

Kreis Heidenheim

Gemeinde Dischingen

Gemarkung Demmingen



BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

nach § 13a BauGB

„Hülenfeld, Erste Änderung“

Schriftlicher Teil

Gefertigt:
Steinheim 07.09.2020

.....
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 21.11.2017

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 (§ 16 und § 20 (1) BauNVO i. V. § 2 (6) LBO)	3
1.4	Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)	3
1.5	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)	3
2.	Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB).....	3
3.	Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)	4
4.	Garagen und Stellplätze.....	5
4.1	Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)	5
4.2	Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)	5
5.	Flächenbedarf für Verkehrsanlagen.....	5
5.1	Böschungen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)	5
5.2	Unterirdische Stützbauwerke (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)	5
6.	Sichtfelder	5
7.	Pflanzgebote	5
8.	Vorkehrungen und Sicherungen	6
9.	Hinweise zur Abfallentsorgung.....	6
10.	Hochwasserschutz	6
11.	Lärmschutz	6
II.	Örtliche Bauvorschriften	7
1.	Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 und 2 LBO)	7
1.1	Fassade	7
1.2	Dachform und Dachneigung	7
1.3	Dachdeckung:	7
1.4	Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)	8
2.	Gestaltung von unbebauten Flächen (§ 74 (1) und (3) LBO)	8
2.1	Versiegelungsgrad von Hofflächen, Stellplätzen, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Fußwegen	8
2.2	Einfriedungen.....	8
2.3	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	8
3.	Ableitung und Nutzung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) LBO)	8
4.	Schmutzwasserableitung	9
5.	Versorgungsleitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO).....	9
III.	Nachrichtlich übernommene Hinweise (§ 9 (6) BauGB)	10
1.	Bodenfunde (§ 20 DSchG).....	10
2.	Bodenschutz (§ 4 BodSchG).....	10
3.	Wasserschutzzone.....	10
4.	Altlasten	11

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

WA₁

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO,
Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

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

Grundflächenzahl GRZ = 0,4

Geschossflächenzahl GFZ = 0,6 als Höchstgrenze

1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 (1) BauNVO i. V. § 2 (6) LBO)

Z = II, max. 2 Vollgeschosse zulässig (Höchstmaß).

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

o = offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Kürzere, senkrecht zur Hauptrichtung stehende Firste sind zulässig (untergeordnete Firste).

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

In den Bauvorlagen ist das bestehende, sowie das künftige Gelände bezogen auf Normalnull (NN) darzustellen. Die geplante Erdgeschossfußbodenhöhe sowie die Garagenfußbodenhöhe sind in den Bauvorlagen nachprüfbar, bezogen auf Normalnull (NN) anzugeben. Die Genehmigungsbehörde hat das Recht diese Höhenfestlegungen zu korrigieren und kann vom Bauherrn einen Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Erdgeschossfußboden- und Garagenfußbodenhöhe durch einen Sachverständigen fordern.

Die im Lageplan festgelegten Gebäudehöhenfestsetzungen werden als Höchstmaß über der festgelegten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) getroffen, siehe

Einschrieb im Lageplan. Als Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist hierbei die Oberkante Rohfußbodenhöhe definiert. Abweichungen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe von +/- 0,30 m sind zulässig.

WA 1

max. Traufhöhe (TH) = 6,50 m

max. Firsthöhe (FH) = 8,50 m

max. Gebäudehöhe (GH) = 6,50 m bei Flachdach

Die maximale Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe

- bis zum höchsten Punkt des Firstes bei Satteldach und Walmdach
- bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut an der höchsten Seite bei versetzten Pultdach

Die maximale Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe

- bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut bei Satteldach und Walmdach
- bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut an der niedrigsten Seite bei versetzten Pultdach

Die Traufhöhe darf bei Gebäudesprüngen auf max. 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.

Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe

- bis zur Oberkante Attika bei Flachdach, von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit

3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Im „WA₁“ sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind im „WA₁“ nicht zugelassen. Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein zulässig.

4. Garagen und Stellplätze

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

Die Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den nicht überbaubaren gekennzeichneten Flächen zulässig. Ausnahme: Garagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen erst dann zugelassen werden, wenn die mit „GA“ gekennzeichneten Flächen voll ausgenutzt sind.

