Landkreis Heidenheim

Große Kreisstadt Giengen an der Brenz

Gemarkung Sachsenhausen

BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

„Neue Schule“

- Entwurf -

- Zeichnerischer Teil
- Schriftlicher Teil
- Begründung
  - Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung

Kolb
Ingenieurbüro

Ingenieurbüro
Helmut Kolb
Zeppelinstraße 10
89555 Steinheim am Albuch
Telefon: 073 29 - 92 03 - 0
Telefax: 073 29 - 92 03 - 29

Planzeichen

- **Art der baulichen Nutzung**
  § 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 – 11 BauNVO

	Dörfliches Wohngebiet	§ 5a BauNVO

- **Füllschema der Nutzungsschablone**

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
max. Firsthöhe max. Traufhöhe	Bauweise
Dachform	

Erläuterungen siehe schriftlicher Teil

- **Maß der baulichen Nutzung**
  § 9 (1) 1 BauGB und § 16 BauNVO

II	Zahl der Vollgeschosse	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16 u. 20 BauNVO
0,6	Grundflächenzahl	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16 u. 19 BauNVO

- **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  § 9 (1) 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO

o ED	offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
	Baugrenze	§ 9 (1) 2 BauGB § 23 (1) u. (3) BauNVO

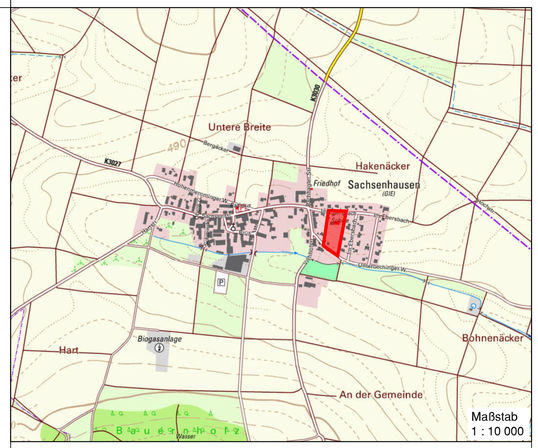
- **Verkehrsflächen**
  § 9 (1) 11 BauGB

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
	Gehwegflächen	§ 9 (1) 11 BauGB

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 (7) BauGB
	Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsträger	§ 9 (1) 21 BauGB
	Unterirdische Leitungen	§ 9 (1) 13 BauGB
	Abbruch Gebäude	
483.00	Höhenlinie Bestandshöhe	

Das gesamte Planungsgebiet liegt in der Grundwasserschutzzone III



Landkreis Heidenheim
Große Kreisstadt Giengen an der Brenz
Gemarkung Sachsenhausen

BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

"Neue Schule"

Zeichnerischer Teil
Maßstab 1 : 500

- Entwurf -

Gefertigt:
Steinheim, den 23.03.2023

.....
Helmut Kolb

Kolb
Ingenieurbüro

Ingenieurbüro
Helmut Kolb
Zeppelinstraße 10
89555 Steinheim am Albuch
Telefon: 073 29 - 92 03 - 0
Telefax: 073 22 - 92 03 - 29

Es gelten :

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung vom 03.11.2017 zuletzt geändert am 04.01.2023
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017 zuletzt geändert am 04.01.2023
Landesbauordnung (LBO)	in der Fassung vom 05.03.2010 zuletzt geändert am 21.12.2021
Planzeichenverordnung (PlanzV)	in der Fassung vom 18.12.1990 zuletzt geändert am 14.06.2021

Ingenieurbüro Kolb · Zeppelinstraße 10 · 89555 Steinheim am Albuch · Telefon 07329/9203-0 · Fax 07329/9203-29 · E-Mail info@ingenieurbuero-kolb.de

I:\Projekte\Giengen\22-1625 Bebauungsplan Neue-Schule Sachsenhausen\04-Pläne\a_Planung\ebl_BPlan\a_Entwurf\GIE22-1625-E-BPlan598.dwg

Landkreis Heidenheim

Große Kreisstadt Giengen an der Brenz

Gemarkung Sachsenhausen

BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

„Neue Schule“

Schriftlicher Teil

- Entwurf -

Gefertigt:
Steinheim 16.03.2023

.....
Helmut K o l b

Ingenieurbüro
Helmut Kolb
Zeppelinstraße 10
89555 Steinheim am Albuch
Telefon: 073 29 - 92 03 - 0
Telefax: 073 29 - 92 03 - 29

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung vom 03.11.2017 zuletzt geändert am 04.01.2023
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017 zuletzt geändert am 04.01.2023
Landesbauordnung (LBO)	in der Fassung vom 05.03.2010 zuletzt geändert am 21.12.2021
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 zuletzt geändert am 14.06.2021

Inhaltsverzeichnis

Seite

I. Planrechtliche Festsetzungen ... 3
1. Bauliche Nutzung (§ 9 (1) BauGB) ... 3
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO) ... 3
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - § 21a BauNVO) ... 3
1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 (1) BauNVO i. V. § 2 (6) LBO) ... 3
1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO) ... 3
1.5 Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB) ... 3
2. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (3) und § 18 BauNVO) ... 3
3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) ... 5
4. Stellplätze und Garagen ... 5
4.1 Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO) ... 5
4.2 Garagen und Carports (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO) ... 5
5. Aufteilung und Zweckbestimmung der Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB) ... 6
6. Flächenbeanspruchung für öffentliche Verkehrsflächen ... 6
6.1 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 (1) 26 BauGB) ... 6
6.2 Unterirdische Stützbauwerke (§ 9 (1) 26 BauGB) ... 6
6.3 Standort für öffentliche Straßenbeleuchtung und Verkehrsbeschilderung (§ 126 BauGB) 6
7. Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) ... 6
8. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ... 7
8.1 Maßnahmen zur Vermeidung ... 7
8.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ... 8
8.3 Naturschutzfachliche Hinweise ... 8
9. Pflanzliste ... 8

II. Örtliche Bauvorschriften ... 12
1. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) 1 und 2 LBO) ... 12
1.1 Dachform und Dachneigung ... 12
1.2 Dachaufbauten ... 12
1.3 Dachdeckung ... 12
2. Werbeanlagen (§ 11 und § 74 (1) LBO) ... 13
3. Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 (1) und (3) LBO) ... 13
3.1 Versiegelungsgrad von Hofflächen, Stellplätzen, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Fußwegen ... 13
3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 LBO) ... 13
3.3 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO) ... 13
3.4 Freiflächen (§ 74 (1) 3 LBO) ... 14
3.5 Freileitungen (§74 (1) 5 LBO) ... 14
4. Ableitung und Nutzung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) LBO) ... 14
5. Schmutzwasserableitung ... 15

