

Bebauungsplan Aschenfeld Erste Änderung

**- Sitzung des Gemeinderates -
18.05.2020**



Bebauungsplan „Aschenfeld – Erste Änderung“

Vorgetragene Anregungen der Träger öffentlicher Belange

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Anregung	Stellungnahme Vorschlag Verwaltung und Planer	Entscheidung Gemeinderat am
Abwasserzweckverband Härtsfeld	24.01.2019	Keine Änderung des Abwasseranfalls erwartet, daher Belange nicht betroffen	Kenntnisnahme	
Blauwald GmbH & Co. KG				
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3	15.01.2019	Keine Einwände	Kenntnisnahme	
Deutsche Telekom AG	30.01.2019	Keine Einwände Hinweis auf bestehende Versorgungsanlagen, insbesondere Hauptleitungstrasse vom Betriebsgebäude Wildensteinstraße 6	Kenntnisnahme	
EnBW ODR				
Gascade Gastransport GmbH Abteilung GNL	17.01.2019	Anlagen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen.	Kenntnisnahme	
Gemeindeverwaltung Nattheim	24.01.2019	Keine Anregungen oder Bedenken	Kenntnisnahme	
Handwerkskammer Ulm	13.02.2019	Keine Bedenken oder Anregungen	Kenntnisnahme	
Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg	30.01.2019	Keine weiteren Anmerkungen, Verweis auf positive Stellungnahme vom 25.06.2018 an Gemeinde Dischingen	Kenntnisnahme	
Kabel BW GmbH				
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL) Referat 52 Topographie Dienststelle Karlsruhe				



Bebauungsplan „Aschenfeld – Erste Änderung“

1. Vorgetragene Anregungen der Träger öffentlicher Belange

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Anregung	Stellungnahme Vorschlag Verwaltung und Planer	Entscheidung Gemeinderat am
Landesnaturausschussverband Baden-Württemberg e.V.	26.01.2019	Aus umwelt- und naturschutzrechtlicher Sicht spricht nichts dagegen	Kenntnisnahme	
Landkreis Heidenheim Flurneuordnung und Landentwicklung Dienststelle Ellwangen	14.01.2019	Belangen nicht betroffen, weitere Beteiligung nicht erforderlich	Kenntnisnahme	
Landratsamt Heidenheim	08.02.2019	Wasser- und Bodenschutz: Aufnahme des Hinweises zu Starkregenereignissen – Bauherren wird empfohlen, sich über das Risiko zu informieren und eigenverantwortliche Vorsichtsmaßnahme zu treffen	Hinweis wird aufgenommen im schriftlichen Teil.	
Netzgesellschaft Ostwürttemberg GmbH	18.01.2019	In der Begründung des Entwurfs soll folgender Satz verändert werden: „Dachständer und Freileitungen sollen im Interesse der Sicherheit und Gestaltung nicht zugelassen werden.“ Zu: „Dachständer und Freileitungen werden aus gestalterischen Gründen für Neubauten ausgeschlossen. Aktuell vorhandene Freileitungen genießen Bestandschutz.“	Textpassage wird in der Begründung ergänzt.	
Polizeidirektion Heidenheim				
Polizeipräsidium Ulm	11.02.2019	Verweis auf die gemeinsame Stellungnahme des Landratsamts Heidenheim und des Polizeipräsidiums Ulm vom 07.06.2018, keine Änderungen	Kenntnisnahme	
Regierungspräsidium Tübingen Landesbetrieb Forst Baden-Württemberg	13.02.2019	Verweis auf Schreiben vom 11.06.2019 (Az. 82/2511.2-LK HDH), keine forstlichen Belange betroffen	Kenntnisnahme	
Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	04.02.2019	Weiterhin gültige Stellungnahme vom 25.02.2018 (Az. 2511/18-04141, geotechnische Hinweise), sonst keine weiteren Anmerkungen	Geotechnische Hinweise werden im schriftlichen Teil aufgenommen.	
Regierungspräsidium Stuttgart Straßenbauamt Dienststelle Ellwangen				



