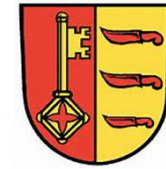


Gemeinde Dischingen



Bebauungsplan „Lehnlesheck, Erste Änderung“

- Sitzung des Gemeinderates -
13.11.2018



Vorgetragene Anregungen der Träger öffentlicher Belange

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Anregung	Stellungnahme Vorschlag Verwaltung und Planer
Regierungspräsidium Tübingen, Landesbetrieb Forst Baden-Württemberg	19.10.2018	forstliche Belange sind nicht berührt	Kenntnisnahme
Landratsamt Heidenheim FB Bau, Umwelt und Gewerbeaufsicht Wald und Naturschutz FB Straßenverkehr	26.10.2018	Es sollte eine Regelung zur Festlegung der EFH-Höhe getroffen werden. Hinweise zum Wasserschutzgebiet, zur Reduzierung von versiegelten Flächen und zum Umgang mit Altablagerungen oder Untergrundverunreinigungen. keine Einwände Hinweis auf die Einhaltung der erforderlichen Mindestsichtfelder an Knotenpunkten, Einmündungen und Grundstückszufahrten für Nebenanlagen, Garagen und Einfriedungen. Für neue Garagen an der Osterhofer Straße (Gemeindeverbindungsstraße) sollte ein Stauraum von mind. 5,00 m eingehalten werden.	Die EFH-Höhe wird, sofern nicht schon vorhanden im jeweiligen Bauantrag mit dem Bauantrag festzulegen. Ein entsprechender Hinweis wird im schriftlichen Teil aufgenommen. Die Hinweise werden im schriftlichen Teil aufgenommen. Kenntnisnahme Hinweis wird im schriftlichen Teil ergänzt. Der Hinweis wird im schriftlichen Teil aufgenommen.
ZV Wasserversorgung Egaugruppe, Dischingen	16.09.2018	Keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme
Gemeinsame Dienststelle Flurneuordnung u. Landentwicklung Ostalbkreis / Landkreis Heidenheim	15.10.2018	Belange sind nicht berührt.	Kenntnisnahme
Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 21. Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz	19.10.2018	Die Ziele der Raumordnung und der städtebaulichen Entwicklung sind zu beachten. Hierzu gehört ein sparsamer, schonender Umgang mit Boden.	Die Änderung des Bebauungsplans umfasst eine Möglichkeit zur Realisierung zusätzlicher Nutzungen innerhalb des Plangebiets und entspricht somit den übergeordneten Zielen.

**Vorgetragene Anregungen der Träger öffentlicher Belange**

Träger öffentlicher Belange	Stellung- nahme vom	Anregung	Stellungnahme Vorschlag Verwaltung und Planer
Zweckverband Landeswasserversorgung, Stuttgart	09.10.2018	Anlagen sind nicht betroffen	Kenntnisnahme
Blauwald GmbH u. Co KG, Nietheim	09.10.2018	Keine Einwände	Kenntnisnahme
Bundesamt für Infrastruk- tur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bun- deswehr, Bonn	02.10.2018	Keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme
Vermögen und Bau Amt Schwäbisch Gmünd	08.10.2018	Keine Bedenken.	Kenntnisnahme
Regionalverband Ostwürt- temberg	16.10.2018	Keine Anmerkungen.	Kenntnisnahme
Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	19.10.2018	geotechnische Hinweise	Kenntnisnahme
Verwaltungsgemeinschaft Wittislingen	19.10.2018	Keine Bedenken.	Kenntnisnahme
Abwasserzweckverband Härtsfeld	16.10.2018	Keine Bedenken.	Kenntnisnahme
Gemeinde Nattheim	15.10.2018	Keine Anmerkungen und Bedenken.	Kenntnisnahme
Stadtverwaltung Neresheim	23.10.2018	Keine Anmerkungen und Bedenken.	Kenntnisnahme
Netzgesellschaft Ostwürt- temberg, DonauRies GmbH, Ellwangen	23.10.2018	Hinweise auf bestehende Leitungen der EnBW ODR AG und erforderlichen Schutzstreifen	Leitungsrecht wird im zeichnerischen und schriftlichen Teil ergänzt