III. Nachrichtlich übernommene Hinweise (§ 9 (6) BauGB) ... 16
1. Bodenfunde (§ 20 DSchG) ... 16
2. Erdaushub (§ 4 (1) und (2) BodSchG) ... 16
3. Wasserschutzzone ... 17
4. Hochwasserschutz ... 17
5. Lärmschutz ... 18

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

Dörfliches Wohngebiet (MDW) nach § 5a BauNVO,

Ausnahmen im Sinne von § 5a (3) BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - § 21a BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ = 0,6

Geschossflächenzahl GFZ = -

1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 (1) BauNVO i. V. § 2 (6) LBO)

II, max. zwei (2) Vollgeschosse sind zulässig (Höchstmaß).

1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

1.5 Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

Zahl der Wohneinheiten (WE) ist auf max. zwei Wohneinheiten (2 WE) je Wohngebäude begrenzt. Bei Doppelhäusern bezieht sich die Zahl der Wohneinheiten auf die jeweilige Doppelhaushälfte.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (3) und § 18 BauNVO)

Die im zeichnerischen und schriftlichen Teil festgelegten Gebäudehöhenfestsetzungen werden als Höchstmaß über die festgelegten Bezugshöhen (BZH) getroffen. Durch die Festlegung einer Bezugshöhe und der maximalen First- und Traufhöhen werden Gebäudehüllen festgesetzt, innerhalb derer der Bauherr sein Gebäude entwickeln kann.

Durch die Bezugshöhen wird das Gebiet an die topographischen Gegebenheiten und die Erfordernisse der Straßenplanung angepasst. In Verbindung mit der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen wird ein städtebauliches Gesamtbild geschaffen. Die Höhenlagen der Nachbargrundstücke sind zu beachten.

Definition der Bezugspunkte:

Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der maximal zulässigen Firsthöhe (FH) und Traufhöhe (TH) wird eine Bezugshöhe (BZH) festgesetzt:

Bestimmung der Bezugshöhe (BZH):

Die Bezugshöhe der baulichen Anlagen und ihrer Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGFH) wird durch die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche bestimmt. Hierbei ist die Höhe der Straßenoberkannte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche gemessen in der Mitte der straßenzugewandten Grundstücksgrenze ausschlaggebend. Grenzt ein Grundstück mit mehreren Seiten an Straßen an, so ist die öffentliche Verkehrsfläche ausschlaggebend über die die vom Bauantragsteller beantragte Hauptzufahrt erfolgt. Die Bezugshöhe darf um maximal **0,40 m** überschritten und maximal **0,40 m** unterschritten werden. Erforderliche Böschungen sind auf dem eigenen Grundstück anzulegen.

Hinweis: Die jeweiligen Höhen der Straßenoberkante zur Ermittlung der Bezugshöhe sind der Erschließungsplanung (Ausführung - Straßenbau) zu entnehmen.

Folgende Höhen baulicher Anlagen werden als zulässiges Höchstmaß festgesetzt:

- bei Satteldach (SD), Walmdach (WD)
  Firsthöhe FH = max. 9,00 m
  Traufhöhe TH = max. 6,50 m

Die maximal zulässige Firsthöhe ist das Höchstmaß gemessen von der Bezugshöhe bis Oberkante Dachhaut bzw. bis zum höchsten Schnittpunkt der Dachhaut mit den Dachflächen. Bei versetzten Pultdach ist die oberste Firsthöhe ausschlaggebend.

Die maximal zulässige Traufhöhe ist das Höchstmaß gemessen von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante Außenwand. Bei versetzten Pultdach ist die höher liegende Traufseite ausschlaggebend.

Eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe ist für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. ausnahmsweise zulässig. Dachaufbauten zur solarenergetischen Nutzung (Solarenergieanlagen) werden nicht auf die Höhenfestsetzungen angerechnet.

3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein zulässig.
Sichtfelder sind zu berücksichtigen.

4. Stellplätze und Garagen

4.1 Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig. Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen (ergibt die Berechnung Bruchteile von Stellplätzen, ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden). Garagen und Carports können hierbei angerechnet werden.

4.2 Garagen und Carports (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen sind nur im Abstand von mind. 5,00 m zu den Grundstücksgrenzen der dazugehörigen Verkehrserschließung zulässig. Überdachten Stellplätzen (Carports) dürfen mit einem Abstand von mind. 1,00 m zur dazugehörigen Verkehrsfläche errichtet werden.

Sichtfelder sind zu berücksichtigen. Am Anschluss zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Mindestsichtweiten auf den bevorrechtigten Verkehr zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe einzuhalten und von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen oder sichtbehindernden Bewuchs freizuhalten. Für die Ausführung der Sichtfelder ist die RASt 06 anzuwenden. Durch Berücksichtigung von Sichtfelder können größere Abstände zur Verkehrsfläche erforderlich werden.

5. Aufteilung und Zweckbestimmung der Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Haupterschließungsstraße innerhalb des Plangebiets wird als Mischfläche für Kraftfahrzeuge und Fußgänger (Wohnstraße) als verkehrsberuhigter Bereich ausgeführt.

6. Flächenbeanspruchung für öffentliche Verkehrsflächen

6.1 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 (1) 26 BauGB)

Böschungen, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen notwendig werden, müssen auf den angrenzenden privaten Grundstücken ohne Entschädigungsanspruch geduldet werden.

6.2 Unterirdische Stützbauwerke (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Baukörpers für die öffentlichen Verkehrsflächen sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,20 m ab Hinterkante Randstein und einer Tiefe von 0,35 m ab Oberkante Randstein erforderlich. Die Stützbauwerke sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden.

6.3 Standort für öffentliche Straßenbeleuchtung und Verkehrsbeschilderung (§ 126 BauGB)

Zur Einrichtung von Beleuchtungskörper (Mastleuchten) und notwendiger Verkehrsschilder sind Standorte auf privaten Grundstücken erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Hülsen, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper bzw. das Verkehrsschild selbst, sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden. Die Festsetzung gilt für eine Fläche von 0,5 m x 0,5 m, gemessen ab Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche.

7. Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil mit einem Leitungsrecht ausgewiesenen Flächen dienen den Ver- und Entsorgungsträgern. Innerhalb der geschützten Flächen für die Ver- und Entsorgungsträger dürfen keine baulichen und sonstigen Anla-

gen sowie Anpflanzungen errichtet werden. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

8. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

8.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

V1a: Abriss nach dem 1.3. bis Mitte August.

Vor Beginn der Brutzeit der Vögel und der Aktivitätszeit der Fledermäuse, also bis Ende März/Anfang April, sind Spalten und Höhlen auf Vögel/Fledermäuse zu kontrollieren (Endoskop). Ist kein Tierbesatz nachweisbar sind sämtliche Spalten und Nischen zu verschließen damit sich keine Vögel und Fledermäuse ansiedeln können. Falls die Nischen und Spalten nicht gänzlich einsehbar sind, sind ggf. Einwegverschlüsse anzubringen.

V1b: Abriss von Mitte August bis Ende Februar.

Rechtzeitig vor Baubeginn bzw. spätestens im Herbst sind die Nischen und Spalten auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen. Ggf. sind bei Nachweisen von Fledermäusen Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen oder Einwegverschlüsse anzubringen. Bei einem Nachweis von Brutvögeln oder Wochenstuben ist der Abriss zu verschieben, bis die Jungtiere flügge/flugfähig sind.

V2: Rodung Gehölze:

Rodung der Gehölze zwischen dem 1.10. und Ende Februar. Vor der Beräumung sind die betroffenen Bäume auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Alle Vermeidungsmaßnahmen sind mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

V3: Mittelfristige bauliche Veränderungen im Bestand:

Sollten zu einem späteren Zeitpunkt bauliche Veränderungen im Bereich der Bestandgebäude im Westen vorgesehen sein, sind die Vorhaben rechtzeitig auf die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 BnatSchG zu überprüfen. Das Vorgehen dazu ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

8.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig.

8.3 Naturschutzfachliche Hinweise

Lichtkonzept:

Außenbeleuchtungen sind mit insektenfreundlichem Licht durchzuführen (3000 K), damit lichtempfindliche Fledermäuse bzw. deren Nahrungshabitate nicht beeinträchtigt werden. Eine direkte Beleuchtung (Anstrahlen) von Gehölzbeständen ist zu vermeiden.

Freiwillige Nisthilfen und Quartierkästen:

Artenschutzrechtlich sind keine Ersatznisthilfen für Vögel und Quartierkästen für Fledermäuse notwendig. Es besteht aber die Möglichkeit auf freiwilliger Basis an den neuen Gebäuden Nisthilfen für Vögel (z.B. Mauersegler, Haussperling) und Fledermaus-Flachkästen einzubauen. Beispiele dafür sind im Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung unter Anhang 9 aufgeführt.

9. Pflanzliste

Pflanzenauswahl und Vorgaben für die Ausführung.

Artenliste 1: Bäume 1. Ordnung (Auswahlliste)

Hinweis: Neben heimischen, autochthonen Arten wurden auch Bäume aufgelistet, die als sogenannte Klimabaumarten zählen. Zudem wurden Arten mit berücksichtigt, die einen südosteuropäische Verbreitungsschwerpunkt (*) aufweisen und damit ebenfalls besser mit hohen Temperaturen zurechtkommen.

Mindestqualität: Hochstämme 3 x v., Stammumfang 16 - 18 cm mit Ballen.

„Klimabäume“:

Acer freemanii `Autumn Blaze´

Acer truncatum `Norwegian Sunset´

Alnus x spaethii

Fraxinus americana `Autumn Purple´

Gleditsia triacanthos `Skyline´

Liquidambar styraciflua `Worplesdon´

Sorbus incana

Ulmus `New Horizon´

Castanea sativa*	Ess-Kastanie
Celtis australis*	Südlicher Zürgelbaum
Juglans regia*	Walnuss
Fraxinus angustifolia*	Schmalblättrige Esche
Quercus petraea	Traubenreiche
Quercus cerris*	Zerr-Eiche
Robinia speudacacia*	Robinie
Tilia tomentosa*	Silberlinde
Populus alba	Silberpappel
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Ulmus minor	Feld-Ulme

<u>Artenliste 2: Bäume 2. Ordnung</u>

Mindestpflanzgröße: Hochstämme 3 x v., Stammumfang 14 - 16 cm mit Ballen

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus ornus*	Manna-Esche
Ostrya carpinifolia*	Hopfenbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix alba	Silberweide
Sorbus torminalis	Elsbeere

<u>Artenliste 3: Sträucher (Auswahlliste)</u>

Mindestpflanzgröße: 2 x verpflanzt, Strauch, 60-100 cm hoch

Cornus mas*	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crateagus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crateagus laeviegata	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Wildrose
Rosa gallica	Essigrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Saalweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

<u>Artenliste: alte regionaltypische Obstbäume</u>

Apfel	Antonowka
	Borowinka
	Danziger Kant
	Französische Goldrenette
	Holsteiner Cox
	Jakob Lebel
	Krügers Dickstiel
	Landsberger Renette
	Pilot
	Roter Boskoop
	Topaz
	Zabergäurenette
Birne	Conference
	Doppelte Phillipsbirne
	Gute Luise
	Köstliche von Charneu
	Kongreßbirne

	Stuttgarter Gaißhirtle
Süßkirsche	Büttners Rote Knorpel
	Hedelfinger Riesenkirsche
	Kordia
	Oktavia
	Regina
	Sunburst (selbstfruchtbar)
Sauerkirsche	Gerema
	Karneol
Zwetschge/Reneklode:	Graf Althans Reneklode
	Hanita
	Hauszwetschge
	Katinka
	Zimmers Frühzwetschge

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) 1 und 2 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Folgende Dachformen sind zulässig

- Satteldach (SD)
- Walmdach (WD)

Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch Flachdächer zulässig.

Folgende Dachneigungen sind zulässig:

- 20° - 42° bei Satteldach (SD) und Walmdach (WD)
- bis einschließlich 5° bei Flachdach (FD) von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports)

Bei Flachdächern (FD) ist eine bautechnisch bedingte Neigung von bis zu 5° zulässig, diese ist jedoch in Form einer Attika in einheitlicher Höhe optisch zu verblenden.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Dachaufbauten sind vom Ortgang, der Traufe und dem First mind. 1,00 m abzurücken.

Solarenergieanlagen:

Solarenergieanlagen dürfen ohne Abstand zum Ortgang, Traufe und First ohne Längenbegrenzung errichtet werden, jedoch die Abmessungen des Dachs nicht überschreiten. Solarbäume (Solaranlagen an/auf Masten) auf Dächern sind unzulässig.

1.3 Dachdeckung

Materialien und Färbung:

Glänzende, grelle oder reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Abweichungen hiervon bedürfen einer besonderen Genehmigung.

Es dürfen keine kupfer-, zink- oder bleigedeckten Metalldächer errichtet werden. Ausnahmen bilden beschichtete Metalldächer und solche mit feuerverzinntem Kupferblech (TECU-Zinn).

Begrünung von Flachdächern:

Flachdächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind extensiv zu begrünen. Die extensive Begrünung hat eine Mindestsubstratstärke von 10 cm aufzuweisen.

2. Werbeanlagen (§ 11 und § 74 (1) LBO)

Werbeanlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht sowie sich ändernden Farbverläufen und wechselnden Folien 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 1/3 der Gebäudelänge und die Höhe von 0,6 m nicht überschreiten.

3. Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 (1) und (3) LBO)

3.1 Versiegelungsgrad von Hofflächen, Stellplätzen, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Fußwegen

Hofflächen, offene Stellplätze, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie innerhalb von Grünflächen liegende Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen) bzw. mit breitflächiger Versickerung des Niederschlagswassers herzustellen.

3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Auffüllungen sind bis höchstens 0,75 m auf natürlichem Gelände zulässig.

3.3 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO)

An der Grenze zu öffentlichen Flächen sind Einfriedungen mit einem Grenzabstand von 0,50 m und bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m als Zäune, Mauern und Hecken zulässig.

Stützbauwerke mit mehr als 0,75 m sichtbare Höhe sind nicht zulässig.

Sichtfelder sowie Nachbarrechte sind zu beachten.
Sichtfelder sind dauerhaft zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehindertem Bewuchs freizuhalten.

3.4 Freiflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und mit einheimischen Gehölzen, Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen - siehe Punkt 8 (Pflanzliste).
Es ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

Nur Traufstreifen entlang von Gebäuden bis 0,50 m Breite sind zulässig.

3.5 Freileitungen (§74 (1) 5 LBO)

Medienleitungen als Freileitungen für die Versorgung des Plangebiets sind nicht zulässig.

4. Ableitung und Nutzung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) LBO)

Zur Entlastung des Kanalnetzes und um den Verbrauch von Trinkwasser zu vermindern ist unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem jeweiligen Grundstück über eine Retentionszisterne (Kombinierte Zisterne aus Nutz- und Retentionsraum mit Zwangsentleerung für Teilvolumen) mit einer Bemessung von mind. 2 m³ Retentionsraum pro 100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen.
Retentionszisternen sind mit einem Drosselabfluss von 0,15 l/s pro 100 m² angeschlossener Dachfläche auszuführen. Der Drosselabfluss sowie der Notüberlauf kann an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen oder einer geeigneten örtlichen Versickerung auf dem Grundstück zugeführt werden.

Die Retention kann entfallen, wenn die angeschlossene Dachfläche begrünt ist und das entsprechende Retentionsvolumen nachgewiesen wird.

Das Nutzvolumen der Retentionszisterne ist so zu bemessen, dass der Speicherraum zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser (Grauwasser) im häuslichen Bereich ausreichend verwendet werden kann. Dies ist ein wichtiger Beitrag zum Umweltschutz.

Bei der Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich muss das DVGW Arbeitsblatt W 555 sowie die Trinkwasserschutzverordnung (§ 13 (3) und § 17) beachtet werden. Auf die Anzeigenpflicht von Zisternen sowie Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

Private Versickerungsanlagen sind unter Berücksichtigung der Retention möglich. Die Versickerung (z.B. Muldenversickerung) von Dachflächen hat über eine mindestens 0,30 m starke bewachsene Bodenschicht zu erfolgen. Die Mulde muss ca. 10 - 15 % der versiegelten Fläche und eine Tiefe von ca. 0,30 m bei einem ausreichenden Durchlässigkeitsbeiwert aufweisen. Der Notüberlauf kann an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Nachbargrundstücke dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden. Punktuelle Versickerungen ohne Filteranlage sind aus Grundwasserschutzgründen nicht zulässig.

5. Schmutzwasserableitung

Häusliches Schmutzwasser wird separat gefasst und dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt. Die Bestimmungen der DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) sind einzuhalten.

III. Nachrichtlich übernommene Hinweise (§ 9 (6) BauGB)

1. Bodenfunde (§ 20 DSchG)

Beim 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 die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§20 DschG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

2. Erdaushub (§ 4 (1) und (2) BodSchG)

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit 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 Wiederverfüllung auf andere Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

Altlasten

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Untergrundverunreinigungen (z. B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches) angetroffen werden, ist nach § 3 LBodSchAG das Landratsamt Heidenheim zu verständigen.

Abfall

Auffüllungen mit standortfremdem Boden-/Recyclingmaterial sind im Vorfeld mit der zuständigen Fachbehörde des Landratsamtes Heidenheim abzustimmen.

Bodenschutz

Es wird auf die Berücksichtigung der Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit dem Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2, NatSchG), sowie die Beachtung der Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltminis-

teriums BW „Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme“ hingewiesen.

- Sollte für ein Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche (inkl. Baustelleneinrichtungsbereiche, Baustraßen, Zwischenlagerflächen) von insgesamt mehr als 5.000 m² auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger gemäß § 2 (3) Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Zulassung, ist das Bodenschutzkonzept bei der Antragsstellung einzureichen. Bei zulassungsfreien Vorhaben ist das Bodenschutzkonzept sechs Wochen vor dem Beginn der Ausführung des Vorhabens der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen.
- Für verfahrenspflichtige Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub ist gemäß § 3 Abs. 4 Neues Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) der zuständigen Abfallrechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.

3. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der gemeinsamen Wasserschutzzone III der Grundwassererfassungen im Brenztal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgarts vom 14.12.1977, Nr. 5 1-WR VI 704/1 ist zu beachten.

4. 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.

Dem Bauherrn wird empfohlen sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Der Bauherr hat sich gegen eine Überschwemmung zu schützen. Informationen hierzu finden sich im Internet unter:

www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de, www.starkgegenstarkregen.de

5. Lärmschutz

Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z. B. Luft-Wärme-Pumpen) oder deren nach außen gerichtete Komponenten ausgehen, wird auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hingewiesen. Die im Leitfaden genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schallleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden. Der Leitfaden kann unter www.lai-immissionsschutz.de abgerufen werden.

Landkreis Heidenheim

Große Kreisstadt Giengen an der Brenz

Gemarkung Sachsenhausen

BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

„Neue Schule“

Begründung

- Entwurf -

Gefertigt:
Steinheim 16.03.2023

.....
Helmut K o l b

Ingenieurbüro
Helmut Kolb
Zeppelinstraße 10
89555 Steinheim am Albuch
Telefon: 073 29 - 92 03 - 0
Telefax: 073 22 - 92 03 - 29

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Plangebiet ... 3

1.1 Allgemeines ... 3
1.2 Standort ... 3
1.2.1 Lage des Plangebiets ... 3
1.2.2 Topographie ... 3
1.2.3 Geologie ... 3
1.2.4 Geltungsbereich ... 3
1.2.5 Flächengrößen ... 4
1.2.6 Grundbesitzverhältnisse ... 4
1.2.7 Immissionen ... 4

2. Begründung ... 5

2.1 Erfordernis der Planung ... 5
2.2 Standortüberprüfung ... 6
2.2.1 Siedlungsdichte ... 6

3. Rechtsverhältnisse ... 7

3.1 Landesentwicklungsplan ... 7
3.2 Regionalplan ... 8
3.3 Flächennutzungsplan ... 9
3.4 Bebauungspläne ... 9
3.4.1 Einfügung in bestehende örtliche Bauleitplanung ... 9
3.5 Bebauungsplanverfahren ... 10
3.6 Sonstiges ... 10

4. Erläuterungen zum Bebauungsplan ... 10

4.1 Erläuterungen zu den Festsetzungen ... 10
4.1.1 Verkehrserschließung ... 10
4.1.2 Versorgung ... 11
4.1.3 Entsorgung ... 11
4.1.4 Abfallentsorgung ... 11
4.1.5 Art der baulichen Nutzung ... 12
4.1.6 Maß der baulichen Nutzung ... 12
4.2 Erläuterungen zu den örtliche Bauvorschriften ... 12
4.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen ... 12
4.2.2 Werbeanalgen ... 13
4.2.3 Gestaltung von unbebauten Flächen ... 13
4.3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise ... 13

5. Ökologische Auswirkungen und Schutzmaßnahmen ... 14

Beilage: Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung

Dr. Schuler, Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Neu-Ulm

1. Plangebiet

1.1 Allgemeines

Die Große Kreisstadt Giengen an der Brenz gehört dem Landkreis Heidenheim an und liegt an den östlichen Ausläufern der Schwäbischen Alb.

Das Stadtgebiet besteht aus der Kernstadt und den vier eingegliederten Gemeinden Burgberg, Hohenmemmingen, Hürben und Sachsenhausen.

Als idyllisches Bauerndorf mit Dorfkirche bietet Sachsenhausen einen idealen Ausgangspunkt für Ausflüge zum Bach-, Pfannen- und Donautal.

Quelle: Stadt Giengen

1.2 Standort

1.2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Osten des Ortes Sachsenhausen und befindet sich auf einer Höhenlage von ca. 485 m ü. NN. Im Norden des Plangebiets verläuft die Straße „Im Ebersbach“ und im Süden der Unterbechinger Weg. Nördlich, östlich und westlich grenzt unmittelbar bestehende Bebauung an das Plangebiet. Südlich befindet sich ein Bolzplatz und im Weiteren landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet beinhaltet bestehende Wohngebäude und Wirtschaftsgebäude.

Innerhalb des Plangebiets liegt eine Schule, die im Zuge der innerörtlichen Entwicklung abgebrochen wird. Der bestehende Spielplatz bleibt mittelfristig erhalten.

1.2.2 Topographie

Das bestehende Gelände des Plangebiets fällt von Norden nach Süden, von ca. 487 m ü. NN auf ca. 483 m ü. NN, um ca. 5 m ab.

Von Westen nach Osten ist das Gelände weitgehend eben.

1.2.3 Geologie

Das Plangebiet befindet sich laut geologischer Karte von Baden-Württemberg im Austrittsbereich der Gesteine des Oberen Massenkalks des Oberjura, die überwiegend von quartärem Lösslehm mit unbekannter Stärke überlagert werden.

1.2.4 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die nachfolgend genannten Flurstücke der Gemarkung Sachsenhausen: 89/1, 89/3, 89/5 und 89/6.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Straße „Im Ebersbach“
- im Osten durch angrenzende Wohnbebauung
- im Süden durch den Unterbechinger Weg
- im Westen durch angrenzende Bebauung

1.2.5 Flächengrößen

Der Geltungsbereich umfasst nachfolgende Flächen:

Bruttogesamtfläche	ca.	6.225 m²	100%
Wohnbaufläche	ca.	5.510 m²	89 %
Öffentliche Verkehrsfläche (Straßen-/ Gehwegfläche)	ca.	715 m²	11 %

1.2.6 Grundbesitzverhältnisse

Die Fläche des Plangebiets befindet sich im Eigentum der Stadt Giengen an der Brenz.

1.2.7 Immissionen

Das Plangebiet grenzt im Osten an den Bebauungsplan „Bei der Schule“ an, der ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausweist. Im Norden grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan „Im Ebersbach“, der ein allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Dorfgebiet (MD) ausweist. Im Westen grenzt Mischbebauung an, für die, wie für das Plangebiet selbst, der „Baulinienplan Sachsenhausen“ vorliegt. Der Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich als gemischte Baufläche (M) aus.
Sachsenhausen weist einen Dorfcharakter auf (nebeneinanderliegende Grundstücke mit unterschiedlichen Nutzungen wie z.B. wohnen, landwirtschaftliche Betriebe im Haupt- und Nebenerwerb und Gewerbe). Mit der Ausweisung des Plangebiets als dörfliches Wohngebiet werden die angrenzenden Wohnbebauungen und die landwirtschaftliche und gewerbliche Struktur im westlichen Umfeld des Plangebiets in Einklang gebracht. Ein einvernehmliches Nebeneinander von Wohnen (Neubau und Bestand), landwirtschaftlichen Betrieben (im Neben- und Haupterwerb) und gewerblicher Nutzung wird ermöglicht.

Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Betriebe hinsichtlich Gerüche und Lärm im Umfeld des Plangebiets und den damit einhergehenden Schutzansprüchen bezüglich Lärm- und Geruchsbelastungen werden durch die Ausweisung als dörfliches Wohngebiet Rechnung getragen.

2. Begründung

2.1 Erfordernis der Planung

Durch den Abbruch des Schulgebäudes in der Straße „Im Ebersbach“ mit der Hausnummer 12 wird im innerörtlichen Bereich von Sachsenhausen Fläche für dörfliche Wohnbebauung verfügbar. Der hier bestehende Spielplatz bleibt mittelfristig erhalten. Im Bebauungsplan wird die Spielplatzfläche bereits als dörfliche Wohnbaufläche ausgewiesen um eine absehbare Bebauungsplanänderung zu vermeiden.
Die Bestandsgebäude der Flurstücke 89/3, 89/5 und 89/6 werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Gebiet zu erreichen.

Das Angebot an Wohnbauflächen in der Stadt Giengen an der Brenz, insbesondere in Sachenhausen, ist erschöpft. Kommunale Baugrundstücke sind nicht verfügbar. Die letzte bauliche Entwicklung fand westlich der Schmiedgasse in Form einer Innenentwicklung statt. Die dort erschlossenen Grundstücke sind bereits vollständig veräußert. Angesichts der anhaltenden Nachfragen an Wohnbauflächen in Sachsenhausen ist die Ausweisung von weiteren Flächen zur Deckung des Bedarfs erforderlich.

Nach den Zielen des Landesentwicklungsplans Baden Württemberg 2002 (LEP 2002) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen deshalb vor der Inanspruchnahme weiterer Flächen für eine bauliche Nutzung Maßnahmen zur Innenentwicklung (Nachverdichtung, Aktivierung von Brachflächen) Vorrang gegeben werden.
Die Fläche des Geltungsbereichs weist ein hohes Potenzial für eine innerörtliche Nachverdichtung für Wohnbauflächen auf und erfüllt die Anforderungen an den Grundsatz des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Ein Fachbeitrag zur artenschutzrechtliche Prüfung bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wurde erstellt.

Durch den Bebauungsplan wird die gerechte Abwägung öffentlicher und privater Belange gewährleistet und die bestehenden Nutzungen der Umgebung angemessen berücksichtigt. Die vorliegende Planung erfolgt im Sinne der überörtlichen Planvorgaben

mit Konzentration der Entwicklung auf Potenziale innerhalb des bebauten Gemeindegebiets.

Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Neue Schule“ im Ortsteil Sachsenhausen soll die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen im Innenbereich ermöglicht und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Es wird ein dörfliches Wohngebiet ausgewiesen. Ziel ist es, eine geordnete städtebauliche Innenentwicklung unter Berücksichtigung des umliegenden Bestands zu erreichen.

Bebauung und Bedarf

Im Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser mit max. zwei Vollgeschosse zulässig. Ein unverbindliches Bebauungskonzept sieht eine (rein rechnerische) Bebauung des Plangebiets mit ca. 8 Grundstücke vor.

Mit den Festlegungen im Bebauungsplan für Gebäudehöhen und Dachformen wird sichergestellt, dass im innerörtlichen Bereich von Sachsenhausen eine städtebaulich vertragliche Weiterentwicklung stattfindet.

2.2 Standortüberprüfung

Das Plangebiet befindet sich im bebauten östlichen Ortsbereich von Sachsenhausen. Durch Abbruch von Bestandgebäuden wird eine innerörtliche Fläche geschaffen, die hohes Potenzial zur Nachverdichtung besitzt. Durch die Lage an bestehenden Straßen ist eine verkehrliche Erschließung gegeben. Die Ver- und Entsorgung des Gebiets kann über die Bestandsleitungen erfolgen.

Das Plangebiet erfüllt die Anforderungen an den Grundsatz des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Einer Berücksichtigung von Standortalternativen bedarf es im vorliegenden Fall nicht.

2.2.1 Siedlungsdichte

Gemäß den Vorgaben des Regionalverbands Ostwürttemberg ist für das Unterzentrum Giengen an der Brenz eine Siedlungsdichte von mindestens 55 EW / ha vorzusehen. Annähernd an diese Vorgabe wird ein Wert von 48 EW / ha im Plangebiet erreicht und befindet sich damit im Toleranzbereich.

Aus Sicht der Stadt Giengen an der Brenz wird die Innenentwicklung unter Berücksichtigung des dörflichen Charakters in Folge schlanker Erschließungsanlagen und einer ortsangepassten Parzellierung als raumplanerisch vertretbar betrachtet.

Ermittlung:

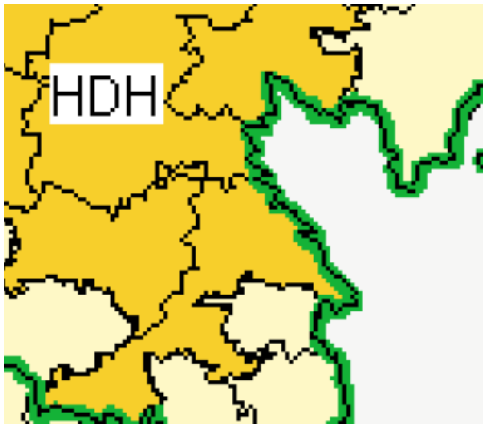
Die Grundstücksflächen für Einzel- und Doppelhäuser könnten durchschnittlich ca. 500 m² betragen (5.510 m² / 500 m² = 11). Auf Grundlage der rechnerischen Ermittlung könnten abzüglich der 3 Bestandsgrundstücke in etwa 8 Grundstücke zur Erstellung von Einzelhäuser und Doppelhaushälften entstehen.

	Plangrundlagen (Annahme)	**Berechnung**
Anzahl **Grundstücke (ED)**	**ca. 11**	
Anzahl **WE pro Grundstück (ED)**	**1,3**	11 x 1,3 = 14,3 WE
Anzahl **Einwohner (EW) pro WE** (Belegungsdichte)	**2,2**[1)]	14 x 2,2 **= 30 EW**
Bruttofläche [ha]	**0,62 ha**	
Siedlungsdichte [EW / ha]		30 EW / 0,62 ha **= 48 EW / ha**

1) Durchschnittswert für Giengen an der Brenz. Quelle: *Statistisches Landesamt BW (online abgerufen 11/2022)*

3. Rechtsverhältnisse

3.1 Landesentwicklungsplan



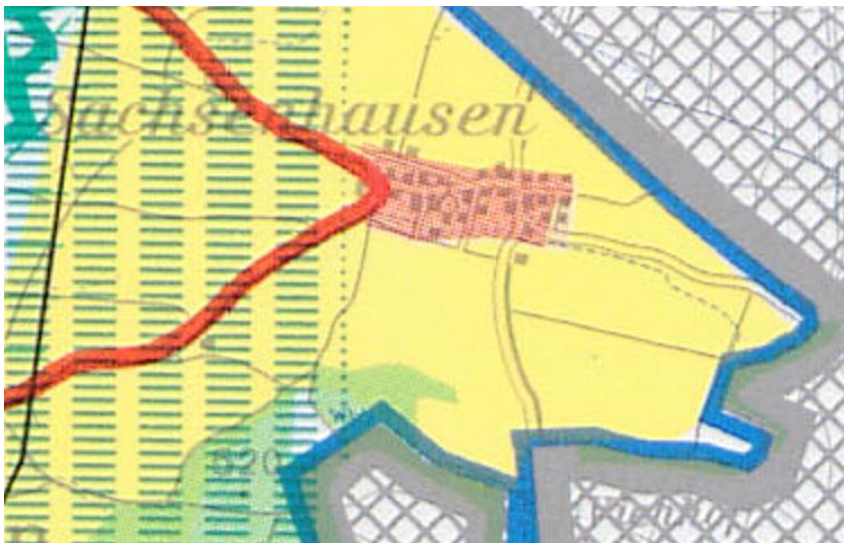
Plan 1: Ausschnitt Karte 1 LEP 2002

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württembergs aus dem Jahr 2002 (LEP 2002) wird die Große Kreisstadt Giengen an der Brenz als Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum ausgewiesen.
Der ländliche Raum in Baden-Württemberg sei, so der LEP 2002, kein in wesentlichen Teilen „entwicklungsschwaches Problemgebiet (mehr), sondern ein Wohn- und Wirtschaftsstandort mit beträchtlicher Wachstumsdynamik, spezifischen Entwicklungsmöglichkeiten und guten Zukunftsperspektiven“ (*LEP 2002, S. B17).*

Die Bedeutungszunahme des ländlichen Raums sei einerseits auf die überlastete Situation in Verdichtungsräumen zurückzuführen, andererseits auf die Standortqualitäten des ländlichen Raums selbst: Er verfüge über preisgünstige Angebote an Wohnbauland und Gewerbeflächen, eine attraktive Landschaft und eine hohe Wohn-, Umwelt-, Erholungs- und Freizeitqualitäten (*vgl. LEP 2002, S. B17).* Der Landesentwicklungsplan schreibt vor, dass diese sogenannten „weichen Standortfaktoren“ gesichert und gestärkt werden sollen *(vgl. LEP 2002, S. B17).*

Für die weitere Siedlungsentwicklung müsse, so der Landesentwicklungsplan, auf eine „Umwelt- und Ressourcen schonende Bebauung und eine verkehrsgünstige Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen“ hingewirkt werden *(LEP 2002, S. B17).*

3.2 Regionalplan



Plan 2: Ausschnitt Raumnutzungskarte des Regionalplans 2010

Im Regionalplan Ostwürttemberg aus dem Jahr 2010 wird die Große Kreisstadt Giengen an der Brenz als Unterzentrum im Mittelbereich Heidenheim definiert und liegt an einer Entwicklungsachse.

Sachsenhausen ist als bestehender Siedlungsbereich erfasst und umgeben von schutzbedürftigem Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (Pl.S.3.2.2).

Durch das Planvorhaben findet eine Nachverdichtung im Innenbereich statt, hierdurch wird den Zielen der Raumordnung vollumfänglich entsprochen.

3.3 Flächennutzungsplan

Plan 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Giengen - Hermaringen von 1993 weist das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) aus. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des „Baulinienplans Sachsenhausen“, mit der Aufstellung des Bebauungsplans findet eine Überplanung der Teilfläche statt.
Das Plangebiet grenzt im Osten an den Bebauungsplan „Bei der Schule“ an, der ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausweist. Im Norden grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan „Im Ebersbach“, der ein allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Dorfgebiet (MD) ausweist. Im Westen grenzt Mischbebauung an, für die, wie für das Plangebiet selbst, der „Baulinienplan Sachsenhausen“ vorliegt.

3.4.1 Einfügung in bestehende örtliche Bauleitplanung

Auf die Einfügung in die bereits bestehende örtliche Bauleitplanung ist geachtet worden. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung in der näheren Umgebung wird der Geltungsbereich als "Dörfliches Wohngebiet (MDW)" ausgewiesen.

3.5 Bebauungsplanverfahren

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird das Bauleitplanverfahren „Neue Schule“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB bzw. ohne Umweltbericht gemäß § 2a BauGB aufgestellt.

Das beschleunigte Verfahren ist anwendbar, da die festgesetzte Grundfläche insgesamt weniger als 20.000 m² beträgt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Das beschleunigte Verfahren ist weiterhin anwendbar, weil durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Von der frühzeitigen Beteiligung an der Planung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Unterrichtung und Erörterung) wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Ein Fachbeitrag zur artenschutzrechtliche Prüfung bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wurde erstellt und liegt der Begründung bei.

3.6 Sonstiges

Biotope, Naturdenkmäler, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtskräftigen Wasserschutzzone III der Wasserfassungen im Brenztal.

4. Erläuterungen zum Bebauungsplan

4.1 Erläuterungen zu den Festsetzungen

4.1.1 Verkehrserschließung

Sachsenhausen ist über die Sachsenhauser Straße (K 3027) an das überörtliche Verkehrsnetz Richtung Hohenmemmingen / Giengen angebunden.

Durch das bestehende innerörtliche Verkehrsnetz bzw. über die Straße „Im Ebersbach“ und dem Unterbechinger Weg besteht Zugänglichkeit.
Über eine neu zu erstellende Erschließungsstraße von Norden (Anschluss Im Ebersbach) nach Süden (Anschluss Unterbechinger Weg) erfolgt die verkehrliche und fußläufige Erschließung des Plangebiets.

Die Erschließungsstraße mit einer Breite von 4,50 m wird als Mischfläche für Kraftfahrzeug und Fußgänger vorgesehen (Wohnstraße, verkehrsberuhigter Bereich). Entlang der Straße „Im Ebersbach“ wird ein Gehweg mit einer Breite von 1,50 m berücksichtigt (Verlängerung des bestehenden Gehwegs).

Alle Grundstücke werden direkt an die Erschließungsstraßen angebunden.
Das bestehende Verkehrsnetz wird nicht nachteilig beeinträchtigt.

4.1.2 Versorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie, Wasser, Erdgas und Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Verlängerung der bestehenden Versorgungsanlagen.
Dachständer und Freileitungen sollen im Interesse der Sicherheit und Gestaltung nicht zugelassen werden.

4.1.3 Entsorgung

Häusliches Schmutzwasser

Das Schmutzwasser der Grundstücke wird über einen neu zu erstellenden Sammler im Freispiegel gefasst und dem bestehenden Mischwassersystem zugeführt.

Ableitung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser

Im Sinne einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung und einer Minimierung der Belastung des Kanalnetzes sind auf den privaten Grundstücken zur Sammlung von Regenwasser von Dachflächen kombinierte Zisternen mit zusätzlicher Retentionsfunktion (Zwangsentleerung für Teilvolumen) herzustellen.
Unbelastetes Niederschlagswasser aus Dach- und Hofflächen kann auch auf den privaten Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Dies wirkt sich aufgrund der gesplitteten Abwassergebühr auch positiv auf die Gebührenentwicklung der einzelnen Grundstücke aus.

4.1.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird entlang der geplanten Erschließungsstraße abgewickelt.

Bauliche Nutzungen

Mit den baulichen Nutzungen soll der Bauherr einen möglichst großen Spielraum erhalten. Es wurden daher nur die aus städtebaulicher Sicht notwendigen Einschränkungen vorgesehen.

4.1.5 Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung als dörfliches Wohngebiet (MDW) passt sich dem umliegenden Bestand und der Zielvorgabe zur Wohnbebauung an.

4.1.6 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des festgesetzten dörflichen Wohngebietes (MDW) wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzungen der Grundflächenzahl, der max. Zahl der Vollgeschosse, der Bauweise sowie der max. Höhenlage der baulichen Anlagen definiert.

Grundflächenzahl

Mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ist das Höchstmaß nach § 17 BauNVO ausgenutzt worden. Hierdurch kann ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht werden.

Vollgeschosse

Mit der Begrenzung auf max. 2 Vollgeschosse und der Begrenzung von First- und Traufhöhe wird eine wirtschaftliche Bauweise unter Berücksichtigung eines harmonischen Übergangs des Plangebiets zur angrenzenden Bebauung erreicht.

Bauweise

Eine Bebauung durch Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise im bebauten Ortsbereich ist vorgesehen. Hierdurch wird die Stadt Giengen an der Brenz dem Bedarf an Wohnfläche gerecht. Die Vorgabe von Einzel- und Doppelhäusern entspricht der derzeitigen Nachfrage in ländlich strukturierten Gebieten und fügt sich in die bestehende Ortsstruktur ein.

4.2 Erläuterungen zu den örtliche Bauvorschriften

4.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um ein Einfügen des Vorhabens in das bestehende Gebiet zu gewährleisten wurden Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen, Dachdeckung und Dachaufbauten getroffen. Die hier festgesetzten Vorgaben ermöglichen dennoch Freiraum für eine wirtschaftliche und ökologische Gestaltung der Baukörper.

4.2.2 Werbeanalgen

Aus Rücksicht auf das Ortsbilds werden gestalterische Anforderungen an Werbeanlagen gestellt.

4.2.3 Gestaltung von unbebauten Flächen

Einfriedungen und Stützmauern

Zur Sicherung des Ortsbilds wurden Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern innerhalb des Plangebietes getroffen, die den Anforderungen privater und öffentlicher Flächen Rechnung tragen und nicht zu sehr einschränken.

Freiflächen

Gem. § 9 Abs. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Freileitungen

Im Interesse der Sicherheit und der Gestaltung sind die Versorgungsleitungen nicht über Dachständer, sondern als Erdkabel zu führen.

4.3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen sowie Hinweise gegeben.

5. Ökologische Auswirkungen und Schutzmaßnahmen

Im Vorfeld wurde vom Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler aus Neu-Ulm, ein Fachbeitrag Artenschutz zur artenschutzrechtlichen Prüfung bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erstellt. Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

Nach eingehender Prüfung sind die Verbotstatbestände unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Die Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen wurde im Bebauungsplan aufgenommen:

- V1a: Abriss nach dem 1.3. bis Mitte August
  Vor Beginn der Brutzeit der Vögel und der Aktivitätszeit der Fledermäuse, also bis Ende März/Anfang April, sind Spalten und Höhlen auf Vögel/Fledermäuse zu kontrollieren (Endoskop). Ist kein Tierbesatz nachweisbar sind sämtliche Spalten und Nischen zu verschließen damit sich keine Vögel und Fledermäuse ansiedeln können. Falls die Nischen und Spalten nicht gänzlich einsehbar sind, sind ggf. Einwegverschlüsse anzubringen.
- V1b: Abriss von Mitte August bis Ende Februar
  Rechtzeitig vor Baubeginn bzw. spätestens im Herbst sind die Nischen und Spalten auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen. Ggf. sind bei Nachweisen von Fledermäusen Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen oder Einwegverschlüsse anzubringen. Bei einem Nachweis von Brut-vögeln oder Wochenstuben ist der Abriss zu verschieben, bis die Jungtiere flügge/flugfähig sind.
- V2: Rodung Gehölze
  Rodung der Gehölze zwischen dem 1.10. und Ende Februar. Vor der Beräumung sind die betroffenen Bäume auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Alle Vermeidungsmaßnahmen sind mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

- V3: Mittelfristige bauliche Veränderungen im Bestand

Sollten zu einem späteren Zeitpunkt bauliche Veränderungen im Bereich der Bestandgebäude im Westen vorgesehen sein, sind die Vorhaben rechtzeitig auf die arten-

schutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 BnatSchG zu überprüfen. Das Vorgehen dazu ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Der Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung, erstellt vom Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler aus Neu-Ulm, liegt der Begründung bei.