

Große Kreisstadt Giengen



GROSSE KREISSTADT
GIENGEN
AN DER BRENZ

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

„Westlich der Schmiedgasse“ in Giengen – Sachsenhausen Planbereich 401-02

Landkreis Heidenheim
Gemeinde Stadt Giengen
Gemarkung Sachsenhausen

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 2a BauGB

Stand 30.09.2019

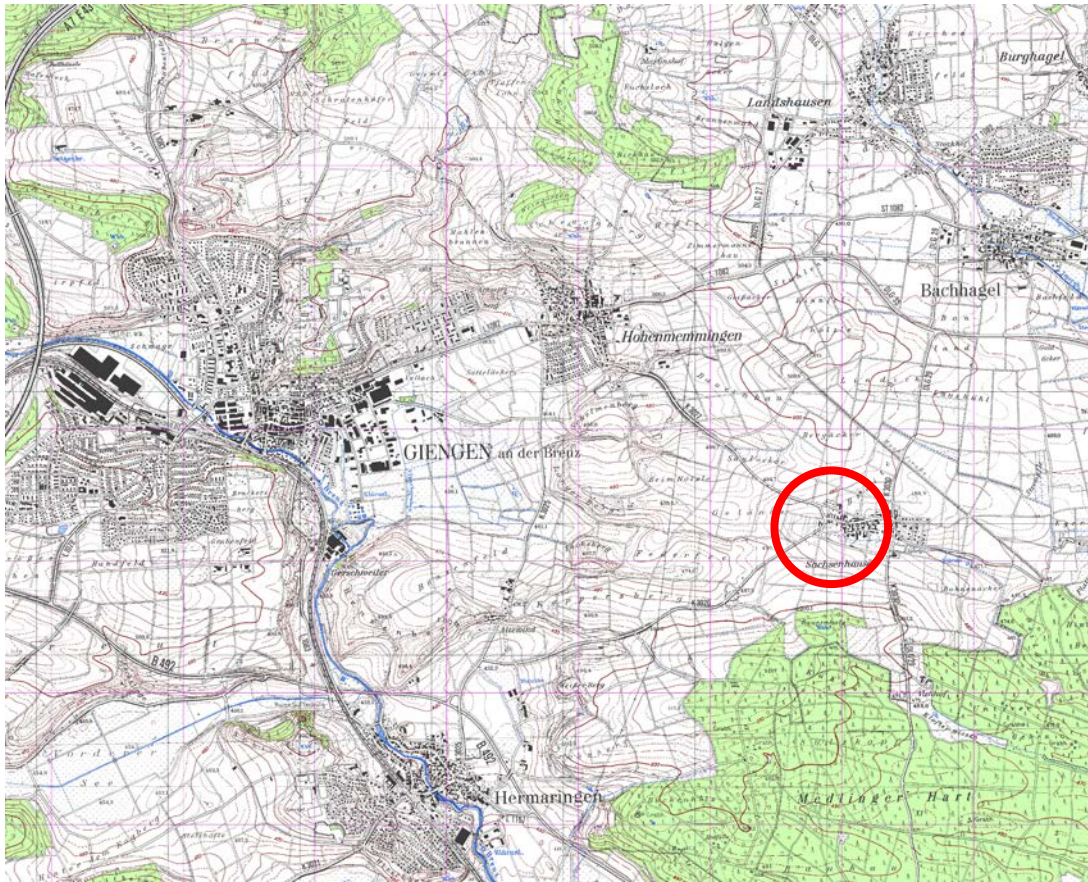
Inhaltsverzeichnis Begründung

Bebauungsplan	1
Übersichtskarte	5
Auszug aus rechtswirksamen FNP	5
TEIL I - Planzeichnung	6
TEIL II - Textliche Festsetzungen	6
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	6
1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)	6
1.1.2 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)	6
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)	6
1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) / Geschoßflächenzahl (GFZ) (§§ 16 f. BauNVO)	6
1.2.2 Vollgeschosse / Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18, 20 BauNVO)	6
1.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)	6
1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)	6
1.4.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)	6
1.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (5) i.V.m. § 14 (1) BauNVO)	6
1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	7
1.6 Bindungen für Bepflanzungen, Erhalt bzw. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	7
1.6.1 Maßnahmen für Natur und Landschaft nach § 9 (1) 25b BauGB, auf priv. Grundstücken ...	7
1.6.2 Pflanzenauswahl und Vorgaben für die Ausführung - Pflanzliste	7
1.6.3 Konfliktvermeidende Maßnahmen und CEF - Maßnahmen aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag	8
1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	9
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	9
2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 LBO)	9
2.1.1 Dachformen, Dachneigung, Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 LBO)	9
2.1.2 Werbeanlagen (§§ 11 und 74 Abs. 1 LBO)	9
2.2 Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 LBO)	9
2.2.1 Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	9
2.2.2 Einfriedungen und Stützmauer (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	9
2.2.3 Unzulässigkeit von Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)	10
2.3 Anlagen zum Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)	10
2.3.1 Befestigte Flächen, Parkflächen	10

2.3.2 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)	10
3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)	10
3.1 Erdaushub (§ 4 Abs. 1 und 2 BBodSchG)	10
3.2 Bodenfunde (§ 20 DSchG).....	10
4. HINWEISE	11
4.1 Altlasten	11
4.2 Wasserschutzzone III.....	11
4.3 Geotechnik	11
4.4 Bodenschutz	11
4.5 Hochwasserschutz	12
TEIL III – Begründung	12
1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES	12
2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	13
