

# Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS - Systeme

Talhofstraße 12, 89518 Heidenheim an der Brenz

Kreis Heidenheim  
Gemeinde Dischingen  
Gemarkung Frickingen

## Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

Korrekturen gem. Schreiben LRA HDH v. 06.10.2015

### "Kappelesäcker"

Vorentwurf  
Gefertigt:  
Heidenheim, den 27.06.2012

Bebauungsplan  
ausgearbeitet:  
Heidenheim, den  
05.06.2013/16.09.2013/31.07.2017

Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH  
Talhofstr. 12  
89518 Heidenheim an der Brenz  
Telefon (07321) 9843-0  
Telefax (07321) 9843-13

Es gelten:  
Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom  
11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO),

Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt  
geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 11.06.2013  
(BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90),

in der Fassung vom 18.12.1990 und Anlage  
(BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des  
Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung (LBO),

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010  
(GBl. S. 357, 416)

Dieser Textteil ist eine Mehr-  
fertigung / das Original des Be-  
bauungsplans und der örtlichen  
Bauvorschriften, die vom Ge-  
meinderat in seiner Sitzung am  
16.09.2013 als Satzungen  
beschlossen wurden.

Ausfertigungsvermerk:  
Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind  
in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der  
Sitzung vom 16.09.2013 als Satzungen beschlossen und  
mit Erlass vom \_\_\_\_\_ genehmigt worden.  
Hiermit wird die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in  
Verbindung mit § 74 (7) LBO angeordnet.

Dischingen, den

Dischingen, den

.....  
(Jakl)  
Bürgermeister

.....  
(Jakl)  
Bürgermeister

Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften  
"Kappelesäcker" in Dischingen-Frickingen

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für bisherige Bebauungspläne.

## I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB u. BauNVO)

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan, "Dorfgebiet - MD" gemäß § 5 BauNVO.

Im "Dorfgebiet - MD" sind gem. § 1 (6) BauNVO nur die in § 5 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht zugelassen.

### 2. Grund- und Geschossflächenzahl

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

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Grundflächenzahl: 0,4  
Geschossflächenzahl: 0,8

### 3. Zahl der Vollgeschosse

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

Siehe Einschrieb im Lageplan.  
Z: II

### 4. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### 5. Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)

Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen der Garagenausfahrt und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zwischen Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

#### 6. Nebenanlagen

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

Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude im Sinne des § 2 (2) der LBO Baden-Württemberg handelt, mit einer Größe von bis zu 40 m³ Brutto-Rauminhalt auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ein Mindestabstand von 2,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen ist einzuhalten.

#### 7. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 (1) 6 BauGB)

Pro Einzelhaus und Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zugelassen.

#### 8. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Erschließungsstraße ist so auszubauen, dass sie für die Festsetzung einer „Tempo-30-Zone“ geeignet ist.

#### 9. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

Gemäß der Einzeichnung im Lageplan sind entlang den Parkierungs- und Grünflächen keine Ein- und Ausfahrten zugelassen.

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

(§ 9 (1) 20 BauGB)

- |      |   |
|------|---|
| 10.1 | Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist zu fassen, zurückzuhalten, zu verdunsten und zu versickern. Details regelt die örtliche Bauvorschrift Kap. III Nr. 6.   |
| 10.2 | 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. |
| 10.3 | Zur Dacheindeckung von Gebäuden ist die Verwendung von nicht beschichteten Blechen, insbesondere aus Kupfer, Zink und Blei, unzulässig.   |

## 11. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

- 11.1 "pfg 1": Die im Bebauungsplan zwingend dargestellten Einzelbäume im öffentlichen Straßenraum sind anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

Anzupflanzen sind mindestens 3 mal verpflanzte hochstämmige Laubbäume folgender Arten:

Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Sommer-Linde (Tilia platyphyllos), Mehlsbeere (Sorbus aria), Feldahorn (Acer campestre) sowie hochstämmige Obstbäume, wie Apfel, Sauerkirsche, Birne, Zwetschge lokaler Sorten und Wildobstbäume.

- 11.2 "pfg 2": Die im Bebauungsplan festgelegte Fläche ist als Obstbaumwiese mit hochstämmigen Obstbäumen lokaler Sorten anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Obstbäume sind zweireihig versetzt mit einem Abstand von 10,0 m zu pflanzen. Die Fläche unter den Bäumen ist als artenreiche Wiese zu entwickeln. Das Düngen der Wiese ist nicht zulässig.

- 11.3 "pfg 3" Pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist ein hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Das Pflanzgebot „pfg 1“ wird dabei angerechnet.

Anzupflanzen sind mindestens 3 mal verpflanzte hochstämmige Laubbäume:

Spitzahorn (Acer platanoides), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlsbeere (Sorbus aria), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Gemeine Birne (Pyrus pyrausta), und hochstämmige Obstbäume: Walnuss, Apfel, Sauerkirsche, Birne, Zwetschge lokaler Sorten oder Wildobstbäume.

## 12. Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen (§ 9 (1) 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen werden entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt.

Zur Befestigung des Straßenkörpers werden in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von 35 cm hergestellt.

Die Böschungen und Stützbauwerke sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

### 13. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (~~23~~) BauGB und § 16 u. 18 BauNVO)

Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EGFH), bezogen auf den Schwerpunkt des eingezeichneten Hausschemas, ist im Plan eingetragen und auf +/- 0,25 m einzuhalten.  
Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EGFH auf die überwiegende Grundrißfläche des Gebäudes.

### ~~14. Besondere bauliche Vorkehrungen~~ ~~(§ 9 (5) 1 BauGB)~~

~~Die Untergeschosse der Gebäude sind gegen das Eindringen von Sickerwasser zu sichern. Der Anschluss von Hausdrainagen an die Kanalisation ist unzulässig.~~

### ~~15~~14. Gebäudehöhen (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 und 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe beim Satteldach und beim Walmdach, höchste Traufe beim Pultdach, Dachspitze beim Zeltdach) wird gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe und der Oberkante der Dachhaut bzw. der Attika.

Die maximal zulässige Traufhöhe (Traufe beim Satteldach, Walmdach, Zeltdach und versetztem Satteldach sowie niedrigste Traufe beim Pultdach) bemisst sich als das Höchstmaß zwischen der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Oberkante der Dachhaut bzw. der Attika.

Maximale Gebäudehöhe: 9,00 m

Maximale Traufhöhe: 5,75 m

Bei Gebäuden mit Sattel- oder Walmdächern darf die Traufhöhe bei Gebäuderücksprüngen auf max. 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.

## II Nachrichtlich übernommene Festsetzungen zum Bebauungsplan und Hinweise (§ 9 (6) BauGB)

### 1. Wasserschutzzone

(§19 (1 u. 2) WHG und Schutzgebietsverordnung des RP Nordwürtt. vom 31.10.1967 in der Fassung vom 14.08.1972 für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes Landeswasserversorgung im Egautal)

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes „Fassungen im Egautal“ des Zweckverbandes Landeswasserversorgung.

Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Es dürfen keine Materialien verwendet werden, aus denen wassergefährdende Stoffe ausgewaschen oder ausgelaugt werden können. Die zu erwartenden Auflagen für die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten sind zu beachten.

### 2. Bodenfunde (§ 20 DschG)

Im Plangebiet liegt das Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG: Römische Straße Faimingen-Oberdorf. Bei Bodeneingriffen im Plangebiet, insbesondere parallel zum „Römersträßle“ ist mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Prospektionen bzw. Sondagen mit einem Bagger mit Grabenräumschaufel in Anwesenheit eines Mitarbeiters des Landamtes für Denkmalpflege werden angeregt. Die Kosten für die Prospektionen, ebenso wie die einer Rettungsgrabung mit Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale müssen durch den Planungsträger bzw. den Bauherren finanziert werden.

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 Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

### 3. Bodenschutz (§ 4 BodSchG)

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB).

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.

#### 4. Altablagerungen (LabfG)

Nach dem Altlasten- und Bodenschutzkataster liegen keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen und schädliche Bodenveränderungen vor. Sollten im Zuge der weiteren Planung oder späteren Baumaßnahmen Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt werden, so ist das Landratsamt Heidenheim, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz zu verständigen (§ 23 (1) LabfG).

#### 5. Baugrunduntersuchungen

Aufgrund der geologischen Verhältnisse wird eine Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen.

#### 6. Geruchsimmissionen durch Landwirtschaft und Biogasanlagen

Das Plangebiet befindet sich am Rande einer dörflichen Ortslage. Rund 200 m nördlich davon wird eine Biogasanlage betrieben. Daher wurde eine Prognose für Geruchsimmissionen durch einen Sachverständigen erstellt. Die zulässigen Grenzwerte liegen unter 10% der Jahresstunden. Die Immissionskenngrößen der GIRL für ein Wohngebiet, ein Mischgebiet und ein Dorfgebiet werden eingehalten.

#### 7. Besondere bauliche Vorkehrungen

Es wird empfohlen, die Untergeschosse der Gebäude gegen das Eindringen von Sickerwasser zu sichern. Der Anschluss von Hausdrainagen an die Kanalisation ist unzulässig.

### III Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Kappelesäcker“ (§ 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kappelesäcker" in Dischingen-Frickingen.

#### 1. Äußere Gestaltung von Dächern (§ 74 (1) 1 LBO)

Im Baugebiet sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, versetzte Satteldächer, Pultdächer und Zeldächer zugelassen. Flachdächer sind nicht zulässig.

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

Zwerchgiebel und Risalite sind bis maximal 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Die maximal zulässige Traufhöhe darf bis maximal 1,0 m überschritten werden.

#### 2. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

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

Maschendrahtzäune sind entlang öffentlicher Flächen unzulässig.

Die Zäune sind mindestens 0,50 m von der öffentlichen Fläche abzurücken.

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

Die Verkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen, ~~TV-Anlagen und Fernmelleitungen~~) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend, Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

#### 4. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.



5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser  
(§ 74 (3) 2 LBO)

Auf den Grundstücken sind offene Regenwasserrückhaltungen zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung mit einem Fassungsvermögen von mindestens 2,6 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche herzustellen. Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude ist gesondert zu fassen und der Regenwasserrückhaltung zuzuführen. Die Einleitung von Abwasser ist unzulässig.

Unverschmutztes Niederschlagswasser darf nur über die oberste belebte Bodenschicht mit mindestens 30 cm Humusauflage versickert werden. Die Einleitung in die bepflanzbaren Versickerungsmulden hat oberirdisch zu erfolgen.

Eine gedrosselte Ableitung (Grundablass) sowie ein Überlauf von über den Speicherraum hinaus anfallenden Wassermengen in den Mischwasserkanal ist vorzusehen.