

---

## Bebauungsplan Aschenfeld Erste Änderung

---

**- Sitzung des Gemeinderates -  
18.12.2018**



# Bebauungsplan „Aschenfeld – Erste Änderung“

## Vorgetragene Anregungen der Träger öffentlicher Belange

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Anregung	Stellungnahme Vorschlag Verwaltung und Planer	Entscheidung Gemeinderat am
Landratsamt Heidenheim	08.06.2018	keine Bedenken Hinweise auf Trinkwasserschutzgebiet Maßnahmen bei Auffinden von Altlasten und Versiegelung von Flächen	Hinweise sind teilweise bereits enthalten und werden im schriftlichen Teil ergänzt	
Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	23.05.2018	Geotechnische Hinweise	Hinweise werden ergänzt	
Regionalverband Ostwürttemberg	07.05.2018	Keine Einwände	Kenntnisnahme	
Handwerkskammer Ulm	13.06.2018	Keine Bedenken.	Kenntnisnahme	
Industrie- und Handels- kammer Ostwürttemberg	25.06.2018	Keine Anmerkungen oder Bedenken	Kenntnisnahme	
Vermögen und Bau Schwäbisch Gmünd	12.06.2018	Keine Bedenken	Kenntnisnahme	
Deutsche Telekom AG	11.06.2018	Keine Bedenken	Kenntnisnahme	
Terranets bw GmbH	07.05.2018	Anlagen sind nicht betroffen	Kenntnisnahme	
Gascade Gastransport GmbH Abteilung GNL	24.05.2018	Anlagen sind nicht betroffen	Kenntnisnahme	
Bundesamt für Infrastruk- tur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3	07.05.2018	Keine Bedenken	Kenntnisnahme	
Unitymedia bw GmbH	24.05.2018	Keine Einwände	Kenntnisnahme	
Netzesellschaft Ostwürttemberg GmbH	05.06.2018	Für bestehende Anlagen (20kv-Kabel) sollte ein Leitungs- recht mit einem Schutzstreifen von jeweils 0,5 m einge- tragen werden.	Für die dienstlich gesicherten Tras- sen wird ein Leitungsrecht im zeich- nerischen und schriftlichen Teil er- gänzt	
Zweckverband Lan- deswasserversorgung Stuttgart	30.05.2018	Keine Einwände	Kenntnisnahme	



## Bebauungsplan „Aschenfeld – Erste Änderung“

### Vorgetragene Anregungen der Träger öffentlicher Belange

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Anregung	Stellungnahme Vorschlag Verwaltung und Planer	Entscheidung Gemeinderat am
Zweckverband Wasserversorgung Egaugruppe	04.05.2018	Keine Bedenken	Kenntnisnahme	
Wasserverband Egau	04.05.2018	Keine Bedenken	Kenntnisnahme	
Abwasserzweckverband Härtsfeld	15.06.2018	Keine Bedenken	Kenntnisnahme	
Blauwald GmbH & Co. KG	09.05.2018	Keine Einwände	Kenntnisnahme	
Regierungspräsidium Freiburg Landesbetrieb Forst Baden Württemberg	11.06.2018	Belange sind nicht berührt	Kenntnisnahme	
Gemeindeverwaltung Nattheim	13.06.2018	Keine Bedenken	Kenntnisnahme	
Stadtverwaltung Neresheim	05.06.2018	Keine Einwände	Kenntnisnahme	



# Bebauungsplan „Aschenfeld – Erste Änderung“

## Bebauungsplan Aschenfeld, Erste Änderung - Entwurf





# Bebauungsplan „Aschenfeld – Erste Änderung“

## Planzeichen

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



Mischgebiet

§ 6 BauNVO

- Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	–
max. Traufhöhe (TH) max. Firsthöhe (FH) max. Gebäuhöhe (GH) Entwertung siehe Schriftlicher Teil	Bauweise

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

I

Zahl der Vollgeschosse

§ 9 (1) 1 BauGB  
§§ 16 u. 20 BauNVO

0,40

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

O

offene Bauweise

§ 22 (1) BauNVO

- Verkehrsflächen  
§ 9 (1) 11 BauGB



Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11 BauGB

## Sonstige Planzeichen

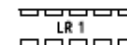


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB



bestehende Flurstücksgrenze



Leitungsrecht zu Gunsten der EnBW ODR AG



Kreis Heidenheim

**Gemeinde Dischingen**



## **BEBAUUNGSPLAN**

mit örtlichen Bauvorschriften

**„Aschenfeld, Erste Änderung“**

Schriftlicher Teil

**- Entwurf -**



# Bebauungsplan „Aschenfeld – Erste Änderung“

## 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



## Bebauungsplan „Aschenfeld – Erste Änderung“

---

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  $\pm 25$  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.





