



GROSSE KREISSTADT  
**GIENGEN**  
AN DER BRENZ

# Bebauungsplan

## „Bachtalblick“

Planbereich 406-03



**Planstand:**

**Vorentwurf**

**08.10.2020**

**Planverfasser:  
Umweltbericht:**

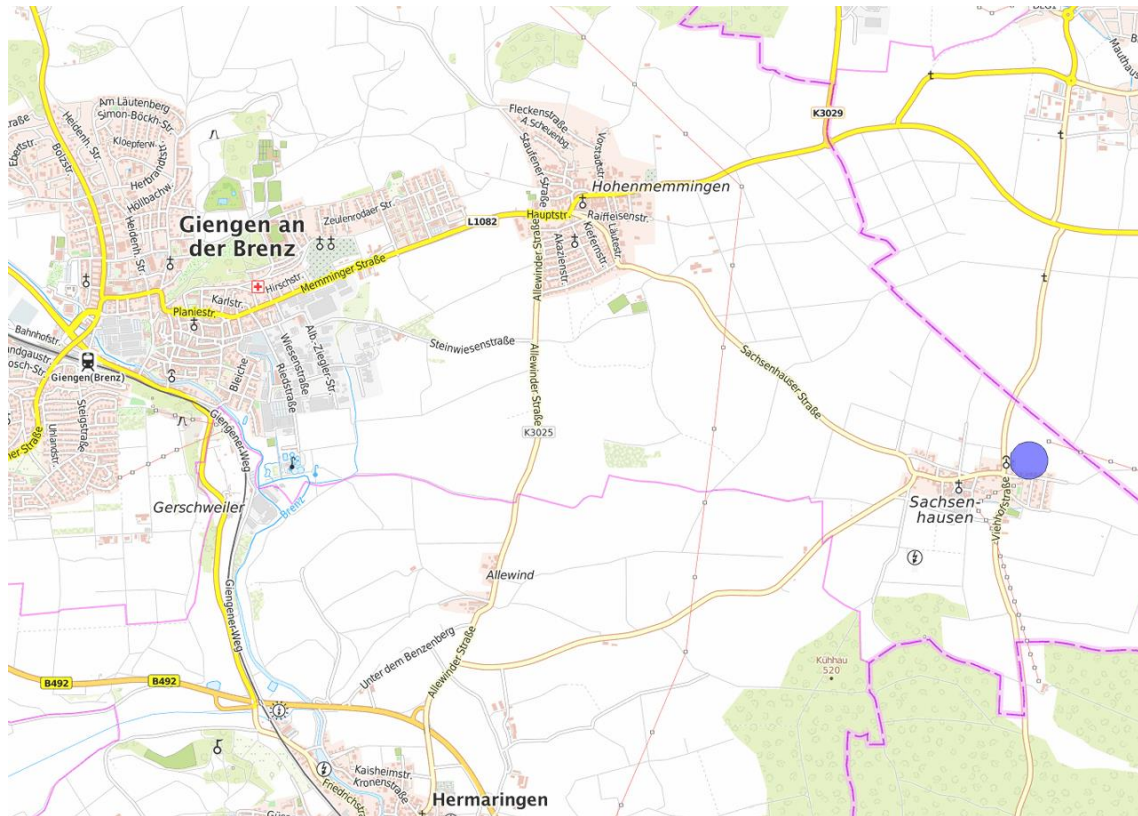
**Stadtverwaltung Giengen, SG Städtebau, Richter  
N.N.**

<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 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO).....	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 BauGB, §§ 16-21a BauNVO) .....	5
1.2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl (§§ 16 f. BauNVO) .....	5
1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16,18, 20 BauNVO) .....	5
1.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 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 Abs. 5 i. V. m. § 14 (1) BauNVO)....	5
1.5 Bindungen für Bepflanzungen, Erhalt bzw. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) .....	6
1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	6
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	6
2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 LBO) .....	6
2.1.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO) .....	6
2.1.2 Werbeanlagen (§§ 11, 74 LBO).....	6
2.2 Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 LBO) .....	7
2.2.1 Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO).....	7
2.2.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO) .....	7
2.2.3 Unzulässigkeit von Freileitungen.....	7
2.3 Anlagen zum Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO) .....	7
2.3.1 Befestigte Flächen, Parkflächen.....	7
2.3.2 Niederschlagswasser .....	7
3 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB) .....	7
3.1 Erdaushub (§ 4 Abs. 1 und 2 BBodSchG).....	7
3.2 Bodenfunde (§ 20 DSchG).....	8
4 Hinweise.....	8
4.1 Altlasten .....	8
4.2 Wasserschutzzone III .....	8
4.3 Geotechnik .....	8
4.4 Bodenschutz .....	9
4.5 Hochwasserschutz .....	9
4.6 Anrechnung der Kompensationsmaßnahmen der Eingriffe in Natur und Landschaft .....	9
TEIL III – Begründung .....	10
1 Erfordernis der Planaufstellung und Erläuterungen zum Verfahren .....	10
2 Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung .....	11
3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse.....	11
4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.....	11
5 Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes .	12
5.1 Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches .....	12
5.2 Lage und Topographie .....	12
5.3 Geltendes Baurecht.....	12

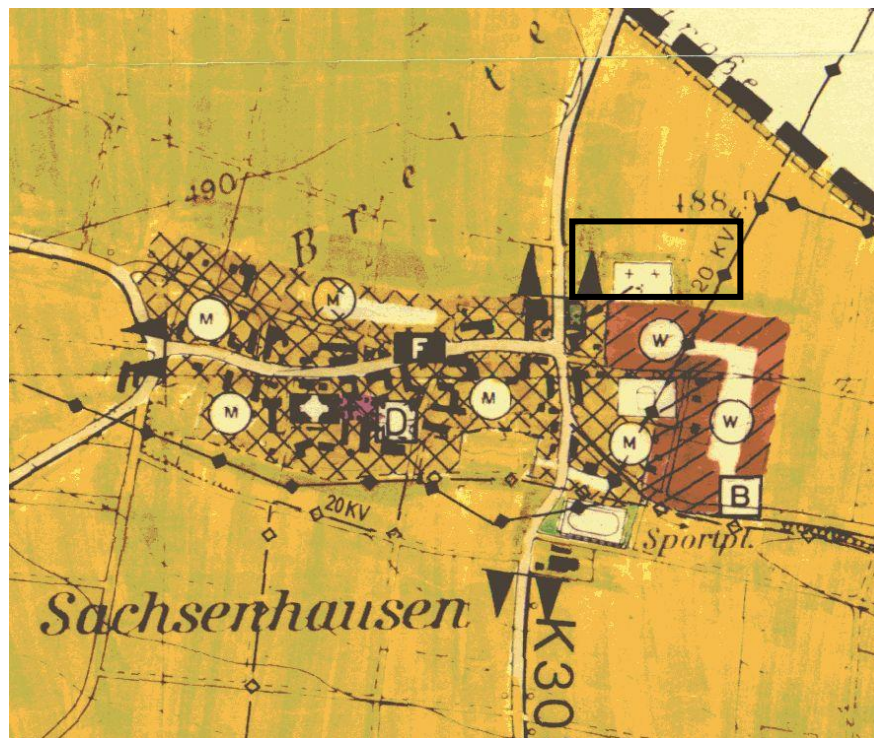
---

5.4	Tatsächliche Nutzung.....	12
5.5	Eigentumsverhältnisse .....	12
5.6	Vorhandener Baubestand .....	12
5.7	Vorhandene Erschließungsstraßen .....	12
5.8	Vorhandene Ver- und Entsorgung.....	12
5.9	Vegetation .....	13
6	Planung .....	14
6.1	Verkehrliche Erschließung .....	14
6.2	Ver- und Entsorgungsnetz.....	14
6.3	Bauliche und sonstige Nutzung.....	15
6.3.1	Art der baulichen Nutzung .....	15
6.3.2	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl .....	15
6.3.3	Höhe der baulichen Anlage .....	15
6.3.4	Höhenlage der baulichen Anlage .....	15
6.3.5	Bauweise.....	16
6.3.6	Garagen und PKW-Stellplätze.....	16
6.3.7	Nebenanlagen .....	16
6.3.8	Öffentliche Grünflächen.....	16
6.3.9	Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung .....	16
6.3.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	17
6.3.11	Dachform, Dachaufbauten und Dachneigung.....	17
6.3.12	Aufschüttungen und Abgrabungen .....	18
6.3.13	Einfriedungen und Stützbauwerke.....	18
6.3.14	Werbeanlagen .....	18
6.3.15	Bodenschutz.....	18
6.3.16	Artenschutz .....	19
6.3.17	Wasserschutzzone III .....	19
6.3.18	Geotechnik .....	19
6.3.19	Hochwasserschutz .....	19
6.3.20	Denkmalschutz - Bodenfunde (§ 20 DSchG).....	19
7	Planungsstatistik .....	20
TEIL IV. Umweltbericht mit Anlagen .....		22

# Übersichtskarte



# Auszug aus rechtswirksamen FNP



## TEIL I - Planzeichnung

## TEIL II – Textliche Festsetzungen

### 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

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

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

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

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

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

##### 1.2.1 Grundflächenzahl / Geschosslächenzahl (§§ 16 f. BauNVO)

zulässige Grundflächenzahl:	0,4
zulässige Geschosslächenzahl	0,8

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

Die zulässige First-/Gebäudehöhe (FH/GH) über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe ist folgendermaßen festgesetzt:

	<u>Firsthöhe (FH)</u>
bei Sattel-/Walm-/Zelt-/ Krüppelwalm- und versetztem Pultdach	8,5 m
	<u>obere Traufhöhe</u>
bei Pultdach	8,5 m

#### 1.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGHF) darf max. 0,5 m über der mittleren Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen, gemessen an der halben Länge der angrenzenden Grundstücksseite.

#### 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 Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

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

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch 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 u. sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

a) Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laub-/Obstbaum anzupflanzen.

b) Pflanzgebot 1 (pfg 1): Auf den im Plan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind heimische, standortgerechte Gehölzgruppen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

c) Pflanzgebot 2 (pfg 2): Auf der im Planteil ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche ist ein heimischer Solitärbaum anzupflanzen und bei Abgang zu erneuern.

## 1.6 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.

## 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

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

##### Dachform:

zulässig sind: außer Flachdach sind alle Dachformen zulässig, für Nebenanlagen und Garagen sind auch Flachdächer zulässig,

##### Dachneigung:

zulässige Dachneigung: von 12° bis 48°

##### Dachaufbauten:

Dachaufbauten, ausgenommen sind Photovoltaik- und Solarthermieanlagen, 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 nur auf Flachdächern zulässig. Deren Oberkante darf max. 1,5 m über die zulässige Gebäudehöhe ragen. Die äußere Kante der Anlage muss mindestens im Abstand von 0,5 m von der Außenkante der Attika errichtet werden.

#### 2.1.2 Werbeanlagen (§§ 11, 74 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. 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 (1) Nr. 3 LBO)**

Auffüllungen sind bis höchstens 1,0 m auf natürlichem Gelände zugelassen.

### **2.2.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (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.

Einfriedungen zu den angrenzenden Grundstücken regeln sich nach Nachbarrechtsgesetz.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,5 m, gemessen von natürlicher Geländeoberkante zulässig. Die Gesamthöhe von Stützmauern und Einfriedung darf max. 2,5 m betragen.

Stacheldrahtzäune sind nicht zulässig.

### **2.2.3 Unzulässigkeit von Freileitungen**

Versorgungsleitungen sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

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

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

Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken, insbesondere Zufahrten und Stellplätze, sind wasserdurchlässig zu befestigen. Niederschlagswasser von befestigten Flächen wie Terrassen, Wegen usw. ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern, eine konzentrierte Versickerung ist unzulässig.

### **2.3.2 Niederschlagswasser**

Das Regenwasser ist entsprechend den Vorgaben aus dem Wassergesetz ortsnah auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern. Regenwasser, das nicht versickert werden kann, kann in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

## **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 sind 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)**

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Bereiche mit Bodenfunden bekannt.

Der Beginn der Bau- und Planierungsarbeiten und der Erschließungsarbeiten ist drei Wochen vor Baubeginn der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Gien- gen 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 Werk- tages 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 Dokumenta- tion archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bau- ablauf 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 be- kannt. Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch oder Ähnli- ches), ist das Landratsamt Heidenheim sofort zu benachrichtigen.

### **4.2 Wasserschutzzone III**

Der Bebauungsplan 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 LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Mergelstetten-Formation (Oberjura), wel- che im Bereich des Plangebietes von Holozänen Abschwemmmassen mit unbe- kannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem ober-



flächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen, wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen 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/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.

#### **4.6 Anrechnung der Kompensationsmaßnahmen der Eingriffe in Natur und Landschaft**

Hinsichtlich der Kostenerstattungsbeträge sind die §§ 135a bis 135c BauGB zu berücksichtigen. Die mit Planzeichen 13.2.1 PlanZV umgrenzten öffentlichen Grünflächen und die externe Grünausgleichsfläche sowie die darauf festgesetzten Maßnahmen nach Ziff. 1.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen dienen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft und werden als Ausgleichsmaßnahmen 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).

## **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 Unterzentrum mit mittelzentralen Funktionen und liegt an der Landesentwicklungsachse Crailsheim - Ellwangen - Aalen - Heidenheim - Dillingen. In der Strukturkarte des Regionalplans ist der Teilort Sachsenhausen als Verdichtungsbereich gemäß Landesentwicklungsplan ausgewiesen.

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für Wohnbauflächen in Ortsrandlage. Die Stadt Giengen verfügt im Teilort Sachsenhausen über keine städtischen unbebauten Grundstücke mehr. Für den Ortsteil Sachsenhausen gibt es zurzeit mehrere Bauinteressenten mit steigender Tendenz. In diesem Bereich wurden in den letzten 10 Jahren 13 städtische und fünf private Baugrundstücke verkauft, die letzten städtischen Bauflächen 2019/2020.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans (offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen) lassen Gebäude von 1 - 4 Familien zu.

Das Plangebiet soll in zwei Bauabschnitten (1. Bauabschnitt GE1 und GE2, 2. Bauabschnitt GE3 und GE4) errichtet werden.

Die vorhandenen Baulücken am Ortsrand des Hohenmemminger Wegs von ca. 4.800 m<sup>2</sup> (ca. 8 Baugrundstücke) sind mittelfristig nicht bebaubar, da die Eigentümer nicht bereit sind, die Flächen zu verkaufen.

Ein Alternativstandort für die Schaffung von Wohnbauflächen ist am Ostrand des Teilortes vorhanden. Da dieser Standort aber ökologisch hochwertiger einzustufen ist, wurde das Plangebiet vorgezogen.

Die Stadt Giengen liegt mittlerweile als Wohnstandort auch im Einzugsgebiet der Oberzentren Ulm und Neu-Ulm. Die Einwohnerzahl Giengens ist in den letzten 6 Jahren wieder um ca. 800 EW auf 19.828 (Stand 31.12.2019) gestiegen. Die Einwohnerprognose des statistischen Landesamtes geht bei seiner Hauptvariante für 2025 von einer Einwohnerentwicklung auf 20.040 EW für die Große Kreisstadt Giengen aus.

Bei der Planung wurden bereits im Vorfeld die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen, geprüft.

Im Teilort Sachsenhausen wurde in diesem Jahr ein nicht mehr landwirtschaftlich genutzter Hof teilweise abgerissen und mit Einfamilienhäusern überbaut.

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für das neue Plangebiet erfolgt nur im unvermeidbaren Ausmaß zur Sicherung von ausreichendem Wohnraum. Der Planbereich schließt sich unmittelbar an den bestehenden Siedlungskörper (Wohnbauflächen) an.

Angesichts der hohen Bonität der Ackerflächen wiegen die Belange der Landwirtschaft schwer.

Demgegenüber ist die Schaffung und Sicherung von ausreichend Wohnraum in verschiedenen Wohnformen als Vorsorgepflicht der Kommune als vorrangig abzuwägen. Die Stadt Giengen als Unterzentrum mit mittelzentralen Funktionen entspricht mit der Schaffung von Baurecht zur Ausweisung von Wohnbauflächen den Zielen des Landesentwicklungsplans zur Sicherung der Funktionen als zentralörtlicher Bereich.