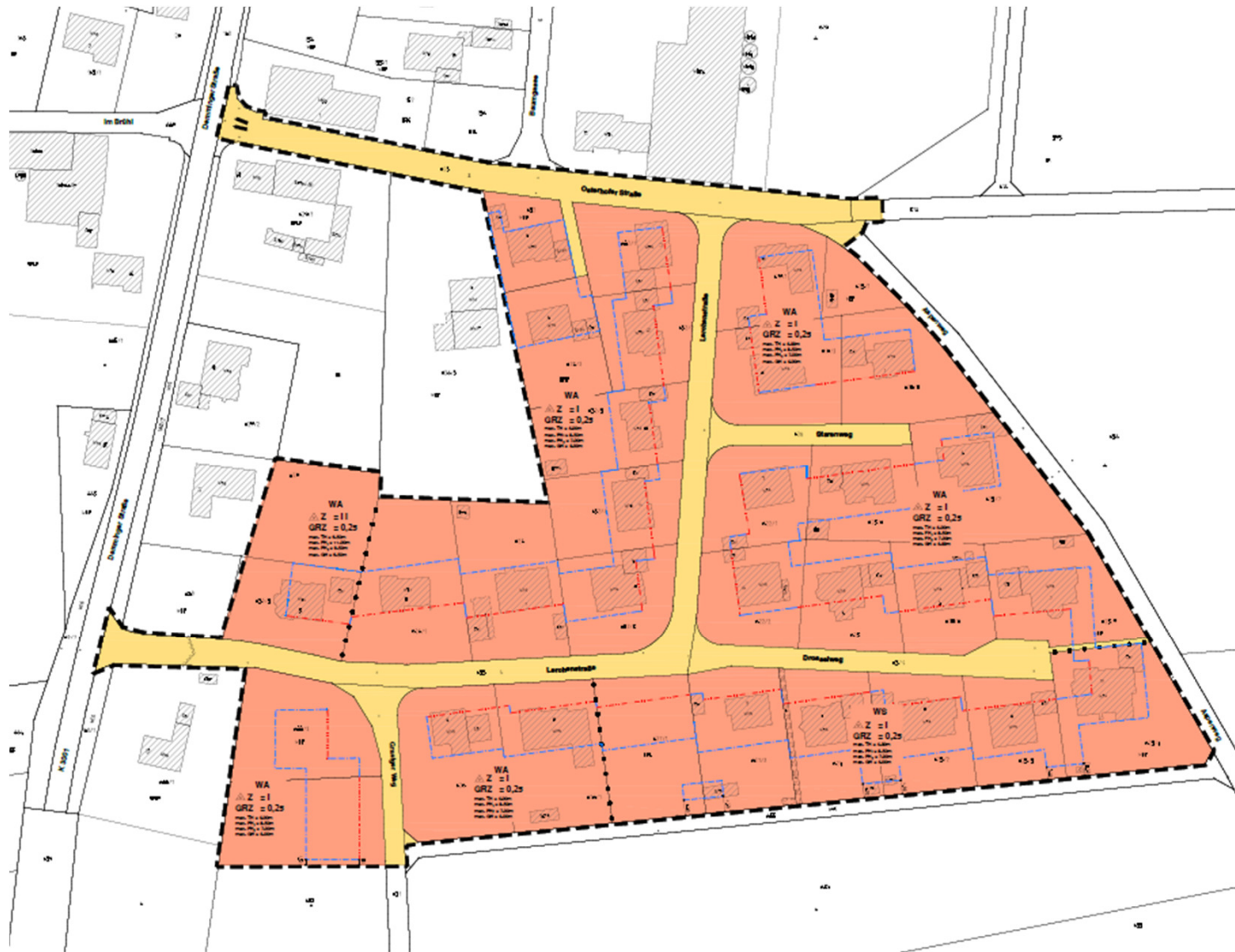


Vorgetragene Anregungen der Träger öffentlicher Belange

Träger öffentlicher Belange	Stellung- nahme vom	Anregung	Stellungnahme Vorschlag Verwaltung und Planer
IHK Ostwürttemberg, Hei- denheim	26.10.2018	Keine Anmerkungen und Bedenken.	Kenntnisnahme
Handwerkskammer Ulm	01.11.2018	Keine Anmerkungen und Bedenken.	Kenntnisnahme
Telefonica Germany GmbH u. Co KG	24.10.2018	Belange sind nicht berührt.	Kenntnisnahme
Terranets bw , Stuttgart	08.10.2018	Anlagen sind nicht betroffen	Kenntnisnahme
Unitymedia bw GmbH, Kassel	05.10.2018	Keine Anmerkungen und Bedenken.	Kenntnisnahme
Gascade Gastransporte GmbH, Kassel	22.10.2018	Anlagen sind nicht betroffen	Kenntnisnahme
Regierungspräsidium Stuttgart, Bauleitung Schwäbisch Hall	15.10.2018	Abt. 4 des RP Stuttgart ist nicht betroffen.	Kenntnisnahme



Bebauungsplan Lehnlesheck, Erste Änderung - Satzung





Planzeichen

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

	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	Kleinsiedlungsgebiete	§ 2 BauNVO

- Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet
 Bauweise (Z) Zahl der Vollgeschosse
 (GRZ) Grundflächenzahl
 (DN) Dachneigung – siehe schriftlicher Teil
 max. TH = maximale Traufhöhe
 max. FH₁ = maximale Firsthöhe für Satteldach, Walmdach und Zeltdach
 max. FH₂ = maximale Firsthöhe für Pultdach, versetztes Pultdach
 max. GH = maximale Gebäudehöhe für Flachdach

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

I	Zahl der Vollgeschosse	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16 u. 20 BauNVO
0,25	Grundflächenzahl	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16 u. 19 BauNVO

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

	Baugrenze	§ 9 (1) 2 BauGB § 23 (1) u. (3) BauNVO
