WASSERSCHUTZZONE (§ 51 Wasserhaushaltsgesetz)

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.

4. ALTLASTEN

In den überbaubaren Flächen des Plangebietes sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Werden bei den Aushubarbeiten Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Heidenheim, Abteilung Wasser- und Bodenschutz sofort zu benachrichtigen.

5. STARKREGENEREIGNISSE

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. Potentiellen Bauherren wird empfohlen, sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

6. BODENSCHUTZ

Ein sachgerechter Umgang mit Boden entsprechend § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz erfordert es, dass Ober- und Unterboden getrennt aus- und wieder eingebaut werden. Alle Bodenarbeiten sind im Hinblick auf die spätere Nutzung nur bei trockener Witterung auszuführen, um Bodenverdichtungen weitestgehend zu vermeiden. Anfallender Ober- und Unterboden und sonstiger Aushub sollte auf dem Baugrundstück sachgerecht wiederverwertet werden. Fallen zu hohe Mengen Aushub 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. Die Verwertung auf landwirtschaftlichen Flächen in Wasserschutzgebieten bedarf der Zustimmung des Landratsamtes Heidenheim.

7. DACHBEGRÜNUNG

Dachbegrünungen sind erwünscht und werden empfohlen. Dachbegrünungen können einen Teil der Verluste an Bodenfunktionen ausgleichen (insb. Ausgleichskörper im Wasserkreislauf). Außerdem bringt eine Dachbegrünung eine Vielzahl weiterer Vorteile mit sich (Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Schutz der Dachabdichtung vor Witterung, Verbesserung des Umgebungsklimas usw.).