

Landkreis Heidenheim
Große Kreisstadt Giengen a. d. Brenz
Gemarkung Giengen, Flur 0



**Stadt
Giengen**
an der Brenz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
im Verfahren nach § 13a BauGB

„Sondergebiet Lamm-Areal“

Planbereich 03 – 03 in Giengen

Entwurf

Schriftlicher Teil

zum Bebauungsplan

Stand: 23.09.2021

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 202 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist

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), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanVZ 90), vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

~~Dieser Textteil ist eine Mehrfertigung / das Original des Bebauungsplanes und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften die vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom als Satzungen beschlossen wurden.~~

Giengen, den

Henle, Oberbürgermeister

~~Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der Sitzung vom als Satzungen beschlossen worden. Hiermit wird die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in Verbindung mit Art. 74 (7) LBO angeordnet.~~

~~Ausgefertigt:~~

Giengen, den

Henle, Oberbürgermeister

Schriftlicher Teil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Sondergebiet Lamm-Areal“

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

Allgemeiner Hinweis:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (gem. § 12 Abs. 3 BauGB) und ist ebenfalls bindend (gem. § 12 Abs. 1 BauGB).

I Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Sondergebiet Lamm-Areal“
(§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO.

Im Sonstigen Sondergebiet sind zugelassen:

1. Beherbergungsbetriebe
2. Schank- und Speisewirtschaften mit hauseigener Brauerei
3. Einrichtungen, die dem Betrieb der Hotelanlage dienen
4. Einrichtungen, die dem Betrieb der Schank- und Speisewirtschaften dienen
5. Wohnungen
6. Tagungs- und Veranstaltungsräume
7. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
8. Unterirdische Stellplätze, Keller bzw. Tiefgaragen

2. Grundflächenzahl
(§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan

Grundflächenzahl (GRZ) = 1,0

3. Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16 und 20 (1) BauNVO u. § 2 (6) LBO)

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) beträgt

$$Z = V$$

Hinweis: Das oberste Geschoss befindet sich im Dachraum.

4. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Im sonstigen Sondergebiet gilt eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO

Es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Gebäude können als Grenzbauten an bis zu 3 Seiten errichtet werden.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 (3) BauGB und §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die max. zulässige Gebäudehöhe (GH_{\max} , Höchster Punkt der Dachkonstruktion) sowie die max. zulässige Traufhöhe (TH_{\max} , Schnittpunkt aus Dachhaut und Außenwand) sind in m ü. NN im Lageplan eingetragen und einzuhalten.

Ausnahmen für technische Aufbauten (z. B. Kamine, klimatechnische Anlagen) können zugelassen werden.

Fotovoltaikanlagen dürfen die maximale zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2 Meter überschreiten.

6. Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)

Oberirdische Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen in erforderlichen Sichtfeldern (vgl. Ziff. II. 6).

Innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind unterirdische Tiefgaragen sowie deren Zufahrten allgemein zulässig.

7. Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO u. § 23 (5) BauNVO)

- 6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO sind - soweit es sich um Gebäude handelt – innerhalb und außerhalb überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Der Versorgung des Gebiets dienende Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind allgemein zulässig.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

- 8.1 Zur Dacheindeckung von Gebäuden ist die Verwendung von nicht beschichteten Blechen, insbesondere aus Kupfer, Zink und Blei, unzulässig.

9. Pflanzgebot

(§ 9 (1) 25a BauGB)

Die im Bebauungsplan zwingend dargestellten Einzelbäume sind anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

Anzupflanzen sind mindestens 3 mal verpflanzte hochstämmige Laubbäume II. bis III. Ordnung.

Der Standort kann aus funktionalen oder gestalterischen Gründen innerhalb des Grundstücks verschoben werden.

10. Besondere bauliche Vorkehrungen

(§ 9 (5) 1 BauGB)

Die Untergeschosse der Gebäude sind gegen das Eindringen von Sickerwasser zu sichern.

11. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 (1) 11 BauGB)

Die im Lageplan dargestellte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung erhält einen verkehrsberuhigten Ausbau und wird gemischt genutzt als Gehfläche, Fahrfläche oder Stellfläche.

12. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Gemäß der Einzeichnung im Lageplan sind Ein- und Ausfahrten nur entlang der gekennzeichneten Bereiche zugelassen.

13. Gehrecht
(§ 9 (1) 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen sind, soweit erforderlich, mit einem Gehrecht zugunsten des folgenden Personenkreises zu belasten:

Eigentümer der Grundstücke, die an die dargestellte Fläche für das Gehrecht unmittelbar anschließen oder die sich mit der dargestellten Fläche für das Gehrecht ganz oder teilweise überschneiden.

II Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan „Sondergebiet Lamm-Areal “
(§ 9 (6) BauGB)

1. Wasserschutzzone

(§ 19 (1 u. 2) WHG u. RVO des RP Stuttgart v. 14.12.77)

Das Plangebiet liegt innerhalb der gemeinsamen Wasserschutzzone III (WSZ III) der Wasserfassungen im Brenztal. Es gilt hier die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14. Dezember 1977, Nr. 5 1-WR VI 704/1. Diese ist zu beachten.