	Baulinie	§ 9 (1) 2 BauGB § 23 (1) u. (2) BauNVO
	offene Bauweise	§ 22 (1) BauNVO

- Verkehrsflächen
§ 9 (1) 11 BauGB

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

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	bestehende Flurstücksgränze	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	
	Von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche (Sichtfeld)	
	LR 1	
	Leitungsrecht zu Gunsten der EnBW DDR AG	



Kreis Heidenheim

Gemeinde Dischingen
Ortsteil Eglingen



BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

„Lehnlesheck, Erste Änderung“

Schriftlicher Teil

- Satzung -



In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung:

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

- WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WS - Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO)

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO)

- WA Z = I bzw. Z = II (Siehe Zeichnerischer Teil)
- WS I Z = I
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,25

1.1.3 Ausnahmen

Ausnahmen im Sinne von § 4, Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Bauweise § 22 Abs. (1) und (2) BauNVO

- offene Bauweise (~~für die Stellung der Gebäude ist die Einteilung im Plan maßgebend~~)
- Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig.

1.3 ~~Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BauGB)~~ - entfällt

~~Fireichtung wie im Plan eingezeichnet.~~

1.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind **auch** in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ~~nicht~~ zugelassen.

Sichtfelder gemäß Abschnitt 3.1 sind zu berücksichtigen.

1.5 Garagen

Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 200 m³ zugelassen.

Sichtfelder gemäß Abschnitt 3.1 sind zu berücksichtigen.



