



BEBAUUNGSPLAN

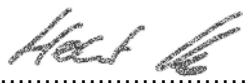
mit örtlichen Bauvorschriften

Baugebiet „Hülenfeld II, Erste Änderung“

Schriftlicher Teil

- Satzung -

Gefertigt:
Steinheim 09.10.2017


.....
Helmut Kolb



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 23.09.2004
zuletzt geändert am 20.11.2014

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990
zuletzt geändert am 11.06.2013

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010
zuletzt geändert am 11.11.2014

Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18.12.1990
zuletzt geändert am 22.07.2011

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 - § 20 BauNVO)	3
1.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO i. V. § 2 Abs. 6 LBO)	3
1.4	Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (3) BauNVO)	3
1.5	Bauweise (§ 22 BauNVO)	5
2.	Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)	5
3.	Garagen und Stellplätze.....	5
3.1	Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO).....	5
3.2	Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO).....	5
4.	Aufteilung und Zweckbestimmung der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)...	5
5.	Stützbauwerke an Verkehrsflächen	6
5.1	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	6
5.2	Unterirdische Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).....	6
5.3	Standort für die öffentliche Straßenbeleuchtung (§ 9 126 BauGB)	6
6.	Private Grünflächen	6
7.	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).....	6
8.	Sichtfelder	6
II.	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 74 LBO)	7
1.	Äußere Gestaltung (§ 74 (1), Nr. 1 Abs. 2 LBO)	7
1.1	Dachform, Dachneigung und Dachhaut	7
1.2	Werbeanlagen.....	7
2.	Gestaltung von unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 und Abs. 3 LBO).....	8
2.1	Versiegelungsgrad von Hofflächen, Stellplätzen, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Fußwegen	8
2.2	Einfriedungen, Stützbauwerke	8
2.3	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	8
3.	Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 LBO)	8
4.	Schmutzwasserableitung (& 74, Abs. 1 LBO)	9
5.	Freileitungen (§ 74 Abs. 1 LBO).....	9
III.	Nachrichtlich übernommene Hinweise (§ 9 (6) BauGB)	10
IV.	Verfahrensvermerke	12
V.	Ausfertigungsvermerk.....	13

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude

Ausnahmsweise Zulässig sind:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Maß der Baulichen Nutzung (§ 16 - § 20 BauNVO)

Grundflächenzahl	WA 1 und WA 2	GRZ = 0,4
Geschossflächenzahl	WA 1	GFZ = 0,6
	WA 2	keine Festlegung

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

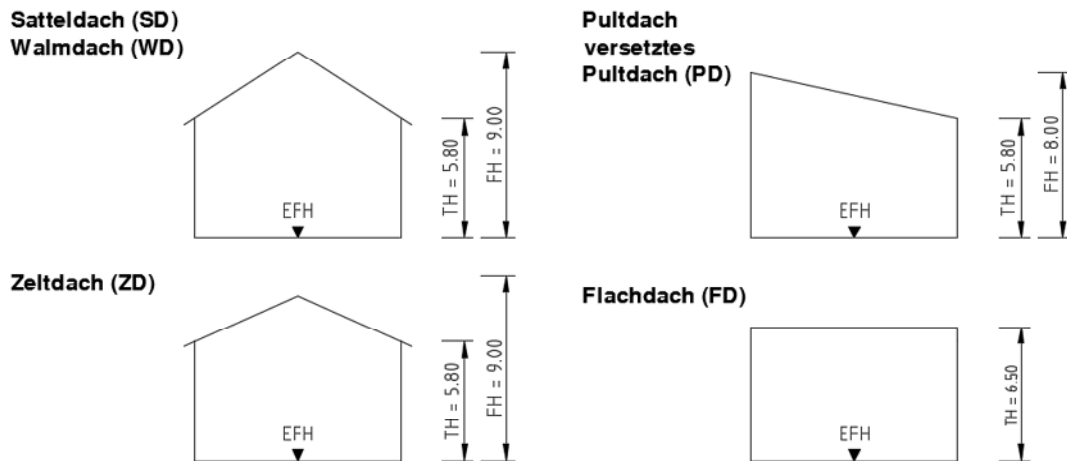
WA 1 - Z = 1/2, maximal zweigeschossig, wobei das zweite Geschoss nur im Dachraum möglich ist.