# Bebauungsplan „Aschenfeld – Erste Änderung“

---

## 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 sichtbehinderendem Bewuchs freizuhalten.

### 3. Leitungsrecht zu Gunsten EnbW ODR AG

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



# Bebauungsplan „Aschenfeld – Erste Änderung“

## 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),



# Bebauungsplan „Aschenfeld – Erste Änderung“

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/tonigschluffigen 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. offenen bzw. lehmgefüllten 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.



## Bebauungsplan „Aschenfeld – Erste Änderung“

---

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.

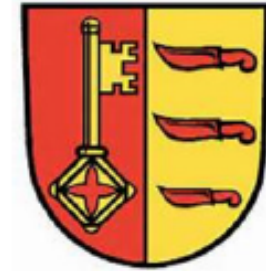
Fallen zu hohe Mengen Aushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z. B. felsiges Material) so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

Die Verwertung auf landwirtschaftlichen Flächen in Wasserschutzgebieten bedarf der Zustimmung des Landratsamtes Heidenheim.



Kreis Heidenheim

**Gemeinde Dischingen**



## **BEBAUUNGSPLAN**

mit örtlichen Bauvorschriften

**„Aschenfeld, Erste Änderung“**

Begründung

**- Entwurf -**



# Bebauungsplan „Aschenfeld – Erste Änderung“

## 1. Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Dischingen hat im Jahre 1967 für das Wohngebiet nördlich der Fleinheimer Straße den Bebauungsplan „Aschenfeld“ aufgestellt und als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde am 24.08.1967 durch das Landratsamt Heidenheim genehmigt. Mit Datum 25.06.1971 wurde der Bebauungsplan hinsichtlich der Geschößzahl (I-geschossig) geändert.

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

Im südlichen Planbereich hat sich die Nutzung im Lauf der Jahre verändert. Auf dem Flurstück Wildsteinstraße 2 hat sich ein Einzelhandelsbetrieb zur Nahversorgung des Areals angesiedelt. In den Gebäuden Wildsteinstraße 1 und 3 gibt es neben den Wohnungen auch nicht störende Gewerbenutzungen.

Aktuell gibt es eine Anfrage zur baulichen Erweiterung in Form eines Bürogebäudes.

Im Gebäude Wildsteinstraße 6 befinden sich Betriebseinrichtungen zur Energieversorgung.

Da durch die bestehenden und aktuell beabsichtigten Nutzungen die Gebietsstruktur im südlichen Planbereich nicht mehr den Grundzügen eines Allgemeinen Wohngebiets entspricht soll die Bauleitplanung an diese Situation angepasst werden.

Die Ortsdurchfahrtsgrenze war zum Zeitpunkt der Bebauungsplan-Aufstellung 1967 südöstlich des Plangebiets, sodass die Einmündung Wildsteinstraße sowie die westlichen Baugrundstücke außerhalb der OD-Grenze lagen. Im Zuge der weiteren Ortsentwicklung wurde die OD-Grenze weiter nach Westen verschoben. Die Einmündung Wildsteinstraße liegt somit innerhalb des Ortsbereichs, wodurch sich das erforderliche Sichtfeld zur Landesstraße L 1079 wesentlich verringert.

Die Baugrenze entlang der Landesstraße wurde im Bebauungsplan mit einem Abstand von ca. 20 m festgelegt (anbaufreie Zone außerhalb der Ortsdurchfahrt). Durch die Verschiebung der OD-Grenze kann diese Festlegung entfallen und die Baulinie nach Süden verschoben werden.

Die Grundstücke entlang der Fleinheimer Straße wurden deshalb in die Abgrenzung der ersten Änderung aufgenommen, um durch die Anpassung der Baugrenze eine Bebauung der südlichen Grundstücksbereiche zu ermöglichen.

Dies entspricht der heutigen Zielsetzung zur flächenschonenden Gemeindeentwicklung mit Konzentration der Innenentwicklung.