3. RECHTSVERHÄLTNISSE	13
3.1 Flächennutzungsplan	13
3.2 Bebauungsplan	13
3.3 Sonstiges	13
4. LAGE, TOPOGRAFIE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	13
4.1 Lage des Plangebietes.....	13
4.2 Topografie und Geologie.....	13
4.3 Geltungsbereich	13
5. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES.....	14
5.1 Innerhalb des Geltungsbereichs	14
5.2 Außerhalb des Geltungsbereiches.....	14
5.3 Erschließung	14
5.4 Ver- und Entsorgung	14
6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN.....	15
6.1 Bebauung.....	15
6.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	15
6.1.2 Grundflächenzahl	15
6.1.3 Höhe der baulichen Anlage (Traufhöhe und Firsthöhe).....	15
6.1.4 Bauweise	15
6.1.5 Baugrenze	15
6.1.6 Flächen für Garagen und PKW-Stellplätze	15
6.1.7 Nebenanlagen	15
6.2 Verkehr und technische Infrastruktur	16

6.2.1	Verkehrliche Erschließung	16
6.2.2	Ver- und Entsorgungsnetz.....	16
6.3	Maßnahmen für Natur und Landschaft auf privaten Grundstücken.....	17
6.4	Konfliktvermeidende Maßnahmen und CEF-Maßnahmen	17
6.5	Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.....	17
7.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN, GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN.....	18
8.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	18
8.1	Erdaushub.....	18
8.2	Bodenfunde.....	18
9.	HINWEISE	19
9.1	Altlasten	19
9.2	Wasserschutzzone.....	19
9.3	Geologie.....	19
9.4	Bodenschutz	19
9.5	Hochwasserschutz.....	20
10.	STATISTIK.....	20
11.	KOSTEN	20
TEIL IV Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.....		21

ÜBERSICHTSKARTE



AUSZUG AUS RECHTSWIRKSAMEN FNP



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. 1-5 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 maximal 2 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:

Dachform	Traufhöhe (TH)	Firsthöhe (FH)
bei Sattel-/Walm-/Zelt-/Krüppelwalmdach	6,2 m	8,0 m

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

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGHF) darf max. 0,5 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 die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und 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 Grundstücksflächen zulässig, müssen aber zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 2,5 m einhalten.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Vorgartenbereich sind Stein- und Kiesflächen über 3 m² Fläche außerhalb von Wegeflächen und Zufahrten nicht zulässig. Der Untergrund der Stein- und Kiesflächen ist wasserdurchlässig auszubilden.

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

1.6.1 Maßnahmen für Natur und Landschaft nach § 9 (1) 25b BauGB, auf privaten Grundstücken

Pflanzgebot 1 (PFG1): Mittel- bis großkronige Bäume

Zur Mindestdurchgrünung des Gebietes ist bei Neubebauung pro angefangene 500 m² 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.