Bebauungsplan „Aschenfeld – Erste Änderung“

1. Vorgetragene Anregungen der Träger öffentlicher Belange

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Anregung	Stellungnahme Vorschlag Verwaltung und Planer	Entscheidung Gemeinderat am
Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung 5 – Umwelt	05.02.2019	Anmerkung zur Anfrage der baulichen Erweiterung in Form eines Bürogebäudes: Ein angemessener Sicherheitsabstand gemäß § 3 Abs. 5c BImSchG muss durch einen Sachverständiger ermittelt werden (200 m Abstand zur Firma Varta). Ist das Vorhaben innerhalb dieses Abstandes sollte: Berücksichtigung vorhabensspezifischer Faktoren, gegebenenfalls ist ein Gutachten nötig.	Ein Gutachten zum Achtungsabstand nach KAS-18 wurde vom TÜV Süd erstellt. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis: „Für die vorhandene Nutzung bzw. vorgesehene Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Einschränkungen, die sich aus einem Sicherheits- / Achtungsabstand ableiten lassen. Aufgrund möglicher Auswirkungen ist nur das Schutzgut Boden/ Grundwasser bzw. Gewässer möglicherweise betroffen für das durch die Form der Einwirkung kein Sicherheits- bzw. Achtungsabstand definiert werden kann.“	
Regierungspräsidium Stuttgart Ref. Z1 Raumordnung	08.02.2019	Hinweis auf Beachtung § 1, Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1a Abs. 2 BauGB - großflächiger Einzelhandel soll ausgeschlossen werden.	Im schriftlichen Teil wird ergänzt, dass großflächiger Einzelhandel nicht zulässig ist.	
Regionalverband Ostwürttemberg	03.01.2019	Keine raumplanerischen Bedenken, aber die Einzelhandelsnutzung sollte auf 800 m² Verkaufsfläche begrenzt werden, um großflächigen Einzelhandel auszuschließen	Im schriftlichen Teil wird ergänzt, dass großflächiger Einzelhandel nicht zulässig ist.	
Stadtverwaltung Neresheim				
Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (E-Plus Mobilfunk) Abteilung Real Estate				
Terranets bw GmbH	14.01.2019	Nicht betroffen, keine weitere Beteiligung erwünscht	Kenntnisnahme	
Unitymedia bw GmbH	04.02.2019	Keine Einwände, eigene Arbeiten oder Mitverlegung ist nicht geplant	Kenntnisnahme	
Vermögen und Bau Schwäbisch Gmünd	23.01.2019	Keine Bedenken	Kenntnisnahme	
Verwaltungsgemeinschaft Ries				



1. Vorgetragene Anregungen der Träger öffentlicher Belange

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Anregung	Stellungnahme Vorschlag Verwaltung und Planer	Entscheidung Gemeinderat am
Verwaltungsgemeinschaft Syrgenstein				
Verwaltungsgemeinschaft Wittislingen	14.01.2019	Belange sind nicht betroffen	Kenntnisnahme	
Wasserverband Egau	21.01.2019	Keine Bedenken oder Einwände	Kenntnisnahme	
Zweckverband Wasserversorgung Egaugruppe	22.01.2019	Keine Anregungen oder Bedenken	Kenntnisnahme	



Bebauungsplan „Aschenfeld – Erste Änderung“

2. Zeichnerischer Teil

BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

"Aschenfeld, Erste Änderung"

Zeichnerischer Teil

Maßstab 1 : 500

Gefertigt:
Steinheim 18.05.2020

.....
Helmut Kolb



Ingenieurbüro
Helmut Kolb
Zeppelinstraße 10
89555 Steinheim am Albuch
Telefon: 073 29 - 92 03 - 0
Telefax: 073 22 - 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 18.07.2019

Planzeichenverordnung (PlanzV)

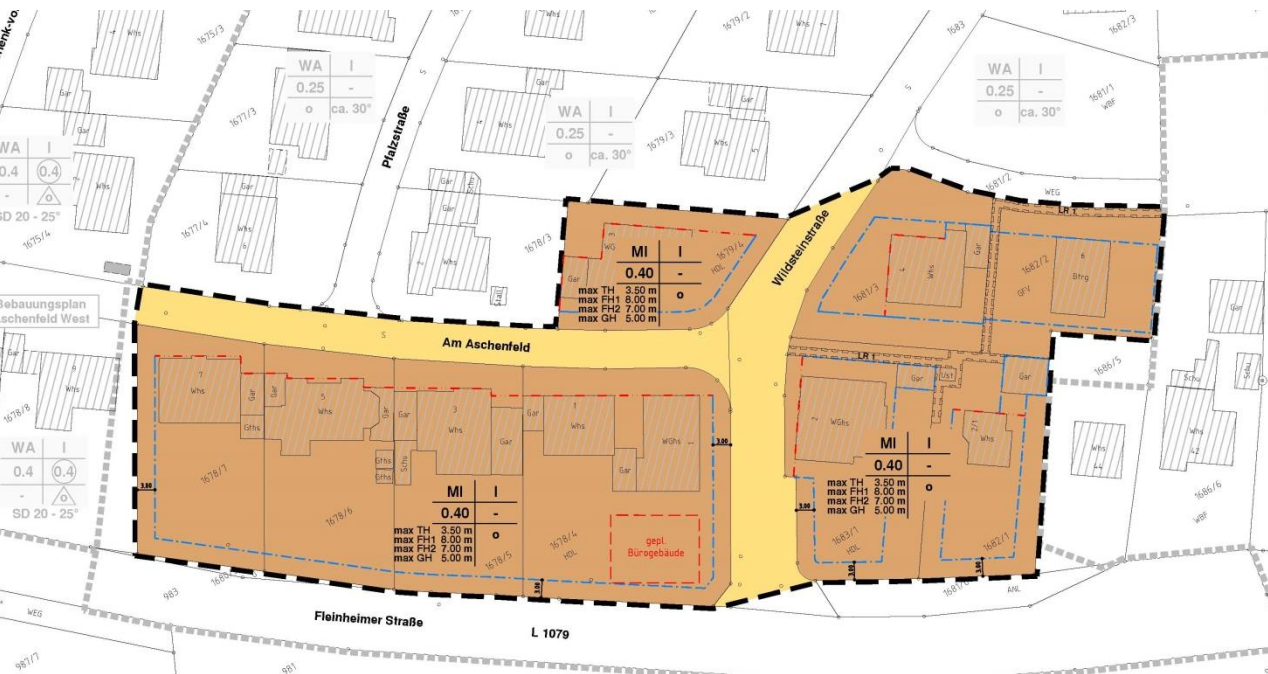
in der Fassung vom 18.12.1990
zuletzt geändert am 04.05.2017