Eine Siedlungsdichte von 55 EW/ha ist im ländlich geprägten Raum des Teilorts Sachsenhausen nicht erreichbar. Im Punkt Planungsstatistik wird dargelegt, dass bei den genannten Annahmen eine Siedlungsdichte zwischen 33 EW/ha und 50 EW/ha erreicht wird.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Für den Bebauungsplan wird ein Umweltbericht mit Grünausgleichsbilanzierung erarbeitet. Der Umweltbericht wird mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und als besonderer Teil in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans eingefügt. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wird im Jahr 2021 zum Planstandort durchgeführt, die Ergebnisse werden ebenfalls im weiteren Verfahren (Entwurf) dargestellt. Erforderliche CEF-Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## **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.

## **3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Süden an das bestehende Wohngebiet „Im Ebersbach/Hakenäckerweg“ an. Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet fügt sich der Bebauungsplan in der Art der Nutzung in das bestehende Umfeld ein. Östlich und südlich an das Wohngebiet schließen landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. ein Wirtschaftsweg an. Westlich befindet sich die Kreisstraße K 3030. Diese dient dem Plangebiet als Anschluss an das regionale Straßennetz.

## **4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

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

im Norden durch Flst.:	310 (Wirtschaftsweg)
im Osten durch Flst.:	311
im Süden durch Flst.:	Teile der Flurstücke 84 und 85
im Westen durch Flst.:	80 (Kreisstraße K 3030), 81 (Friedhof), Teilgrundstück 82, 83/1 teilweise

## **5 Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes**

### **5.1 Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches**

Im Geltungsbereich liegen folgende Flurstücke:  
82 teilweise, 83, 84 teilweise, 85 teilweise

### **5.2 Lage und Topographie**

Das Plangebiet liegt am Nordostrand der Ortslage Sachsenhausens unmittelbar angrenzend an das Wohngebiet „Im Ebersbach“. Nördlich und östlich schließen sich Flächen der Landwirtschaft an.

Das Plangebiet ist relativ eben (steigt um ca. 0,5 bis 1,0 m nach Norden).

Das Gebiet wird über die Kreisstraße (K 3030) aus verkehrlich erschlossen.

### **5.3 Geltendes Baurecht**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Außenbereich. Der FNP wird im Parallelverfahren geändert.

### **5.4 Tatsächliche Nutzung**

Der Geltungsbereich wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

### **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 Plangebiet soll über die Kreisstraße (Bachhagler Straße) an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen werden.

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

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind bis zur „Sachsenstraße“ und der Straße „Im Ebersbach“ vorhanden. Der Teilort Sachsenhausen besitzt ein privates Fernwärmenetz, welches über eine Biogasanlage betrieben wird. Der Planstandort kann an das im Ort vorhandene Breitbandversorgungsnetz angeschlossen werden.

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 Vegetation**

Das Plangebiet wird fast ausschließlich als Ackerfläche genutzt. Nur im westlichen Bereich befindet sich eine kleigärtnerisch genutzte Teilfläche.

## 6 Planung

### 6.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Kreisstraße K 3030. Die Planstraße wird als Stichstraße mit einer Wendeanlage nach RAST 06 für dreiachsige Müllfahrzeuge ausgebildet. Die ausgewiesene Verkehrsfläche ist im Regelquerschnitt 7,5 m breit. Vorgeschlagen wird eine Gliederung von 5,5 m Fahrbahnbreite und einem niveaugleichen Fußweg von 2,0 m Breite.

Die südlichen und östlichen öffentlichen Grünflächen sind jeweils für Pflegemaßnahmen durch einen mindestens 3 m breiten Fußweg/Zugang zu erschließen.

Im westlichen Bereich soll für den Friedhof eine Fläche für ca. 20 öffentliche Pkw-Stellplätze entstehen. Diese können auch für das geplante Wohngebiet mitgenutzt werden.

### 6.2 Ver- und Entsorgungsnetz

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen für das Plangebiet sind im öffentlichen Straßenraum zu verlegen.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Bachhagler Straße an das Plangebiet heranzuführen.

Das Gebiet ist bisher über weite Teile im Außenbereich des Einzugsgebietes der Abwasserentsorgung in Sachsenhausen enthalten. Das Gebiet, welches an das geplante Baugebiet anschließt, wird im Mischsystem entwässert. Der Eigenbetrieb Stadtentwässerung Giengen plant, auch dieses Gebiet im Mischsystem zu entwässern - dies wird noch mit dem Landratsamt abgestimmt.

Das Regenwasser ist entsprechend den Vorgaben aus dem Wassergesetz ortsnah auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern. Regenwasser, das nicht versickert werden kann, kann in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Um die Abflussmenge an zu bewirtschaftendem Regenwasser zu minimieren, sind die Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Garagenzufahrten sowie sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken nur mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z. B. Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteinen, Rasenpflastersteine, Drainpflastersteine).

Im Sinne einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung wird empfohlen, in Zisternen für die Sammlung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers zu errichten. Das Regenwasser kann zum einen als Brauchwasser innerhalb des Gebäudes wiederverwendet 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. 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.

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.

## **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. Im gesamten Wohngebiet WA 1-4 sind Einzel- bzw. Doppelhäuser sowie Hausgruppen vorgesehen. Im Rahmen der textlichen Festsetzungen der möglichen Gebäudehöhen ist auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern möglich.

Aufgrund des nicht bestehenden städtebaulichen Bedarfes bzw. des bestehenden Charakters der umgebenden Bebauung wurden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO ausgeschlossen. Außerdem sichert dies ein attraktives Wohngebiet.

### **6.3.2 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl**

Im Plangebiet kann die zulässige Obergrenze nach § 17 BauNVO ausgenutzt werden, damit wird der Rahmen für die bauliche Entwicklung nicht eingeengt. Die Festsetzung entspricht dem Charakter der umgebenden Bebauung.

### **6.3.3 Höhe der baulichen Anlage**

Die 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 WA 1-4 ist eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig. Dies ermöglicht auch eine verdichtete Bauweise.

### **6.3.6 Garagen und PKW-Stellplätze**

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

### **6.3.7 Nebenanlagen**

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch 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 nicht verunstaltet werden und ermöglicht ein sicheres Ausfahren aus den Grundstücken.

### **6.3.8 Öffentliche Grünflächen**

Die öffentlichen Grünflächen im Norden, Westen und Osten des Plangebietes dienen zum Grünausgleich und bilden zugleich eine Randbegrünung des Wohngebietes.

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

Zur Mindestdurchgrünung des Gebietes wird bei Neubebauung pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche je ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum festgesetzt. Es sollten Obst- bzw. fruchttragende Bäume laut den vorgeschlagenen Pflanzlisten gepflanzt werden, um den ökologischen Wert auf den einzelnen Grundstücken zu erhöhen.

Die Lage der Bäume kann je nach der vorgesehenen Bebauung gewählt werden. So bleibt auf den einzelnen Grundstücken eine möglichst große Gestaltungsfreiheit erhalten.

Die erforderlichen Grenzabstände nach geltendem Nachbarrecht sind einzuhalten.

Das Pflanzgebot für die öffentlichen Grünflächen enthält Maßnahmen zum Grünausgleich. Wie in den Festsetzungen formuliert, sind auf den im Plan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen (pfg1) heimische, standortgerechte Gehölzgruppen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen dienen dem Ausgleich für die möglichen Eingriffsmaßnahmen.

Im Umweltbericht werden zu den jeweiligen Maßnahmen genaue Hinweise gegeben. Die Pflanzgebote (Punkt 1.5 der baurechtlichen Festsetzungen) werden im Entwurf des Umweltberichts im weiteren Verfahren präzisiert.



Hinsichtlich der Kostenerstattungsbeträge sind die §§ 135a bis 135c BauGB zu berücksichtigen. Die mit Planzeichen 13.2.1 PlanZV umgrenzten öffentlichen Grünflächen und die externe Grünausgleichsfläche sowie die darauf festgesetzten Maßnahmen nach Ziff. 1.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen dienen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft und werden als Ausgleichsmaßnahmen 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 Dachform, Dachaufbauten und Dachneigung**

Im Plangebiet sind Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer, Zeltdächer, Pult- und versetzte Pultdächer zulässig. Für Nebenanlagen und Garagen 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 Ortgang 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 Solarthermieanlagen 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 Solarthermieanlagen sind aus optischen Gründen nur auf Flachdächern zulässig. Deren Oberkante darf max. 1,5 m über die zulässige Gebäudehöhe ragen. Die äußere Kante der Anlage muss mindestens im Abstand von 0,5 m von der Außenkante der Attika errichtet werden, um die Verschattung des Nachbargrundstückes zu minimieren.

### **6.3.12      Aufschüttungen und Abgrabungen**

Das Plangelände ist relativ eben. Auffüllungen sind bis höchstens 1,0 m zugelassen. Dies vermeidet Verunstaltungen des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes.

### **6.3.13      Einfriedungen und Stützbauwerke**

Zur Eingliederung in das Ortsbild sind als Einfriedungen entlang der Straßen Zäune und Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m (einschließlich Sockel bis 0,25 m Höhe) über den Verkehrsflächen zugelassen.

Einfriedungen zu den angrenzenden Grundstücken regeln sich nach Nachbarrechtsgesetz.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,5 m, gemessen von natürlicher Geländeoberkante zulässig. Die Gesamthöhe von Stützmauern und Einfriedung darf max. 2,5 m betragen. 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).

Zur Verhinderung von Personengefährdungen, vor allem von Kindern und älteren Menschen, ist das Verwenden von Stacheldraht untersagt.

### **6.3.14      Werbeanlagen**

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. Die Gestaltung der Werbeanlagen regelt sich im Übrigen nach § 11 LBO.

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

### **6.3.15      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. 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. Der Umweltbericht wird mit Stand „Entwurf“ beigelegt.

### **6.3.17 Wasserschutzzone III**

Der Bebauungsplan liegt innerhalb der gemeinsamen Wasserschutzzone III der 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.

### **6.3.18 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Mergelstetten-Formation (Oberjura), welche im Bereich des Plangebietes von Holozänen Abschwemmmassen mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie 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.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen, wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen 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. Der Beginn der Bau- und Planierungsarbeiten und der Erschließungsarbeiten ist drei Wochen vor Baubeginn der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Gien-

gen 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.

## 7 Planungsstatistik

Geltungsbereich:	20.775 m <sup>2</sup>	100,0 %
Verkehrsflächen:	3.550 m <sup>2</sup>	17,1 %
davon: Fußwege:	135 m <sup>2</sup>	
Baufläche im WA:	15.015 m <sup>2</sup>	72,3 %
davon überbaubare Fläche: (innerhalb Baugrenzen, entspricht nicht der GRZ)	11.690 m <sup>2</sup>	
nicht überbaubare Fläche: (außerhalb Baugrenzen)	3.325 m <sup>2</sup>	
öffentliche Grünfläche:	2.210 m <sup>2</sup>	10,6 %

### mögliche Bebauung:

minimal (Annahme nur Einfamilienhäuser):	23 WE
maximal (Annahme 17 Ein- und Zweifamilienhäuser, 6 Reihenhäuser 2 Vierfamilienhäuser):	35 WE

### Siedlungsdichte:

minimal:	23 WE
	23 WE x 2,1 EW/WE = 49 EW

maximal lt. Annahme:	35 WE x 2,1 EW/WE = 74 EW
----------------------	---------------------------

mögliche EW:	49 - 74 EW
entspricht bei einer Nettobaulandfläche von 1,5 ha einer Siedlungsdichte von:	33 EW/ha - 50 EW/ha

**externe Grüenausgleichsfläche**

wird nach Erarbeitung des Umweltberichts ergänzt

## **TEIL IV. Umweltbericht mit Anlagen**

Verfasser:

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren (Entwurf) nach Erstellung der artenschutzrechtlichen Untersuchungen ergänzt.