WA 2 - maximal zwei Vollgeschosse

1.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (3) BauNVO)

Die maximal zulässigen Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) werden abhängig von der Dachform wie folgt festgelegt:

WA 1	max. Traufhöhe (TH)	= 4,00 m
WA 2	max. Traufhöhe (TH)	= 5,80 m bei geneigten Dach
	max. Firsthöhe (FH)	= 9,00 m bei SD, WD, ZD
	max. Firsthöhe (FH)	= 8,00 m bei Pultdach
	max. Gebäudehöhe (GH)	= 6,50 m bei Flachdach



Die im Lageplan festgelegten Gebäudehöhenfestsetzungen werden als Höchstmass über der festgelegten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) getroffen.

Die Traufhöhe darf bei Gebäudesprüngen auf max. 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.

Die festgelegten Erdgeschoss-Fußbodenhöhen sind im Lageplan für jedes Baugrundstück angegeben. Bei Gebäuden im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen ist der untere Wert der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) maßgebend.

Abweichungen bis ± 30 cm sind zulässig.

Die maximale Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe

- bis zum höchsten Punkt des Firstes bei Satteldach, Walmdach und Zeltdach
- bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut an der höchsten Seite bei Pultdach und versetzten Pultdach.

Die maximale Traufhöhe wird gemessen von der Bezugshöhe

- bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut bei Satteldach, Walmdach bzw. Zeltdach
- bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut an der niedrigsten Seite bei Pultdach oder versetzten Pultdach

Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe

- bis zur Oberkante Attika bei Flachdach, von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit.

1.5 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil.

o = offene Bauweise



Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein zulässig.

3. Garagen und Stellplätze

3.1 Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

Garagen sind nur im Abstand von mind. 5,00 m zu den Grundstücksgrenzen der dazugehörigen Verkehrserschließung zulässig.

Überdachte Stellplätze (Carports) dürfen mit einem Abstand von 1,00 m zur Verkehrsfläche errichtet werden.

3.2 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Garagen und Carports können hierbei abgerechnet werden.

4. Aufteilung und Zweckbestimmung der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Aufteilung und Zweckbestimmung der Verkehrsfläche ist unverbindlich.

5. Stützbauwerke an Verkehrsflächen

5.1 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

5.2 Unterirdische Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

5.3 Standort für die öffentliche Straßenbeleuchtung (§ 9 126 BauGB)

Zur Einrichtung von Beleuchtungskörpern (Mastleuchten) sind Standorte auf Privaten Grundstücken erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper 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

6. Private Grünflächen

Die Privaten Grünflächen sind mit Rasen und einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (siehe zeichnerischen Teil).

7. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen werden teilweise mit einheimischen Laubbäumen bepflanzt (siehe zeichnerischen Teil). Grundstückszufahrten innerhalb der öffentlichen Grünflächen bis zu einer Gesamtbreite von 8,00 m sind zulässig

8. Sichtfelder

Sichtfelder sind ab 0,80 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehindertem Bewuchs freizuhalten.

II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung (§ 74 (1), Nr. 1 Abs. 2 LBO)

1.1 Dachform, Dachneigung und Dachhaut

Die nachfolgend aufgeführten Dachneigungen als Mindest- bzw. Höchstgrenze festgesetzt.

Die längere Gebäudeseite muss auf Traufseite sein.

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Dachgaube muss mind. 1 m vom First entfernt in die Dachhaut einschließen. Sie muss von der Traufwand abgerückt werden, bei Dächern ohne Kniestock mind. 1,00 m, bei Dächern mit Kniestock mind. 1,00 m vermindert um das Maß der Kniestockhöhe.

Der Abstand von den Ortsgängen muss mind. 1,50 m betragen.

Thermische Solarkollektoren zur Brauchwasserbereitung sowie Photovoltaikmodule sind zulässig.

Folgende Dachformen und Dachneigungen sind festgesetzt

(siehe auch Abschnitt 1.4):

WA 1 Satteldach (SD)	30° bis 46°
WA 2	
Satteldach (SD), Walmdach (WD)	Dachneigung beliebig
Pulldach (PD), versetztes Pulldach	Dachneigung beliebig
Zeltdach (ZD)	Dachneigung beliebig
Flachdach (FD)	Dachneigung beliebig

Es dürfen keine Kupfer-, Zink- oder bleigedeckten Metalldächer errichtet werden. Ausnahmen bilden beschichtete Metalldächer und solche mit feuerverzinktem Kupferblech (TECU-Zinn).

1.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur bis zu einer Ansichtsfläche von 1,00 m² pro Baugrundstück und direkt an der Gebäudefassade zulässig.

2. Gestaltung von unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 und Abs. 3 LBO)

2.1 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 Schotterterrassen) bzw. mit breitflächiger Versickerung des Niederschlagswassers herzustellen.

