

Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS - Systeme

Talhofstraße 12, 89518 Heidenheim

Landkreis Heidenheim
Gemeinde Dischingen
Gemarkung Eglingen, Flur 0

VORENTWURF Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Brühl"

Vorentwurf gefertigt:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
gefertigt und zum Bebauungsplan
ausgearbeitet:

Heidenheim, den 09.07.2020

Heidenheim, den xx.xx.xxxx/xx.xx.xxxx

Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH
Talhofstraße 12
89518 Heidenheim an der Brenz
Telefon (07321) 9843-0
E-Mail info@jung-part.de

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November
2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO),

in der Fassung der Bekanntmachung vom
21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90),

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.
58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017
(BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Landesbauordnung (LBO),

Gesetz vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten
am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom
18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019

~~Dieser Textteil ist eine Mehr-
fertigung / das Original des Be-
bauungsplanes und der örtlichen
Bauvorschriften die vom Gemeinderat
in seiner Sitzung vom
als Satzungen beschlossen wurden.~~

~~Ausfertigungsvermerk:~~

~~Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvor-
schriften sind in der vorliegenden Fassung vom
Gemeinderat in der Sitzung vom als
Satzungen beschlossen worden. Hiermit wird die
Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in
Verbindung mit § 74 (7) LBO angeordnet.~~

Dischingen, den

Dischingen, den

.....
(Jaki)
Bürgermeister

.....
(Jaki)
Bürgermeister

Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
"Brühl"

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für bisherigen Bebauungspläne.

I Festsetzungen zum Bebauungsplan "Brühl"
 (§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)

"Allgemeines Wohngebiet - WA" gemäß § 4 BauNVO.

Im "Allgemeinen Wohngebiet - WA" sind alle in § 4 (2) BauNVO genannten Arten von Nutzungen zugelassen.

2. Grund- und Geschossflächenzahl

(§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Grundflächenzahl: 0,4

Geschossflächenzahl: 0,8

3. Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16 und 20 (1) BauNVO u. § 2 (6) LBO)

Siehe Einschrieb im Lageplan Z = II

4. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig.

5. Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)

Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen der Garagenausfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 6,0 m einzuhalten.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zwischen Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

6. Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 Bau NVO, § 23 (5) Bau NVO)

Nebenanlagen sind soweit es sich um Gebäude im Sinne des § 2 (2) der LBO Baden-Württemberg handelt, mit einer Größe von bis zu 40 m³ Brutto-Rauminhalt auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ein Mindestabstand von 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen ist einzuhalten.

7. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 (1) 6 BauGB)

Pro Einzelhaus sind maximal 3 Wohneinheiten, pro Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten, zugelassen.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

- 8.1 Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist zu fassen und rückzuhalten (siehe auch III. Nr. 5).
- 8.2 Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken, insbesondere Zufahrten und Stellplätze, sind wasserdurchlässig zu befestigen. Niederschlagswasser von befestigten Flächen wie Terrassen, Wegen usw. ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern, eine konzentrierte Versickerung ist unzulässig.
- 8.3 Zur Dacheindeckung von Gebäuden ist die Verwendung von nicht beschichteten Blechen, insbesondere aus Kupfer, Zink und Blei unzulässig.

9. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

(§ 9 (1) 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Dischingen für Ver- und Entsorgungsleitungen zu belasten (Lr).

10. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BauGB)

- 11.1 "pfg 1": Die im Bebauungsplan zwingend dargestellten Einzelbäume im öffentlichen Straßenraum und öffentlichen Grünflächen sind anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

Anzupflanzen sind mindestens 3 mal verpflanzte hochstämmige Laubbäume folgender Arten:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Berg-Ulme (*Ulmus glabra*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Feldahorn (*Acer campestre*), *Carpinus betulus* (Hainbuche) sowie hochstämmige Obstbäume, wie Apfel, Sauerkirsche, Birne, Zwetschge lokaler Sorten.

- 11.2 "pfg 2": Die im Bebauungsplan zwingend dargestellten Einzelbäume auf den Privatgrundstücken sind anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

Anzupflanzen sind mindestens 3 mal verpflanzte hochstämmige Bäume der unter „pfg 1“ genannten Arten.

Der Standort kann aus funktionalen oder gestalterischen Gründen innerhalb des Grundstücks verschoben werden.

- 11.3 "pfg 3": Pro angefangene 400 m² Grundstücksgröße ist ein hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Bäume des Pflanzgebots „pfg 2“ auf privaten Grundstücken werden dabei angerechnet.

Anzupflanzen sind mindestens 3 mal verpflanzte hochstämmige Bäume der unter „pfg 1“ genannten Arten.

- 11.4 "pfg 4": Die im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzgebotsfläche ist als Schutzpflanzung zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Anzupflanzen sind flächendeckende Gehölze und mindestens zweimal verpflanzte Sträucher, mindestens zweireihig, Reihenabstand 1,5 m, Abstand in der Reihe 1,5 m.