Bebauungsplan „Aschenfeld – Erste Änderung“

2. Zeichnerischer Teil



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. Gebäudehöhe (GH) Erläuterung siehe Schriftlicher Teil	Bauweise

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

I	Zahl der Vollgeschosse
0,40	Grundflächenzahl

§ 9 (1) 1 BauGB
§§ 16 u. 20 BauNVO

§ 9 (1) 1 BauGB
§§ 16 u. 19 BauNVO

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

---	Baugrenze
- - - - -	Baulinie
O	offene Bauweise

§ 9 (1) 2 BauGB
§ 23 (1) u. (3) BauNVO

§ 9 (1) 2 BauGB
§ 23 (1) u. (2) BauNVO

§ 22 (1) BauNVO

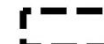
- Verkehrsflächen
§ 9 (1) 11 BauGB



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



3. Schriftlicher Teil

BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

„Aschenfeld, Erste Änderung“

Schriftlicher Teil

Gefertigt:
Steinheim 18.05.2020


.....
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 18.07.2019

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
1.	Wasserschutzzone (§ 19 (1 u. 2) WHG u. RVO des RP Stuttgart v. 14.08.1972)	6
2.	Bodenfunde (§ 20 DSchG).....	6
3.	Bodenschutz (§ 4 BodSchG).....	6
4.	Nachweis der Höhenlage baulicher Anlagen (§ 6 (2) 2 LBOVVO)	6
5.	Geotechnische Hinweise.....	7
6.	Altlasten	7
7.	Bodenschutz	8
8.	Hochwasserschutz	8

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 **kleineren Ausmaßes**
- Sonstige Gewerbebetriebe **kleineren Ausmaßes**
- Einzelhandelsbetriebe **mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m²**
- Schank- und Speisewirtschaften **kleineren Ausmaßes**
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke **kleineren Ausmaßes**

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

- Vergnügungsstätten
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes**
- **großflächiger Einzelhandel**

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 Metaldächer errichtet werden. Ausnahmen bilden beschichtete Metaldächer 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 Vorrichtungen 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/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. 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.

8. Hochwasserschutz

Prinzipiell jede Bebauung, auch fernab von Gewässern, kann von einem Starkregenereignis betroffen sein. Starkregenereignisse sind lokal begrenzte Regenereignisse mit großer Niederschlagsmenge und hoher Intensität. Daher stellen sie ein nur schwer zu kalkulierendes Überschwemmungsrisiko dar. Bauherren wird empfohlen, sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortlich Vorsorgemaßnahmen zu treffen.



4. Begründung

BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

„Aschenfeld, Erste Änderung“

Begründung

Gefertigt:
Steinheim 18.05.2020

.....
Helmut Kolb



Ingenieurbüro
Helmut Kolb
Zeppelinstraße 10
89555 Steinheim am Albuch
Telefon: 073 29 - 92 03 - 0
Telefax: 073 29 - 92 03 - 29

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Erfordernis der Planung	3
2.	Lage und Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	4
3.	Bestehende Rechtsverhältnisse	4
4.	Verkehrerschließung	4
5.	Versorgung	5
6.	Entsorgung	5
6.1	Häusliches Schmutzwasser und Niederschlagswasser	5
6.2	Bewirtschaftung von Niederschlagswasser	5
7.	Bauliche Nutzung	5
7.1	Art der Baulichen Nutzung	5
7.2	Grundflächenzahl	6

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.

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.

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. **Aktuell vorhandene Freileitungen genießen Bestandsschutz.** 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.



**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit**