

# PLANZEICHNUNG TEIL I

Maßstab: 1 : 500 Stand Liegenschaftskataster: 01/2020

## Legende

1. **Art der baulichen Nutzung**  
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2. **Maß der baulichen Nutzung**  
 0,4 zulässige Grundflächenzahl (§§ 16-20 BauNVO)  
 0,8 zulässige Geschossflächenzahl (§§ 16-20 BauNVO)
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig (§ 22 BauNVO)  
 Baugrenze, (§ 23 BauNVO)
4. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 Straßenverkehrsfläche mit Vorschlag zur Gliederung  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg
5. **Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
 öffentliche Grünfläche
6. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
 pfg 1/2 Pflanzgebot 1/2  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
7. **Hauptversorgungs- u. -entsorgungsleitungen**  
 Bestand Kanal unterirdisch - Lage ungenau!  
 Bestand Gas unterirdisch - Lage ungenau!  
 Bestand Wasser unterirdisch - Lage ungenau!
8. **Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 Bemaßung in Meter  

Nutzungsschablone:	
Art der Baul. Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
zulässige Dachneigung	

 Abgrenzung 1. und 2. Bauabschnitt
9. **Zeichen der Kartengrundlage**  
 vorhandene Gebäude mit Hausnummer, Nebengebäude  
 noch nicht vermessene Gebäude  
 Katastergrenzen  
 z.B.: 83 Flurstücksnummer

# Text TEIL II

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. 3-5 BauNVO sind nicht zulässig.
    - 1.1.2 **Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)**  
Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
  - 1.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**
    - 1.2.1 **Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (§§ 16 f. BauNVO)**  
 zulässige GRZ: 0,4  
 zulässige GFZ 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:
 

	Firsthöhe (FH)
bei Sattel-/Walm-/Zelt- Krüppelwalm- und versetztem Pultdach	8,5 m
	obere Traufhöhe
bei Pultdach	8,5 m
- 1.3 **Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 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 Abs. 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 und sonstiger 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.
- 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 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**  

<u>Dachform:</u>	außer Flachdach sind alle Dachformen zulässig, für Nebenanlagen und Garagen sind auch Flachdächer zulässig,
<u>Dachneigung:</u>	zulässige Dachneigung: von 12° bis 48°
<u>Dachaufbauten:</u>	Dachaufbauten, ausgenommen sind Photovoltaik- und Solarthermieanlagen, dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten und müssen zum Ortsgang einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen dürfen ohne Abstand zum Ortsgang 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 und 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**  
Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sowie sich ändernden Farbverläufen und wechselnden Folien sind generell unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig und zwar im Bereich des Erdgeschosses bis zur Oberkante Brüstung des 1. Obergeschosses. Je Unternehmen ist nicht mehr als eine Werbeanlage zulässig. Die Gesamtlänge der Werbeanlagen darf 2/3 der Gebäudelänge und die Höhe von 0,6 m nicht überschreiten.
  - 2.2 **Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 LBO)**
    - 2.2.1 **Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**  
Auffüllungen sind bis höchstens 1,0 m auf natürlichem Gelände zugelassen.
    - 2.2.2 **Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**  
Als Einfriedung gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:  
- Zäune (einschließlich Sockel bis 0,25 m Höhe) und Hecken bis 1,5 m Höhe, unterer Bezugspunkt ist das Niveau der öffentlichen Verkehrsflächen.  
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 und blickdichte Kunststoffzäune sind generell 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**  
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 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)**  
Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Bereiche mit Bodenfinden bekannt. 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.  
Bauherrn und ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfinden 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 Aushebungen Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch oder Ähnliches), ist das Landratsamt Heidenheim sofort zu benachrichtigen.