# Bebauungsplan „Aschenfeld – Erste Änderung“

Für den südlichen Bereich des Bebauungsplans - „Aschenfeld“ sollen deshalb im Rahmen eines Bebauungsplan - Verfahrens „Aschenfeld, Erste Änderung“ die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

## 2. Lage und Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung umfasst folgende Grundstücke:

Flurstück Nr. 1678/1, 1678/6, 1678/5, 1678/4, 1683/1, 1682/1, 1682/2, 1681/3, 1679/4

Teilbereich Flurst. - Nr. 1683 und 1678

Das Plangebiet wird umgrenzt von:

- Der Fleinheimer Straße (Landesstraße L 1079) im Süden
- Der bestehenden Wohnbebauung im Osten, Norden und Westen

Im Umfeld des Plangebiets grenzen im nördlichen und östlichen Bereich Mischnutzungen an. Im nördlichen und westlichen Bereich grenzt eine Wohnbebauung an. Südlich des Plangebiets liegt ein Gewerbegebiet mit der Firma Varta. Im Plangebiet befinden sich derzeit Wohnnutzungen und teilweise gewerblich genutzte Bereiche.

## 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans. „Aschenfeld“ genehmigt am 24.08.1967.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Dischingen weist im Plangebiet eine Wohnbebauung aus. Im unmittelbaren Angrenzungsbereich sind nördlich und östlich des Plangebiets Mischbebauungen ausgewiesen, sodass sich die Planung in die Umgebung einfügt.

Die Änderung wird in der nächsten Fortschreibung eingearbeitet.

## 4. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Mischgebiets erfolgt über bereits bestehende Straßen. Sonstige Verkehrsanbindungen sind nicht vorgesehen.



# Bebauungsplan „Aschenfeld – Erste Änderung“

---

## 5. Versorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie, Wasser, Erdgas und Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die bestehenden Leitungen in den angrenzenden Straßen, wobei möglichst bestehende Leitungsanschlüsse genutzt werden sollten. Dachständer und Freileitungen sollen im Interesse der Sicherheit und Gestaltung nicht zugelassen werden. Die Löschwasserversorgung ist durch das vorhandene Trinkwasserleitungsnetz gesichert.

## 6. Entsorgung

### 6.1 Häusliches Schmutzwasser und Niederschlagswasser

Schmutzwasser wird, wie bisher im Freispiegel gefasst und dem bestehenden Mischwassersystem zugeführt. Niederschlagswasser kann ebenfalls dem Mischwasserkanal zugeführt werden.

Das Plangebiet ist im Allgemeinen Kanalisationsplan der Gemeinde Dischingen enthalten.

### 6.2 Bewirtschaftung von Niederschlagswasser

Unbelastetes Niederschlagswasser aus Dach- und Hofflächen kann auch auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden. Diese Entwässerungsstrategie entspricht den Vorgaben des Wassergesetzes.

## 7. Bauliche Nutzung

Die bauliche Nutzung soll den Bauherren einen möglichst großen Spielraum ermöglichen. Es wurden daher nur die aus städtebaulicher Sicht notwendigen Einschränkungen vorgesehen.

### 7.1 Art der Baulichen Nutzung

Die Ausweisung als Mischgebiet passt sich dem umgrenzenden Bestand an. Im Bereich der Durchfahrtsstraße (Fleinheimer Straße) soll eine Mischnutzung mit nicht störenden gewerblichen Nutzungen kombiniert mit Wohnraum ermöglicht werden.





## 7.2 Grundflächenzahl

Mit der Grundflächenzahl von 0,40 für Mischgebiete ist das Höchstmass nach § 17 BauNVO nicht ausgenutzt worden. Die Festlegung soll eine harmonische Anpassung an die angrenzende lockere Bebauung ermöglichen.



## II. Beschlussantrag:

- a) Nach Abwägung der vorliegenden Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Vorentwurf des Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften Bebauungsplan „Aschenfeld, Erste Änderung“ - abgegebenen Stellungnahmen entsprechend der Vorlage der Verwaltung (Anlage 1) berücksichtigt
- b) Der Bebauungsplan-Entwurf „Aschenfeld, Erste Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung des Ing. Büro Kolb vom 22.11.2018 mit Zeichnerischem Teil, Schriftlichem Teil und Begründung wird gebilligt.
- c) Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach §4 BauGB wird durchgeführt
- d) Der Bebauungsplan-Entwurf wird nach §3, Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und somit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.



**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit**