



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

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

## „Ehemaliges Schwesternwohnheim“

**Planbereich 11 - 08 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 örtlichen Bauvorschriften die vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom xx.xx.2020 als Satzungen beschlossen wurden.~~

~~Giengen, den~~

.....  
~~(Henle)~~  
~~Oberbürgermeister~~

~~Ausfertigungsvermerk:~~

~~Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der Sitzung vom xx.xx.2020 als Satzungen beschlossen worden. Hiermit wird die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in Verbindung mit § 74 (7) LBO angeordnet.~~

~~Giengen, den~~

.....  
~~(Henle)~~  
~~Oberbürgermeister~~

Schriftlicher Teil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Ehemaliges Schwesternwohnheim“

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 „Ehemaliges Schwesternwohnheim“  
(§ 9 BauGB u. BauNVO)

---

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)

„Allgemeines Wohngebiet - WA“ gemäß § 4 BauNVO.

Im „Allgemeinen Wohngebiet - WA“ sind alle in § 4 (2) BauNVO genannten Arten von Nutzungen zugelassen.

Die gem. § 4 (3) Nrn. 3 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zugelassen.

2. Grund- und Geschossflächenzahl

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

Grundflächenzahl: 0,4

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 = III

4. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Es gilt die Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO.

### 5. Höhenlage der baulichen Anlagen

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

Die max. zulässige Gebäudehöhe (GH, Höchster Punkt der Dachkonstruktion) der Bestandsgebäude ist 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)

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. 11).

### 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 Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig zu befestigen. Niederschlagswasser von sonstigen befestigten Freiflächen wie Terrassen, Wegen, usw. ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern, eine konzentrierte Versickerung ist unzulässig.
- 8.2 Zur Dacheindeckung von Gebäuden ist die Verwendung von nicht beschichteten Blechen, insbesondere aus Kupfer, Zink und Blei, unzulässig.

II Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise zum vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan „Ehemaliges Schwesternwohnheim“  
(§ 9 (6) BauGB)

---

1. Wasserschutzzone

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

Das Baugebiet liegt in der weiteren Schutzzone III für das Wasserschutzgebiet „Fassungen im Brenztal“, Schutzgebietsnummer 135/001/1. Die Rechtsverordnung vom 14.12.1977 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 Stadt 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.

## 7. 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.

## 8. 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.

## 10. Gartenanlagen

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

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

## 11. Entwässerung

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

## 12. Artenschutz

Eine Entfernung von Bäumen, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG lediglich im Zeitraum zwischen 1.10. und 28./29.02. möglich.

III Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Ehemaliges Schwesternwohnheim“  
(§ 74 LBO)

---

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ehemaliges Schwesternwohnheim“.

3. Einfriedungen  
(§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang von öffentlichen Flächen sind als Einfriedungen Zäune oder Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zugelassen.