Für neue Garagen an der Osterhofer Straße ist ein Stauraum von 5,00 b (Abstand Garagentor zur öffentlichen Verkehrsfläche) einzuhalten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

2.1 Gebäudehöhen (§ 74 Abs. Nr. 1 LBO)

~~– für 1-geschossige Bebauung max 3,50 m~~

~~– für 2-geschossige Bebauung max 6,00 m~~

~~(gemessen von bestehender Geländeoberfläche bis zur Oberkante Dachrinne)~~

Für 1-geschossige Bebauung:

- Satteldach, Walmdach, Zeltdach
max. TH 4,00 m
max. FH 8,50 m
- Pultdach, versetztes Pultdach
max. TH 4,00 m
max. FH 7,00 m
- Flachdach
max. GH 4,00 m

Für 2-geschossige Bebauung:

- Satteldach, Walmdach, Zeltdach
max. TH 6,50 m
max. FH 11,00 m
- Pultdach, versetztes Pultdach
max. TH 6,50 m
max. FH 9,50 m
- Flachdach
max. GH 6,50 m

Die Frishöhe ist das Maß zwischen festgelegter EFH und höchstem Punkt der Dachhaut.

Die Traufhöhe ist der Maß zwischen festgelegter EFH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit dem niedrigsten Punkt der Dachhaut.

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) von neuen Gebäuden wird im Bauantrag im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde festgelegt.



2.2 Dachform (§ 74 Abs. Nr. 1 Nr. 1 LBO)

für 1 - und 2 geschossige Bebauung

~~Satteldach mit ca. 30° Neigung~~

~~Dachaufbauten sind nicht zugelassen~~

Folgende Dachformen werden festgesetzt:

- Satteldach, Walmdach, Zeltdach
- Pultdach, versetztes Pultdach
- Flachdach

Die Dachneigung ist beliebig.

Dachdeckung:

Die Farbe der Dachdeckung ist frei wählbar. Glänzende bzw. reflektierende Materialien sind jedoch nicht zulässig.

Dachaufbauten:

Die längere Gebäudeseite muss auf der 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 mind. 50 cm abgerückt werden.

Der Abstand von Giebelseiten muss mind. 1,5 m betragen.

Flächige Verglasung der Dachhaut sowie Solarkollektoren zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

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

2.3 Äußere Gestaltung (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

- Auffallende Farben sind zu vermeiden

~~Deckungen der Satteldächer mit Ziegel~~

2.4 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Wegen

max. 1,00 m hoch (mögl. Hecken)

Sichtfelder gemäß Abschnitt 3.1 sind zu berücksichtigen.



2.5 Leitungsrecht zu Gunsten der EnBW ODR AG

Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

2.6 Versiegelung von befestigten Oberflächen

Stellplätze, Zufahrten und Fußwege sollten mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden oder direkt in die angrenzenden Grünflächen zur Versickerung abgeleitet werden.

3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

3.1 Sichtfelder

Die erforderlichen Sichtfelder an den Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten in einer Höhe zwischen von 0,80 m und 2,50 m von jeder Sichtbehinderten Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benutzung (z.B. ständig parkende Fahrzeug) freigehalten werden.

3.2 Anbaufreier Streifen

Anbauverbot beiderseits der Kreisstraße K 3001 im Abstand von 20 m gemessen vom Fahrbahnrand

3.3 Wasserschutzgebiet

Der Bebauungsplan liegt in der fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzzone III für den Tiefbrunnen in Demmingen. Der Tiefbrunnen Demmingen, für den das Wasserschutz abgegrenzt wurde, wird für die Versorgung der Bevölkerung der Gemeinden Demmingen, Wagenhofen und Reistingen (Bayern) mit Trinkwasser genutzt.

3.4 Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanes sind dem Fachbereich Bau, Umwelt und Gewerbeaufsicht keine Altablagerungen oder Untergrundverunreinigungen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen werden, ist der Fachbereich Bau, Umwelt und Gewerbeaufsicht des Landratsamtes zu verständigen.



Kreis Heidenheim

Gemeinde Dischingen

Ortsteil Eglingen



BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

„Lehnlesheck, Erste Änderung“

Begründung

- Satzung -



1. Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Eglingen hat im Jahre 1967 für das Wohngebiet nordöstlich der Kreisstraße den Bebauungsplan „Lehnlesheck“ aufgestellt und als Satzung beschlossen.

