



BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

„Aschenfeld, Erste Änderung“

Schriftlicher Teil

- Entwurf -

Gefertigt:
Steinheim 22.11.2018

.....
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 03.11.2017

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990
zuletzt geändert am 04.05.2017

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010
zuletzt geändert am 21.11.2017

Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18.12.1990
zuletzt geändert am 04.05.2017

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 (§ 9 (1), BauGB und § 16 - § 20 BauNVO)	3
1.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 17 und 20 BauNVO i. V. § 2 Abs. 6 LBO)	3
1.4	Bauweise (§ 9 (1), 2 BauGB und § 22 BauNVO)	3
2.	Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB).....	3
3.	Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)	4
4.	Garagen und Stellplätze.....	4
4.1	Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO).....	4
4.2	Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO).....	4
II.	Örtliche Bauvorschriften	5
1.	Äußere Gestaltung von Dächern (§ 74 (1), Nr. 1 und 2 LBO)	5
2.	Grundstückszufahrten	5
3.	Leitungsrecht zu Gunsten EnbW ODR AG	5
III.	Nachrichtlich übernommene Hinweise (§ 9 (6) BauGB)	6

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

Zulässig sind im Sinne von § 6 (2) BauNVO:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind im Sinne von § 6 (2) BauNVO:

- Vergnügungsstätten
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 (1), BauGB und § 16 - § 20 BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ = 0,40

1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 17 und 20 BauNVO i. V. § 2 Abs. 6 LBO)

Z = I, max. 1 Vollgeschosse zulässig (Höchstmaß).

1.4 Bauweise (§ 9 (1), 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Offene Bauweise

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO)

Maximale Traufhöhe: max. TH = 3,50 m

Maximale Firsthöhe: max. FH1 = 8,00 m für Satteldach und Walmdach

max. FH2 = 7,00 m für Pultdach

Maximale Gebäudehöhe : max. GH = 5,00 m für Flachdach

Die Firsthöhe wird gemessen von der Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut des Gebäudes. Die Gebäudehöhe wird gemessen bis zur höchsten Gebäudekante. Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe ist für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten, wie Aufzüge, Schornsteine, Silos, Lüftungseinrichtungen usw. ausnahmsweise zulässig.

Die Bezugshöhe entspricht der angrenzenden Straßenhöhe im Bereich Bauplatzmitte.

Abweichungen bis ± 25 cm sind zulässig.

3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

4. Garagen und Stellplätze

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

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

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

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung von Dächern (§ 74 (1), Nr. 1 und 2 LBO)

Dachform und Dachneigung

Folgende Dachformen und -neigungen werden festgesetzt.

- Satteldach, Walmdach mit max. 45 ° Dachneigung
- Pultdach mit max. 25 ° Dachneigung
- Flachdach

Dachdeckung:

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

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

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

2. Grundstückszufahrten

An den Grundstückszufahrten sind die Mindestsichtfelder einzuhalten.

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

3. Leitungsrecht zu Gunsten 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.

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

1. **Wasserschutzzone (§ 19 (1 u. 2) WHG u. RVO des RP Stuttgart v. 14.08.1972)**
Das Baugebiet liegt in der „Gemeinsamen Schutzzone III für Grundwasserfassung der Landeswasserversorgung Stuttgart“. Die zu erwartenden Auflagen nach den Schutzzonenbestimmung für die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten sind zu beachten.
Hinweis: Den Bauinteressenten wird empfohlen, sich vor dem Grunderwerb mit dem Landratsamt Heidenheim, Referat Wasser- und Bodenschutz bezüglich der Zulässigkeit von Bauvorhaben und notwendigen Vorkehrungen zum Grundwasserschutz in Verbindung zu setzen.
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 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. **Nachweis der Höhenlage baulicher Anlagen (§ 6 (2) 2 LBOVVO)**
Den Baugesuchen sind Geländeschnitte mit den geplanten baulichen Anlagen und den Verkehrsflächen beizufügen.
5. **Geotechnische Hinweise**
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Mergelstetten-Formation (Oberjura),

welche von Holozänen Abschwemmmassen mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

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

6. 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 Landesamtes zu verständigen.

7. Bodenschutz

Die neu zu versiegelnde Fläche sollte auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden, um den Flächen- und Bodenverbrauch so gering wie möglich zu halten.

Flächen wie z. B. Stellplätze, Zufahrten und Fußwege sollten mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden. Anfallender Ober- und Unterboden und sonstiger Aushub sollte auf dem Baugrundstück sachgerecht wiederverwertet werden.

Fallen zu hohe Mengen Aushub 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.