1.6.2 Pflanzenauswahl und Vorgaben für die Ausführung - Pflanzliste

Pflanzenauswahl	Maßnahme
	PFG. 1
	Baumpflanzungen
Mittelkronige Bäume	
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 pyraster</i>	x
Mehlbeere <i>Sorbus aria</i>	x
Obsthochstämme, alte heimische regionaltypische Sorten	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,

Sauerkirsche: Oktavia, Regina, Sunburst (selbstfruchtbar)
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

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

Vorgaben für die Ausführung:

Gehölze:

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock zu sichern.

Es ist auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten - luft- und wasserdurchlässig, durchwurzelbar - Mindestbreite: 2,0 m, Tiefe: 0,8 - 1,0 m, der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern.

Vorgaben für die Ausführung:

Gehölze:

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock zu sichern.

Es ist auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten - luft- und wasserdurchlässig, durchwurzelbar - Mindestbreite: 2,0 m, Tiefe: 0,8 - 1,0 m, der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:

Die privaten Grünflächen sind vom Bauherrn spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes zu bepflanzen.

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 Selbstfestigung sind jährlich zu kontrollieren und nach Anwachsen zu entfernen.

1.6.3 Konfliktvermeidende Maßnahmen und CEF - Maßnahmen aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag

V1:

Der Abriss der Gebäude ist im Zeitraum von 01. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Vor Abriss sind die Nischen und Spalten der Gebäude auf das Vorhandensein von Fledermäusen in Tagesquartieren 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 des Brutzeitendes der Vögel (insbesondere Rauchschwalbe) und eines potentiellen Vorkommens von Fledermäusen in Tagesquartieren erfolgen. Die ökologische Baubegleitung muss durch eine fachlich geeignete Person durchgeführt werden.

V2:

Anbringen von 5 Nisthilfen für die Rauchschwalben im verbleibenden Stallgebäude vor Beginn der nächsten Brutzeit im Frühjahr 2020.

1.7 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 (zum Beispiel 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.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 LBO)

2.1.1 Dachformen, Dachneigung, Dachaufbauten (§ 74 Abs. 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 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 1/3 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 1,0 m auf natürlichem Gelände zugelassen.

2.2.2 Einfriedungen und Stützmauer (§ 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 1,0 m, unterer Bezugspunkt ist das Niveau der

öffentlichen Verkehrsflächen

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 (mit Ausnahme der gemeinschaftlichen Zufahrt) 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 m² Dachfläche

Gedrosselte Abflussmenge: 0,0015 l/s pro 1 m² 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 liegt innerhalb der gemeinsamen Wasserschutzzone III der Wasserfassungen im Brenztal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977, Nr. 5 1-WR VI 704/1 ist zu beachten.

4.3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Austrittsbereich der Gesteine des oberen Massenkalks des Oberjura, welche überwiegend von quartärem Lößlehm mit unbekannter Mächtigkeit überlagert wird. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Bei Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser wird im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Im Austrittsbereich der Gesteine des oberen Muschelkalkes ist aufgrund der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenlennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, dem Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchung durch ein privates Ingenieurbüro 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. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Eigentümer der Flurstücke 30 und 31 verlegt seinen landwirtschaftlichen Betrieb in der Ortsmitte an der Sachsenstraße /Schmiedgasse zur eigenen Biogasanlage im Außenbereich. Durch den Abbruch eines Teils der landwirtschaftlichen Gebäude werden im innerörtlichen, zentral gelegenen Bereich von Sachsenhausen Flächen für eine Wohnbebauung frei.

Der Planbereich schließt sich unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung in der Sachsenstraße und der Schmiedgasse an.

Das Wohnhaus Schmiedgasse 6 sowie das Wohnhaus mit Nebengebäude Sachsenstraße 31 bleiben bestehen. Die restlichen landwirtschaftlichen Gebäude auf dem Areal werden abgebrochen. Auf dem frei werdenden Areal entstehen 6 neue Bauplätze, für die es bereits 4 Interessenten gibt.

Im Ortsteil Sachsenhausen sind derzeit keine öffentlichen Bauplätze vorhanden. Lediglich ein freier Bauplatz befindet sich in privater Hand.

Im Flächennutzungsplan der VVG Giengen-Hermaringen ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Beim Planvorhaben handelt es sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Damit wird sichergestellt, dass im Ortskern von Sachsenhausen städtebaulich verträgliche Gebäudekubaturen, Gebäudehöhen und Dachformen entstehen. Die Kosten des Verfahrens trägt der Eigentümer.

Für den Abbruch der Gebäude und die Neubebauung des Plangebietes wurde ein Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erstellt.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich der Schmiedgasse“ (Planbereich 401-02) im Ortsteil Sachsenhausen soll die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen im Innenbereich ermöglicht und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

3. RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Giengen-Hermaringen vom 18.03.1993 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§§ 13a und b BauGB).

3.2 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich ist bisher kein Bebauungsplan vorhanden.

Im Westen, Norden und Osten schließen die Wohn- und Mischgebietsflächen an der Sachsenstraße und der Schmiedgasse an. Südlich wird das Baugebiet durch den Sachsenhauser Graben und den dahinter befindlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt.

3.3 Sonstiges

Biotope, Naturdenkmäler, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der rechtskräftigen Wasserschutzzone III der Wasserfassungen im Brenztal.

4. LAGE, TOPOGRAFIE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

4.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Giengener Ortsteils Sachsenhausen südlich der Sachsenstraße und westlich der Schmiedgasse.

4.2 Topografie und Geologie

Das Gelände fällt leicht von Nord nach Süd um ca. 1,5 m (ca. 1,5 %). Die Meereshöhe beträgt ca. 484 und 485 m ü. NN.

Das Plangebiet befindet sich laut geologischer Karte von Baden-Württemberg im Austrittsbereich der Gesteine des Oberen Massenkalks des Oberjura, die überwiegend von quartärem Lösslehm mit unbekannter Stärke überlagert werden. Eine Baugrunduntersuchung erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung bzw. der Wohnbebauung.

4.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 31 (Sachsenstraße 31), 30 (Schmiedgasse 6) und 29 (Schmiedgasse öffentlich).

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich folgende Grundstücke:

im Norden	Flurstück 4 (Sachsenstraße, K 3027)
im Osten	Flurstück 27 (Schmiedgasse)
im Süden	Flurstücke 29/1, 28, 156 (Sachsenhauser Graben)
im Westen	Flurstück 35 (Hartstraße 5), 33, 32 (Sachsenstraße 35) Besitzverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet mit Ausnahme von Flurstück 29 befinden sich im Besitz des Investors. Flurstück 29 befindet sich im Besitz der Großen Kreisstadt Giengen.

5. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

5.1 Innerhalb des Geltungsbereichs

Im Geltungsbereich befinden sich landwirtschaftliche Gebäude, die im Zuge der Erschließung abgebrochen werden. Weiterhin bestehen bleibt das Wohnhaus mit Nebengebäude Sachsenstraße 31 sowie das Wohnhaus Schmiedgasse 6. Das Plangebiet wurde als landwirtschaftliche Hoffläche genutzt.

5.2 Außerhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet grenzt im Westen an die aus Einfamilienhäusern bestehende Wohnbebauung an der Hartstraße an. Nördlich der Sachsenstraße an der Ortsdurchfahrt von Sachsenhausen sowie östlich der Schmiedgasse schließen gemischte Flächen aus Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Nebengebäuden an. Südlich des Plangebietes befindet sich der Sachsenhauser Graben sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen.

5.3 Erschließung

Die verkehrliche und fußläufige Erschließung erfolgt über die bestehende Sachsenstraße und die Schmiedgasse. Die Anbindung an das innerörtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Sachsenstraße und die Sachsenhauser Straße (K 3037) Richtung Hohenmemmingen / Giengen.

5.4 Ver- und Entsorgung

In der Sachsenstraße und Schmiedgasse sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Im Plangebiet befinden sich Fernwärmeleitungen von der Biogasanlage, die über ein Leitungsrecht gesichert werden.

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

6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgelegt. Damit fügt sich das Baugebiet in die angrenzende Bebauung an der Sachsenstraße und Schmiedgasse ein.

Aufgrund des nicht bestehenden städtebaulichen Bedarfes bzw. des bestehenden Charakters der umgebenden Bebauung wurden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.

6.1.2 Grundflächenzahl

Mit der Grundflächenzahl von 0,4 wird die max. Obergrenze gemäß Baunutzungsverordnung festgelegt. Damit wird der Rahmen für die bauliche Entwicklung nicht eingeengt, eine maßvolle Verdichtung erreicht, die sich in die Maßstäblichkeit der Umgebung anpasst. Die Geschossflächenzahl wurde auf bis zu 0,6 festgesetzt, um die mögliche Baumasse, das mögliche Bauvolumen einzuschränken.

6.1.3 Höhe der baulichen Anlage (Traufhöhe und Firsthöhe)

Durch die Festlegung von Obergrenzen für die Trauf- und Firsthöhen für die jeweiligen Gebäudetypen 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.

Die Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe mit maximal 0,5 m über der mittleren natürlichen Geländehöhe entspricht dem umgebenden Bestand. Damit wird geländeangepasstes Bauen erreicht und eine sinnvolle städtebauliche Ordnung des Baugebiets gewährleistet.

6.1.4 Bauweise

Zur Realisierung von Einzel- und Doppelhäusern wird die offene Bauweise definiert. Damit passt sich das Baugebiet an die angrenzende Bebauung im Westen, Norden und Osten an.

6.1.5 Baugrenze

Die Festlegung der Baugrenzen richtet sich nach den gesetzlichen Mindestgrenzabständen.

6.1.6 Flächen für Garagen und PKW-Stellplätze

Die Garagen und Carports können innerhalb und außerhalb der überbaubaren Baugrundstücke frei gewählt werden. Dies ermöglicht eine individuelle Nutzung des Grundstücks.

6.1.7 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.

6.2 Verkehr und technische Infrastruktur

6.2.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet mit den Grundstücken Sachsenstraße 31, Bauplätze 1 und 2 sowie Schmiedgasse 6 wird bereits über die Sachsenstraße und die Schmiedgasse erschlossen. Die Erschließung der Bauplätze 4-7 erfolgt über die Schmiedgasse und einer geplanten gemeinschaftlichen Privatzufahrt mit einer Breite von 6,0 bzw. 4,0 m. Die Kosten für die Herstellung der gemeinschaftlichen Privatzufahrt trägt der Investor.

An der Sachsenstraße bei Bauplatz 1 wurde ein Bereich als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Hier hat sich die Stadt Giengen das Grundstück gesichert, um zukünftig einen Gehweg entlang der Sachsenstraße realisieren zu können.

6.2.2 Ver- und Entsorgungsnetz

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Sachsenstraße und der Schmiedgasse sind für die zukünftige Nutzung ausreichend. Im Zuge der Erschließung erfolgt vom Investor die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet.

Die neuen Bauplätze werden an das Fernwärmenetz der Biogasanlage angeschlossen. Somit wird das Baugebiet mit regenerativer Energie versorgt.

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 (mit Ausnahme der gemeinschaftlichen Zufahrt) 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 m² Dachfläche
Gedrosselte Abflussmenge: 0,0015 l/s pro 1 m² 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.

Mit diesen Maßnahmen wird dem Wassergesetz Rechnung getragen und das Oberflächenwasser möglichst an Ort und Stelle wieder dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt.

6.3 Maßnahmen für Natur und Landschaft auf privaten Grundstücken

Zur Mindestdurchgrünung des Gebietes ist bei Neubebauung pro angefangene 500 m² 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 gemäß der Pflanzliste zu wählen. Die festgesetzten Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

6.4 Konfliktvermeidende Maßnahmen und CEF-Maßnahmen

Im Vorfeld wurde vom Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler aus Neu-Ulm ein Fachbeitrag Artenschutz zur artenschutzrechtlichen Prüfung bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erstellt. Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

- Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen nicht verletzt.
- Eine Prüfung der Ausnahme von Verboten des § 44 BNatSchG nach § 45 Abs. 7 Nr. 1 bis 5 BNatSchG sowie der Prüfung auf eine Verschlechterung der Population sowie eines günstigen Erhaltungszustandes der Population ist nicht erforderlich.