Anzupflanzen sind folgende Arten:

Cornus sanguinea (Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rosa canina* (Hundsrose), *Rhamnus cathartica* (Kreuzdorn), *Sambucus nigra* (Holunder), *Salix caprea* (Salweide), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball).

11. Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen (§ 9 (1) 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen werden entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt.

Zur Befestigung des Straßenkörpers werden in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 35 cm hergestellt.

Die Böschungen und Stützbauwerke sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

12. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB und § 16 u. 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EGFH), bezogen auf das eingezeichnete Hausschema, ist im Plan eingetragen und auf $\pm 0,25$ m einzuhalten.

Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EGFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes.

Bei Verschiebung der Lage der Gebäude gegenüber dem Hausschema innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die EGFH entsprechend der Hangneigung anzupassen.

13. Gebäudehöhen (§ 16 und 18 BauNVO)

Die max. zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe beim Satteldach, höchste Traufe beim Pultdach, Dachspitze beim Zeltdach) wird gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe und der Dachhaut.

Die maximal zulässige Traufhöhe (Traufe beim Satteldach, Walmdach, Zeltdach und versetztem Satteldach sowie niedrigste Traufe beim Pultdach) bemisst sich als das Höchstmaß zwischen der festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

Maximale Gebäudehöhe:	9,00 m
Maximale Traufhöhe im WA:	6,50 m

Bei Gebäuden mit Sattel- oder Walmdächern darf die Traufhöhe bei Gebäuderücksprüngen auf max. 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.

Für Flachdächer (Dachneigung 0 bis 5 Grad) gilt eine maximale Gebäudehöhe 7,00 m. Diese wird zwischen Erdgeschossfertigfußbodenhöhe und Oberkante Attika gemessen.

II Nachrichtlich übernommene Festsetzungen zum Bebauungsplan "Brühl" (Hinweise) (§ 9 (6) BauGB)

1. Wasserschutzzone (§ 19 (1 u. 2) WHG)

Das Baugebiet liegt in der fachtechnisch abgegrenzten weiteren Schutzzone III für den Tiefbrunnen Demmingen. Die zu erwartenden Auflagen nach den Schutzzonenbestimmungen für die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten sind zu beachten.

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 das Landratsamt Heidenheim, Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

3. Bodenschutz (§ 4 BBodSchG)

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. Altablagerungen (LAbfG)

Nach dem Altlasten- und Bodenschutzkataster liegen keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen und schädliche Bodenveränderungen vor. Sollten im Zuge der weiteren Planung oder späteren Baumaßnahmen Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt werden, so ist das Landratsamt Heidenheim, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz zu verständigen (§ 23 (1) LabfG).

5. Besondere bauliche Vorkehrungen oder Sicherungen
(Abwassersatzung der Gemeinde Dischingen)

Die Untergeschosse der Gebäude sind gegen das Eindringen von Sickerwasser zu sichern. Der Anschluss von Hausdrainagen an die Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig.

Die Untergeschosse der Gebäude können unterhalb der Staulinie des Entwässerungskanals liegen. Gegen Rückstau aus dem Kanal sind besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen.

III Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Brühl" (§ 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Brühl".

1. Äußere Gestaltung von Dächern (§ 74 (1) 1 LBO)

Im Baugebiet sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, versetzte Satteldächer, Pultdächer, Zeldächer und Flachdächer zugelassen.

Dachaufbauten dürfen $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten. Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

Zwerchgiebel und Risalite sind bis maximal $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge zulässig. Die maximal zulässige Traufhöhe darf bis maximal 1,0 m überschritten werden.

2. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang von öffentlichen Flächen sind als Einfriedigungen Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m oder Hecken zugelassen.

Maschendrahtzäune sind entlang von öffentlichen Flächen unzulässig.

Die Zäune sind mindestens 0,50 m von der öffentlichen Fläche abzurücken.

3. Versorgungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Die Verkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend, Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

4. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser
(§ 74 (3) 2 LBO)

Auf den Grundstücken sind Regenwasserrückhaltungen mit einem Fassungsvermögen von mindestens 2,0 m³ pro 100 m² Dachfläche herzustellen. Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude ist gesondert zu fassen und dieser Regenwasserrückhaltung zuzuführen. Die Einleitung von Abwasser oder sonstigem Oberflächenwasser ist unzulässig.

Eine Ableitung in den Regenwasserkanal ist vorzusehen. Für diese Ableitung ist der Abfluss auf einen Wert von 0,5 l/s je 100 m² Dachfläche zu begrenzen.

Die Regenwasserrückhaltungen sind mit einem Überlauf auszustatten. Der Überlauf ist in den Regenwasserkanal zu leiten.

6. Ausgestaltung der unbebauten Flächen
(§ 74 (1) 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen mit einer Größe von mehr als 4 m² sind unzulässig.