Das Gebiet wird überwiegend durch eine Wohnbaunutzung bestimmt und ist als Allgemeines Wohngebiet bzw. Kleinsiedlungsgebiet festgelegt.

Im Lauf der Jahre hat sich der Nutzungsanspruch verändert. Es wurden schon mehrere Vorhaben im Rahmen einer Befreiung von den Vorschriften des Bebauungsplans beantragt und bewilligt.

Aktuell möchte im südöstlichen Bereich des Plangebiets ein Grundstücksbesitzer eine Garage (Größe über 30 m²) außerhalb der Baugrenze erstellen. Nach Rücksprache mit der Genehmigungsbehörde muss hierfür der Bebauungsplan geändert werden.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Heidenheim soll im Rahmen einer Ersten Änderung die Möglichkeit geschaffen werden, Garagen bis zu einer bestimmten Größe und Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenze bzw. Baulinie zu erstellen.

Im Rahmen dieser Änderung sollen auch die sehr eng gefassten Festlegungen bezüglich der Dachform angepasst werden. Durch die Zulässigkeit alternativer Dachformen und Neigungen können beispielsweise im Zuge einer energetischen Sanierung der Gebäude die Baukörper geringfügig angepasst werden.

2. Lage und Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung umfasst das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans „Lehnlesheck“.

Das Plangebiet wird umgrenzt von:

- Der Demminger Straße (Kreisstraße K 3103) im Westen
- Der Osterhofer Straße im Norden
- Feldwegen und landwirtschaftlicher Nutzung im Süden und Osten

Im Plangebiet befinden sich Wohnnutzungen.



3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans. „Lehnlesheck“ gefertigt am 03.08.1967.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Dischingen weist im Plangebiet eine Wohnbaufläche aus.

4. Wahl des Bebauungsplan-Verfahrens

Durch die vorgesehenen Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Durch die Planänderung ergeben sich keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter gemäß § 1, Abs. 6 (7). Der Bebauungsplan soll deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens sind erfüllt.

5. Anpassung der Bauliche Nutzung

Durch die geringfügige Anpassung der baulichen Nutzung soll den Bauherren einen erweiterter Spielraum zur Nutzung Ihrer Anwesen ermöglicht werden.

5.1 Festlegung für Garagen und Nebenanlagen

Innerhalb des Plangebiets wurden schon in mehreren Bereichen Befreiungen für Garagen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen erteilt. Durch die Zulässigkeit von Garagen mit einer begrenzten Größe und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen werden einheitliche und geordnete Festlegungen für das gesamte Plangebiet geschaffen.

5.2 Dachformen

Die Festlegungen des Bebauungsplans aus dem Jahre 1967 lassen nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° zu. Im Bebauungsplan ist zudem die Firstrichtung streng vorgegeben. Für die Bauherren ergeben sich hierdurch sehr begrenzte Möglichkeiten zur Anpassung ihrer Gebäudehüllen an die heutigen Anforderungen. Dies ist vor Allem auch in Bezug zu einer anstehenden energetischen Sanierung der Gebäude von Bedeutung. Durch die Anpassung der diesbezüglichen Festlegungen mit Zulassung alternativer Dachformen und Dachneigungen soll den Bauherren hierfür ein entsprechender Spielraum ermöglicht werden.



II. Beschlussantrag:

1. Nach Abwägung der vorliegenden Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften Bebauungsplan „Lehnlesheck, Erste Änderung“ - abgegebenen Stellungnahmen entsprechend der Vorlage der Verwaltung (Anlage 1) berücksichtigt.
2. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Bebauungsplan „Lehnlesheck, Erste Änderung“ - in der Fassung des Ing.-Büros Kolb vom 13.11.2018 (Lageplan, Textteil und Begründung) werden nach § 10 BauGB i.V.m. § 74 LBO als Satzungen beschlossen.



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**