Die Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan mit aufgenommen:

- V1:

Der Abriss der Gebäude ist im Zeitraum von 01. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Vor Abriss sind die Nischen und Spalten der Gebäude auf das Vorhandensein von Fledermäusen in Tagesquartieren 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 des Brutzeitendes der Vögel (insbesondere Rauchschwalbe) und eines potentiellen Vorkommens von Fledermäusen in Tagesquartieren erfolgen. Die ökologische Baubegleitung muss doch eine fachlich geeignete Person durchgeführt werden.

- V2:

Anbringen von 5 Nisthilfen für die Rauchschwalben im verbleibenden Stallgebäude vor Beginn der nächsten Brutzeit im Frühjahr 2020.

6.5 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)

Da das Baugebiet auf Grundlage von § 13a BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren entwickelt wird, entfallen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN, GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen der Satzung über örtliche Bauvorschriften tragen zur Gewährleistung einer ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen sowie einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild bei. Die Beschränkungen bei den Werbeanlagen, den Einfriedungen, den Aufschüttungen und Abgrabungen und dem Ausschluss von Freileitungen für die Niederspannung und Telekommunikation sollen den oben genannten Gründen Rechnung tragen.

Die Dachform und Dachneigung und die Dachaufbauten wurden im Hinblick auf ein ausgewogenes Kosten-Nutzen-Verhältnis festgelegt. Um die Nutzung der Dachräume als Wohnraum zu erleichtern, ist eine Dachneigung bis 45° zulässig. Dies ist ein aktiver Beitrag zum flächensparenden Bauen

Weiterhin wird eine Dachbegrünung 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.).

8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8.1 Erdaushub

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.

8.2 Bodenfunde

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 Do-

kumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

9. HINWEISE

9.1 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.

9.2 Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der gemeinsamen Wasserschutzzone III der Wasserversorgung im Brenztal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977, Nr. 5 1-WR VI 704/1 ist zu beachten.

9.3 Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Austrittsbereich der Gesteine des oberen Massenkalks des Oberjura, welche überwiegend von quartärem Lößlehm mit unbekannter Mächtigkeit überlagert wird. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Bei Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser wird im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Im Austrittsbereich der Gesteine des oberen Muschelkalkes ist aufgrund der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenlennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, dem Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

9.4 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 durchwurzelt 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.

9.5 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.

10. STATISTIK

Bruttobaugebietsfläche	0,78 ha	100,0%
öffentliche Verkehrsfläche (Flst 29 und geplante Gehwegfläche)	0,01 ha	1,3%
gemeinschaftliche Zufahrt (privat)	0,04 ha	5,2%
Nettobaugebietsfläche	0,73 ha	93,6%

8 Einfamilienhäuser	á 1,5 WE	ca. 12 Wohneinheiten
Einwohnerzahl bei ang. 2,3 Personen pro Wohneinheit	12 WE x 2,3	ca. 28 Einwohner/innen
Bruttowohnbaudichte		ca. 35 Einwohner/innen / ha
Nettowohnbaudichte		ca. 38 Einwohner/innen / ha

Im Baugebiet entstehen insgesamt 8 Bauplätze (6 neue Grundstücke und 2 bebaute Grundstücke).

Die Siedlungsdichte entspricht bei einer Nettowohngebietsfläche von 0,73 ha sowie 1,5 Wohneinheiten pro Grundstück und angenommenen 2,3 Einwohnern pro Wohneinheit ca. 38 Einwohner(innen) / ha.

Die im Regionalplan für Giengen benannte Siedlungsdichte von 55 EW/ha wird für den ländlich geprägten Bereich des Ortsteils Sachsenhausen nicht erreicht. Die unterschrittene Siedlungsdichte wird durch andere bauleitplanerische Ausweisungen der Stadt Giengen (z. B. Baugebiet „Wohnen an der Brenz“) ausgeglichen.

11. KOSTEN

Die Verfahrens- und Erschließungskosten trägt der Investor.

TEIL IV FACHBEITRAG ZUR SPEZIELLEN ARTENSCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG

Stand 17.07.2019

Verfasser: Dr. Andreas Schuler
Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz
Malvenweg 5, 89233 Neu-Ulm

Aufgestellt:

Niederstotzingen, den 30.09.2019
G + H Ingenieurteam GmbH



Jürgen Häußler