

# Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS - Systeme

Talhofstr. 12, 89518 Heidenheim

Kreis Heidenheim  
Gemeinde Dischingen  
Gemarkung Dunstelkingen

## Schriftlicher Teil zum

## Bebauungsplan

Korrekturen gem. Schreiben LRA v. 09.10.2015

## "Hinter dem Schloßgarten – westlicher Teil"

Bebauungsplan ausgearbeitet:

Heidenheim, den  
28.06.2010/16.03.2011/31.07.2017

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 das Gesetz zur Erleichterung  
von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der  
Städte vom 01.01.2007

Baunutzungsverordnung (BauNVO),

Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt  
geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90),

in der Fassung vom 18.12.1990 und Anlage  
(BGBl. I 1991 S. 58)

Landesbauordnung (LBO),

in der Fassung vom 08.08.1995 (Ges. Bl. S. 617), zuletzt  
geändert am 17.12.2009 (GBl. S. 809, 814)

Dieser Textteil ist eine Mehr-  
fertigung / das Original des Be-  
bauungsplans und der örtlichen  
Bauvorschriften, die vom Ge-  
meinderat in seiner Sitzung am  
16.03.2011 beschlossen wurden.

Ausfertigungsvermerk:

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind  
in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der  
Sitzung vom 16.03.11 als Satzungen beschlossen worden.  
Hiermit wird die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in  
Verbindung mit § 74 (7) LBO angeordnet.

Dischingen, den

Dischingen, den

.....  
(Jakl)

Bürgermeister

.....  
(Jakl)

Bürgermeister

TEXTTEIL zum Bebauungsplan und der Satzung "Hinter dem Schloßgarten – westlicher Teil" in Dischingen- Dunstelkingen

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, "Allgemeines Wohngebiet - WA" gemäß § 4 BauNVO.

Im "Allgemeinen Wohngebiet - WA" sind gem. § 1 (6) BauNVO nur die in § 4 (3) Ziff. 1 und 2 BauNVO genannten Ausnahmen zugelassen. Die in § 4 (3) Ziffer 3 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht zulässig.

### 2. Grund- und Geschosßflächenzahl

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

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Grundflächenzahl: 0,4  
Geschosßflächenzahl: 0,8

### 3. Zahl der Vollgeschosse

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

Siehe Einschrieb im Lageplan.

### 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 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen der Garagenausfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

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 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen ist einzuhalten.

## 7. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 (1) 6 BauGB)

Pro Einzelhaus sind maximal 3 Wohneinheiten, pro Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zugelassen.

## 8. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

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

Gemäß der Einzeichnung im Lageplan sind entlang der westlich angrenzenden Straße (Flst. 636) keine Ein- und Ausfahrten zugelassen.

## 9. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Erschließungsstraßen werden so auszubauen, dass sie für die Festsetzung einer „Tempo-30-Zone“ geeignet sind. Die Flächen sind baulich so herzustellen, dass die Vorfahrtsregel „rechts vor links“ keinen optischen Widerspruch erfährt.

## 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.   |

- 10.4 Die im Lageplan festgesetzte öffentliche Fläche ist als Streuobstwiese mit extensiver Nutzung zu entwickeln und dauern zu erhalten.

11. Pflanzgebot  
(§ 9 (1) 25a BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

- 11.1 "pfg 1": Die im Bebauungsplan festgelegte Fläche ist mit einer Hecke zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Hecke ist im Westen zweireihig (Pflanzstreifen 6,0 m), im Süden dreireihig (Pflanzstreifen 10,0 m) versetzt, anzulegen. Ein Formschnitt der Hecke ist nicht zulässig.

Anzupflanzen sind mindestens 2 mal verpflanzte Sträucher folgender Arten:

Haselnuss (*Corylus avellana*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeines Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*); Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*).

- 11.2 "pfg 2": 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*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Berg-Ulme (*Ulmus glabra*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Feldahorn (*Acer campestre*), *Carpinus betulus* (Hainbuche) sowie hochstämmige Obstbäume, wie Apfel, Sauerkirsche, Birne, Zwetschge lokaler Sorten.

- 11.3 "pfg 3" Pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist ein hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Die Pflanzgebotsfläche „pfg 1“ wird nicht mitberechnet.

Anzupflanzen sind mindestens 3 mal verpflanzte hochstämmige Laubbäume:

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommer-Linde

(Tilia platyphyllos), Gemeine Birne (Pyrus pyraaster), und hochstämmige Obstbäume: Walnuss, Apfel, Sauerkirsche, Birne, Zwetschge lokaler Sorten.

11.4 "pfg 4" Pro angefangene 100 m<sup>2</sup> Fläche ist ein hochstämmiger hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen.

## 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 Erdgeschoßfußbodenhöhe (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 Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig.~~

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

Die max. zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe beim Satteldach, höchste Traufe beim Pultdach, Dachspitze beim Zeltdach) wird gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe und der Dachhaut.

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 Dachhaut.

Maximale Gebäudehöhe: 9,00 m

Maximale Traufhöhe im WA: 5,75 m

Bei Gebäuden mit Sattel- oder Walmdächern darf die Traufhöhe bei Gebäuderücksprüngen auf max.  $\frac{1}{3}$  der Gebäudelänge überschritten werden.

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

### 1. Wasserschutzzone (§ 19 (1 u. 2) WHG)

Das Plangebiet liegt in der fachtechnisch abgegrenzten weiteren Wasserschutzzone III für den Tiefbrunnen Demmingen.

Die zu erwartenden Auflagen nach den Schutzzonenbestimmungen für die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten sind zu beachten.

### 2. Bodenfunde (§ 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 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 empfohlen.

## 6. Besondere bauliche Vorkehrungen

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



### III Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Hinter den Schlossgärten – westlicher Teil“ (§ 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hinter den Schlossgärten – westlicher Teil".

#### 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 bis zu einer Höhe von 1,20 m oder Hecken zugelassen.

Maschendrahtzäune sind entlang öffentlichen Flächen unzulässig.

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

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

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

#### 5. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

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

Auf den Grundstücken sind Regenwasserrückhaltungen zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung mit einem Fassungsvermögen von mindestens 2,6 m³ pro 100 m² Dachfläche herzustellen. Das Niederschlagswasser von den

Dachflächen der Gebäude ist gesondert zu fassen und dieser Regenwasserrückhaltung zuzuführen. Die Einleitung von Abwasser ist unzulässig.

Unverschmutzte Niederschlagswässer dürfen nur über die oberste belebte Bodenschicht mit mindestens 30 cm Humusaufgabe versickert werden. Die Einleitung in die bepflanzbaren Versickerungsmulden hat oberirdisch zu erfolgen. Die Größe der Versickerungsmulden kann bei normalen Untergrundverhältnissen – je nach Tiefe – mit 5 bis 10 m<sup>2</sup> pro angeschlossene 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche angesetzt werden.

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