2.2 Einfriedungen, Stützbauwerke

Für die Ausführung von Einfriedungen und Stützbauwerken sind die Abstände und Höhenbegrenzungen gemäß Nachbarrecht Baden Württemberg maßgebend. Die Sichtfelder im Bereich von Grundstückszufahrten und Einmündungen sind zu beachten.

2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,00 m sind unzulässig ausgenommen im Zusammenhang mit baulichen Anlagen. Die Höhenlage der Nachbargrundstücke ist zu beachten.

3. Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 LBO)

Das auf Dach- und unbelasteten Hofflächen anfallende Niederschlagswasser kann an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Rückhalte- oder Sickeranlagen sind zulässig.

Eine Muldenversickerung von Dachflächen hat ausschließlich über eine mindestens 30 cm starke bewachsene Bodenschicht zu erfolgen. Die Mulde muss ca. 10 – 15 % der versiegelten Fläche und eine Tiefe von ca. 30 cm bei einem ausreichenden Durchlässigkeitsbeiwert aufweisen. Nachbargrundstücke dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden. Punktuelle Versickerungen sind aus Grundwasserschutzgründen nicht zulässig.

Bei der Rückhaltung und Nutzung von Regenwasser (z. B. Brauchwasserzisterne) im häuslichen Bereich muss das DVGW Arbeitsblatt W 555 sowie die Trinkwasserschutzverordnung (§ 13, Abs. 3 und § 17) beachtet werden.

Auf die Anzeigepflicht von Zisternen sowie Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

4. Schmutzwasserableitung (& 74, Abs. 1 LBO)

Häusliches Schmutzwasser muss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. In bauliche Anlagen sind Rückstaudoppelverschlüsse einzubauen.

5. Freileitungen (§ 74 Abs. 1 LBO)

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

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

1. 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 mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

2. 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.

Fallen zu hohe Mengen Erdaushub 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 landwirtschaftlichen Flächen in Wasserschutzgebieten bedarf der Zustimmung des Landratsamtes Heidenheim.

3. Nachweis der Höhenlage baulicher Anlagen (§ 6 (2) 2 LBOVVO)

Den Baugesuchen sind Geländeschnitte mit den geplanten baulichen Anlagen und den Verkehrsflächen beizufügen.

4. Wasserschutzzone

Der Bebauungsplan liegt in der fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzzone III für den Tiefbrunnen Demmingen. Den zu erwartenden Auflagen nach den Schutzbestimmungen für die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten ist Folge zu leisten.

5. Drainagen

Im Zuge der Erdarbeiten können bestehende Drainageleitungen angetroffen werden. Diese sind auf Kosten des Eigentümers durch geeignete Maßnahmen in Be-

trieb und Funktion aufrecht zu erhalten. Ein Anschluß an den öffentlichen Regenwasserkanal ist zulässig. An den öffentlichen Schmutzwasserkanal dürften grundsätzlich keine Drainagen angeschlossen werden.

6. Altlasten

Im Bereich des Bauvorhabens sind dem Fachbereich Bau, Umwelt und Gewerbeaufsicht keine Altablagerungen oder Untergrundverunreinigungen bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen werden, ist nach § 3 Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz der Fachbereich Bau, Umwelt und Gewerbeaufsicht des Landratsamtes zu verständigen.

7. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf der Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Vorbereitungsbereich der Gesteine der Bunten Breckie, welche ggf. von lössführender Fließerde unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastenabtragung geeignet sind sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten der lössführenden Fließerde ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versicherung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DW A-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubenabsicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

IV. Verfahrensvermerke

Beschluss über die Aufstellung der 1. Änderung eines Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB	vom /
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB bekannt gemacht durch Amtliches Mitteilungsblatt 40 / 2014 + 14 / 2015	am /
Beschluss über den Entwurf (Entwurfsfeststellung) gem. § 3 (2) BauGB	am
Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB	vom
Auslegung gem. § 3 (2) BauGB bekannt gemacht durch Amtliches Mitteilungsblatt / Ausgabe Nr. 14 / 2015	am
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	vom bis
Beschluss über die eingegangenen Anregungen gem. § 3 (2) BauGB	vom
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	vom
Als Satzung zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB ausgefertigt	am
Bekanntmachung des Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB durch Amtliches Mitteilungsblatt 32-33 / 2015	am
In Kraft treten des Bebauungsplanes gem. § 10 (3) BauGB	am

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

Dischingen, den



.....
(Alfons Jakl)
Bürgermeister

V. Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und dieser Satzung über örtliche Bauvorschriften mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates vom übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet werden.

Dischingen, den

.....
(Alfons Jakl)
Bürgermeister