

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 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die Hinweise und Bedingungen des Denkmalschutzes sind zu berücksichtigen.

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

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. 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) (§§ 16 f. BauNVO)

max. zulässige GRZ: im WA 1-2 : 0,4 im WR 1: 0,15

1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§§ 16 f. BauNVO)

max. zulässige GFZ: im WA1: 0,5 im WA2: 0,8 im WR 1: 0,3

1.2.3 Vollgeschoss/Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18, 20 BauNVO)

Es sind im WA₁ max. ein Vollgeschoss und im WA₂ max. zwei 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:

im WA ₁ :	Traufhöhe TH	Firsthöhe (FH)
bei Sattel-/Walm-/Zelt Krüppelwalm- und versetztem Pultdach	3,5 m	7,5 m
	untere Traufe	obere Traufe
bei Pultdach	3,5 m	7,5 m
	Gebäudehöhe GH	
bei Flachdach Oberkante Attika	4,2 m	

im WA ₂ :	Traufhöhe TH	Firsthöhe (FH)
bei Sattel-/Walm-/Zelt Krüppelwalm- und versetztem Pultdach	6,0 m	8,5 m
	untere Traufe	obere Traufe
bei Pultdach	6,0 m	8,5 m
	Gebäudehöhe GH	
bei Flachdach Oberkante Attika	7,0 m	

im WR₁: Die Hinweise und Bedingungen des Denkmalschutzes sind zu berücksichtigen.

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 nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig. Im WR₁ sind nur Einzelhäuser 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 mindestens 2,5 m einhalten..

1.5 Bindungen für Bepflanzungen, Erhalt bzw. Anpflanzen von

Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pro angefangene 500 m² Grundstücksgröße ist ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen. Die in der Planzeichnung ausgewiesenen zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege Stuttgart zu ersetzen. Innerhalb des denkmalgeschützten Gartenbereiches sind 2 Staren- und 3 Meisen-nistkästen nach Entfernung von vorhandenen Gehölzen bis zum 01.03. des jeweiligen Jahres anzubringen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 LBO)

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

Im WR₁ sind die Hinweise und Bedingungen des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

zulässige Dachformen: Es sind alle Dachformen zulässig.

zulässige Dachneigung: 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 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 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 0,5 m nicht überschreiten.

2.2 Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 Abs. 1 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 und Hecken bis 1,5 m Höhe, unterer Bezugspunkt ist das Niveau der öffentlichen Verkehrsflächen

- Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m, gemessen von natürlicher Geländeoberkante.

Die Gesamthöhe von Stützmauern und Einfriedung darf max. 1,5 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

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.

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 Bodenfunden bekannt. Bauherren und ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen, 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 der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Giengen Gelegenheit zu geben, archäologische Untersuchungen durchzuführen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

3.3 Kulturdenkmale nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg

Im Plangebiet befinden sich Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG Baden-Württemberg. Bauliche und gartenbauliche Veränderungen sowie Nutzungsänderungen im denkmalgeschützten Bereich sind generell mit dem Landesamt für Denkmalpflege Stuttgart abzustimmen.

- Haus Dr. Schmidt, Wohngebäude samt Garten, Architekt Chen Kuen Lee (Stuttgart), 1960/61

Das Wohnhaus Dr. Schmidt mit zugehörigem Garten ist aus wissenschaftlichen (architekturgeschichtlichen) und künstlerischen Gründen Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg. An seiner Erhaltung besteht wegen seines exemplarischen und dokumentarischen Wertes sowie wegen seines Originalitätswertes ein öffentliches Interesse. Das Wohngebäude gehört zur frühen Werkphase des renommierten Architekten. Es ist von beispielhaftem Charakter für die Architektur des Organischen Bauens, einer der Strömungen der Nachkriegsmodeerne. Das auf die individuellen Bedürfnisse der Bauherren zugeschnittene Haus besticht durch große planerische Sorgfalt, besitzt einen sehr hohen bauzeitlichen Überlieferungsgrad und zeigt die für den Architekten charakteristische Verbindung von innen und außen, von Haus und Garten.

- Kleinhaus, eingeschossig, massives Untergeschoss, darüber Fachwerkkonstruktion mit Brettschalung, Architekt Hans Weisen (Plochingen), Bauherr Friedrich Winter, 1934, mit eingeschossigem Anbau

Das Kleinhaus wurde 1934 nach Plänen des Architekten Hans Weisen aus Plochingen für Friedrich Winter, Zeichner bei der Firma Steiff, errichtet. Auf den ersten Blick an ein Gartenhaus erinnernd, war es vornherein an als Wohnhaus geplant. Bei dem gut überlieferten Kleinwohnhaus, das v. a. Ergebnis alternativer Vorstellungen von Wohnen und Leben zu Beginn des 20. Jahrhunderts ist, handelt es sich aus wissenschaftlichen (architektur- und kulturgeschichtlichen) Gründen um ein Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg. An seiner Erhaltung besteht wegen seines dokumentarischen und exemplarischen Wertes ein öffentliches Interesse.

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 Landratamt 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

Nach der vorläufigen Geologischen Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von oberjurassischen Karbonatgesteinen, die von quartärem Verwitterungslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt sind. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten unter besonderer Berücksichtigung der Gefahr der Ausspülung lehrerfüllter Spalten im Einflussbereich von Fundamenten empfohlen. Der Alblehm stellt einen uneinheitlichen, mitunter stark setzungsfähigen Baugrund dar, der zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen nach Wiederbefeuchtung) neigt. Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten. Die Karbonatgesteine können stellenweise stark verkarstet sein. Verkarstungsbedingte Spalten und Hohlräume im Untergrund, ggf. sogar Erdfälle, können nicht ausgeschlossen werden. Diese können u.U. von Lockergesteinen so überdeckt sein, dass sie an der Erdoberfläche nicht ohne weitere Untersuchungen erkannt werden können. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden 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.