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

Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig. Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Garagen und Carports können hierbei abgerechnet werden.

5. Flächenbedarf für Verkehrsanlagen

5.1 Böschungen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Böschungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen können von den Angrenzern auf eigene Kosten durch Stützmauern ersetzt werden;

max. Höhe über angrenzender Verkehrsfläche = 50 m.

5.2 Unterirdische Stützbauwerke (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Baukörpers für die öffentlichen Verkehrsflächen sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 20 cm ab Hinterkante Randstein und einer Tiefe von 35 cm ab Oberkante Randstein erforderlich. Die Stützbauwerke sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden.

6. Sichtfelder

Sichtfelder sind ab 0,80 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehindertem Bewuchs freizuhalten.

7. Pflanzgebote

Pflanzgebote ohne Darstellung im zeichnerischen Teil:

Um ein ansprechendes Ortsrandbild zu gewährleisten ist am Nord- und Westrand des Plangebiets eine lockere abschnittsweise Strauchbepflanzung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die keiner anderen zulässigen Nutzung unterliegen, anzulegen. Eine standortgerechte Bepflanzung mit heimischen Sträuchern ist anzulegen. Formgeschnittene Hecken sind dort nicht zugelassen.

8. Vorkehrungen und Sicherungen

Im Baugebiet sind Anschlüsse an das öffentliche Kanalnetz nach DIN 1986 auszuführen. In bauliche Anlagen sind Rückstaudoppelverschlüsse einzubauen.

9. Hinweise zur Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Stichweg „Im Hülenfeld“. Anwohner müssen die Müllgefäße dort (Wendeplatte) bereitstellen.

10. Hochwasserschutz

Prinzipiell jede Bebauung, auch fernab von Gewässern, kann von einem Starkregenereignis betroffen sein. Starkregenereignisse sind lokal begrenzte Regenerenignisse mit großer Niederschlagsmenge und hoher Intensität. Daher stellen sie ein nur schwer zu kalkulierendes Überschwemmungsrisiko dar. Dem Bauherrn wird empfohlen sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Der Bauherr hat sich gegen eine Überschwemmung zu schützen. Informationen hierzu finden sich im Internet unter: www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de, www.starkgegenstarkregen.de

11. Lärmschutz

Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z. B. Luft-Wärme-Pumpen) oder deren nach außen gerichtete Komponenten ausgehen, wird auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hingewiesen. Die im Leitfaden genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schallleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden. Der Leitfaden kann unter www.lai-immissionsschutz.de abgerufen werden.

II. Örtliche Bauvorschriften

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

1.1 Fassade

Grelle Außenfarben sowie reflektierende und glänzende Materialien für die Gebäude sind zu vermeiden.

1.2 Dachform und Dachneigung

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer, Walmdächer oder versetzte Pultdächer mit der jeweils in der Nutzungsschablone angegebenen Neigung auszuführen.

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand von den Giebelseiten muss mind. 1,50 m betragen.

Die Dächer der Garagen und Nebenanlagen sind als Satteldach, Walmdach oder versetztes Pultdach mit mindestens 25 ° Dachneigung oder mit Flachdach auszuführen, oder in das Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen. Garagen und Nebenanlagen mit Satteldach, Walmdach oder versetztes Pultdach, die mit der Giebelseite an das Hauptgebäude angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie die Hauptgebäude erhalten. Garagen und Nebenanlagen, die mit der Traufseite an das Hauptgebäude angebaut werden, müssen ein Flachdach oder eine Dachneigung von mind. 25 ° erhalten.

Die nachfolgend aufgeführten Dachformen und -neigungen sind festgesetzt.

- Satteldach, Walmdach und versetztes Pultdach mit 25 - 35 ° Dachneigung
- Flachdach nur für Garagen

1.3 Dachdeckung:

Für die Dachdeckung ist rotes bis braunes und graues Material zu verwenden.

Glänzende bzw. reflektierende Materialien sind jedoch nicht zulässig. Dach- und Fassadenbegrünungen sowie thermische Solarkollektoren zur Brauchwasserbereitung und Photovoltaikmodule sind zulässig.

Es dürfen keine kupfer-, zink- oder bleigedeckten Metaldächer errichtet werden.

