

4.2 Wasserschutzzone III

Der Bebauungsplan liegt innerhalb der gemeinsamen Wasserschutzzone III der Wasserfassungen im Brenztal (WSG-Nr. 135001). 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), 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 Wiederbe-feuchtung) 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 Versickerungs-gutachtens empfohlen.

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

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 Ausgleichmaßnahmen 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).

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV 90), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

Gemeindeordnung BW (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11.02.2020 (GBl. I, S. 37,40)

Verfahrensvermerke:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 28.11.2019 die Aufstellung eines Bebauungsplans "Bachtalblick", Planbereich 406-03 (damals noch "Sachsenhausen Nord") sowie die Aufstellung der Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan beschlossen. Das Verfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Die Beschlüsse wurden am __.__.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans "Bachtalblick" sowie zur Satzung über örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 08.10.2020 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom __.__.2020 mit Fristsetzung __.__.2020 frühzeitig beteiligt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes "Bachtalblick" sowie der Satzung über örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 08.10.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom __.__.2020 bis __.__.2020 öffentlich ausgelegt.

Der Beschluss über die eingegangenen Anregungen wurde vom Gemeinderat am __.__.2021 gefasst.

Zum Entwurf des Bebauungsplans "Bachtalblick" sowie zur Satzung über örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom __.__.2021 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom __.__.2021 mit Fristsetzung __.__.2021 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Bachtalblick" sowie der Satzung über örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom __.__.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2021 bis __.__.2021 öffentlich ausgelegt.

Der Beschluss über die eingegangenen Anregungen wurde vom Gemeinderat am __.__.2021 gefasst.

Die Stadt Giengen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.2021 den Bebauungsplan "Bachtalblick" sowie die Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom __.__.2021 als Satzung beschlossen.

Giengen an der Brenz, den

- Siegel -

Henle, Oberbürgermeister

Die Satzung wurde am __.__.2021 ortsüblich bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten.

Giengen an der Brenz, den

- Siegel -

Henle, Oberbürgermeister



Lageplan

**Große Kreisstadt
Giengen an der Brenz**
Landkreis Heidenheim



Gemarkung: Sachsenhausen

Bebauungsplan "Bachtalblick"

Vorentwurf

Planbereich 406-03

Datum: 08.10.2020

gez.: RIM, Sachgebiet Städtebau