2. Starkregen

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. Potenziellen Bauherren wird empfohlen, sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

3. Bodendenkmale

(§§ 2, 20 DschG)

Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörden mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

4. Bodenschutz

(§§ 1a und 202 BauGB, LKreiWiG)

Zum Schutz des Mutterbodens ist der humose Oberboden von allen zu befestigenden Bau- und Baubetriebsflächen abzutragen und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Dabei darf er nicht mit bodenfremden, insbesondere pflanzenschädlichen Stoffen vermischt werden (§ 202 Baugesetzbuch (BauGB)).

Fallen zu hohe Mengen Aushub 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. Die Verwertung auf Böden in Wasserschutzgebieten bedarf der Zustimmung des Landratsamtes Heidenheim.

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen.

Geplante Grünflächen oder Anlagen zur gärtnerischen Nutzung sind in einer verdichtungsarmen Verfahrensweise zu bearbeiten, sollen nicht als Arbeitsfläche oder Aushubzwischenlager genutzt werden, um Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen zu vermeiden.

Es wird darauf hingewiesen, dass für verfahrenspflichtige Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub gemäß § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) der zuständigen Abfallrechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen ist.

5. Altlasten

(§ 3 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz)

Sollten im Zuge der Baumaßnahme Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen werden, ist nach § 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz der Fachbereich Bau und Umweltschutz des Landratsamtes zu verständigen.

6. Sichtfelder

Die nach den geltenden straßenverkehrsrechtlichen und straßenrechtlichen Vorschriften erforderlichen Sichtfelder an Einmündungen und Knotenpunkten sind freizuhalten. Dies gilt insbesondere für Bauwerke, Anpflanzungen, Einfriedungen und parkende Fahrzeuge.

Die erforderlichen Sichtfelder sind auch an Grundstückszufahrten freizuhalten.

7. Gartenanlagen

(§ 21a Naturschutzgesetz, § 9 Abs. 1 S. 1 LBO)

Auf die Verpflichtung zur Hinwirkung auf insektenfreundliche Gartengestaltung (keine Schotterungen, Belassen der Wasseraufnahmefähigkeit der nicht überbauten Flächen) wird hingewiesen.

8. Entwässerung

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Beseitigung der Niederschlagswässer eine getrennte Entwässerungsplanung dem Landratsamt Heidenheim vorzulegen ist.

9. Verhinderung der Einwanderung von Neophyten

(§ 40a BNatSchG)

Es ist darauf zu achten, dass Neophyten durch die Bauausführung nicht eingeschleppt, weiterverbreitet und gefördert werden. Arbeits- bzw. Trassenbereiche mit Eingriffen in die Vegetationsdecke können u. a. durch Einschleppen von Samen und Rhizomen, z. B. mit Baumaschinen, zu Ausbreitungszentren von problematischen Neophyten werden. Florenverfälschungen sind gemäß § 40a BNatSchG auszuschließen. Daher sind wirksame Kontroll- und ggf. dauerhafte Gegenmaßnahmen zur Unterdrückung von Neophyten (z. B. Reinigung der Maschinen, Bekämpfung) umzusetzen.

10. Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Beleuchtung ist insektenfreundlich zu gestalten.

11. Abfallentsorgung

Sollten von der Bauplanung umliegende Gebiete betroffen sein, so ist darauf zu achten, dass damit keine Einschränkungen der bestehenden Regelungen in diesem Gebiet im Hinblick auf die Abfallentsorgung (Anfahrbarkeit der Grundstücke durch die Müllfahrzeuge, Plätze für die Müllbehälter usw.) einhergehen. Grundsätzlich wird darum gebeten, ausreichend Stellplätze für die Abfallgefäße auf dem Gelände einzuplanen. Außerdem wird gebeten, ausreichend Platz zur Abholung der bereitzustellenden Abfälle/Abfallgefäße einzuplanen.

III Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Lamm-Areal “ (§ 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Lamm-Areal“.

1. Versorgungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Die Verkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen) ist bei sämtlichen neu zu errichtenden Gebäuden zwingend, Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

2. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang von öffentlichen Flächen sind als Einfriedigungen Zäune oder Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zugelassen.

3. Werbeanlagen (§ 74 (1) 3 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre Zulässigkeit beschränkt sich auf die Erdgeschosszone und auf die Brüstungszone des 1. Obergeschosses.

Werbeanlagen dürfen in ihrer Länge maximal zwei Drittel der Gebäudefront einnehmen.

An ungegliederten Fassaden sind Werbeanlagen auch oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

Werbeanlagen, die senkrecht zur Außenwand baulicher Anlagen angebracht werden, dürfen eine Ansichtsbreite senkrecht zur Außenwand von 0,15 m und eine Ausladung von 0,8 m aufweisen.

Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist zulässig in Form von hinterleuchteten Werbeanlagen sowie von direkt leuchtenden Einzelbuchstaben bzw. Einzelzeichen.

Diese Vorschriften gelten uneingeschränkt auch für serienmäßig hergestellte Firmenwerbung, einschließlich registrierter Waren- und Firmenzeichen.

An der Gebäudeaußenseite aufgesetzte Schaukästen und Automaten sind nur an Gebäuderücksprüngen oder Durchgängen / Passagen zulässig.