1.4 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Kreisstraße 3001 sind in einem Streifen von 15 m , gemessen vom äußeren Rand befestigten Fahrbahn, Werbeanlagen, die von der Straße aus sichtbar sind, nicht zulässig. An den der freien Landschaft zugewandten Gebäudeseiten sind keine Werbeaufschriften zugelassen.

2. Gestaltung von unbebauten Flächen (§ 74 (1) und (3) LBO)

2.1 Versiegelungsgrad von Hofflächen, Stellplätzen, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Fußwegen

Hofflächen, offene Stellplätze, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie innerhalb von Grünflächen liegende Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen) bzw. mit breitflächiger Versickerung des Niederschlagswassers herzustellen.

2.2 Einfriedungen

Zugelassen sind entlang den öffentlichen Flächen Zäune oder ähnliches sowie Hecken bis zu 0,80 m Höhe über der befestigten öffentlichen Verkehrsfläche.

Für die sonstigen angrenzenden Flächen sind für die Ausführung von Einfriedungen und Stützbauwerken die Abstände und Höhenbegrenzungen gemäß Nachbarrecht Baden Württemberg maßgebend. Sichtfelder im Bereich von Grundstückszufahrten und Einmündungen sind zu beachten.

2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen des nicht an baulichen Anlagen anschließenden Geländes über 0,50 m sind unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden. Stützbauwerke mit mehr als 1,0 m sichtbarer Höhe sind unzulässig.

3. Ableitung und Nutzung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) LBO)

Das auf Dach- und unbelasteten Hofflächen anfallende Niederschlagswasser sollte, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist, wieder dem Wasserkreislauf zugeführt werden.

Private Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind zulässig. Die Versickerung (z.B. Muldenversickerung) von Dachflächen hat über eine mindestens 0,30 m starke bewachsene Bodenschicht zu erfolgen. Die Mulde muss ca. 10 - 15 % der versiegelten Fläche und eine Tiefe von ca. 0,30 m bei einem ausreichenden Durchlässigkeitsbeiwert aufweisen. Der Notüberlauf kann an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Alternative Bausysteme mit zulässigen Filtereigenschaften sind mit entsprechender Nachweisführung zulässig. Nachbargrundstücke dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden. Punktuelle Versickerungen ohne Filteranlage sind aus Grundwasserschutzgründen nicht zulässig.

Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser) im häuslichen Bereich muss das DVGW Arbeitsblatt W 555 sowie die Trinkwasserschutzverordnung (§ 13 (3) und § 17) beachtet werden. Auf die Anzeigepflicht von Zisternen sowie Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

4. Schmutzwasserableitung

Häusliches Schmutzwasser muss an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Die Bestimmungen der DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) sind einzuhalten. In bauliche Anlagen sind Rückstaudoppelschlüsse einzubauen.

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

Die Erdverkabelung der Elektro- und Kommunikationsanschlüsse ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend vorgeschrieben. Dachständer und Freileitungen sind nicht zulässig.

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

1. Bodenfunde (§ 20 DSchG)

Beim 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 die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§20 DschG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

2. 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.

Fallen zu hohe Mengen Erdaushub 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.

3. Wasserschutzzone

Der Bebauungsplan liegt in der fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzzone III für den Tiefbrunnen Demmingen. Der Tiefbrunnen wird künftig nur noch als leitungsgebundene Notwasserversorgung weiterbetrieben und daher kein Wasserschutzgebiet rechtskräftig festgesetzt. Die Trinkwasserversorgung für Demmingen, Wagenhofen und Reistingen erfolgt noch in diesem Jahr über den Zweckverband Landeswasserversorgung Stuttgart. Den zu erwartenden Auflagen nach den Schutzbestimmungen für die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten ist Folge zu leisten.

4. Altlasten

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Untergrundverunreinigungen oder Alttablagerungen angetroffen werden, ist nach § 3 Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz der Fachbereich Bau, Umwelt und Gewerbeaufsicht des Landratsamtes zu verständigen.

5. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberjuras, welche von den tertiären Ablagerungen der Bunten Breckie mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

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 Gründungshorizonts, 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. Naturschutz

Eine Entfernung der bestehenden Hecken, lebenden Zäune, Gebüsche und anderen Gehölze sowie der Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, ist gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz lediglich in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar zulässig.