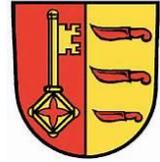


Kreis Heidenheim  
**Gemeinde Dischingen**  
**Gemarkung Dischingen**



# **BEBAUUNGSPLAN**

mit örtlichen Bauvorschriften  
nach § 13a BauGB

**Mischgebiet „Eisbühl/ Zwinkelweg“**

Schriftlicher Teil

**- Entwurf -**

Gefertigt:  
Steinheim 16.11.2020

.....  
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  
zuletzt geändert am 08.08.2020

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

<b>I.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>4</b>
1.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und BauNVO)	4
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)	4
1.2.1	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	4
1.2.2	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)	4
1.2.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 (1) BauNVO i. V. § 2 (6) LBO)	4
1.2.4	Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (3) und § 18 BauNVO)	5
2.	Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO)	5
3.	Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)	6
4.	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)	6
4.1.1	Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 und § 23 (5) BauNVO)	6
4.1.2	Garagen und Carports (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 und § 23 (5) BauNVO)	6
4.1.3	Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO	6
5.	Aufteilung und Zweckbestimmung der Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)	7
6.	Flächenbeanspruchung für öffentliche Verkehrsflächen	7
6.1	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 (1) 26 BauGB)	7
6.2	Unterirdische Stützbauwerke (§ 9 (1) 26 BauGB)	7
6.3	Standort für öffentliche Straßenbeleuchtung und Verkehrsbeschilderung (§ 126 BauGB)	7
7.	Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)	7
8.	Maßnahmen für Natur und Landschaft auf öffentlichen Grundstücken (§ 9 (1) 25a BauGB)	7
9.	Pflanzliste	9
9.1	Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung	9
9.2	Vorgaben für die Ausführung	10
10.	Ableitung und Nutzung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) LBO)	11
11.	Schmutzwasserableitung	11
12.	Hochwasserschutz	12
<b>II.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>13</b>
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 und 2 LBO)	13
1.1	Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)	13
1.1	Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)	14
1.2	Dachaufbauten (§ 74 (1) 1 LBO)	14
1.3	Gebäuderücksprünge (§ 74 (1) 1 LBO)	14
1.4	Quer- und Zwerchgiebel (§ 74 (1) 1 LBO)	14
1.5	Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)	14
2.	Gestaltung von unbebauten Flächen (§ 74 (1) und (3) LBO)	15
2.1	Versiegelungsgrad von Hofflächen, Stellplätzen, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Fußwegen (§ 74 (1) 3 LBO)	15
2.2	Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)	15
2.3	Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO)	15

2.4	Freiflächen (§ 9 (1) LBO) .....	15
2.5	Freileitungen (§ 47 (1) LBO) .....	15
2.6	Bestehende Versorgungsleitungen .....	16
<b>III.</b>	<b>Nachrichtlich übernommene Hinweise (§ 9 (6) BauGB) .....</b>	<b>17</b>
1.	Bodenfunde (§ 20 Denkmalschutzgesetz DSchG) .....	17
2.	Erdaushub (§ 4 (1) und (2) Bodenschutzgesetz) .....	17
3.	Wasserschutzzone (§ 19 (1) und (2) Wasserhaushaltsgesetz und RVO des RP Nordwürttemberg über das Wasserschutzgebiet für die Grundwasserfassungen des Zweckverbands Landeswasserversorgung in den Landkreisen Heidenheim und Aalen vom 31.10.1967, in der Fassung vom 14.08.1972) .....	17
4.	Geotechnik.....	17

## **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und BauNVO)**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)**

Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

Die in § 6 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**

##### **1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

GRZ = 0,6

##### **1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**

GFZ = -

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

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

#### 1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (3) und § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird in Abhängigkeit der Höhenlage des Urgeländes und der Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend begrenzt.

Für die Bebauung sind folgende Gebäudehöhen als zulässiges Höchstmaß festgelegt:

Traufhöhe	(TH max.)	6,30 m
Firsthöhe	(FH1 max.)	9,50 m bei Satteldach, Walmdach und Zeltdach
Firsthöhe	(FH2 max.)	8,50 m bei Pultdach und versetztem Pultdach
Gebäudehöhe	(GH max.)	8,50 m

##### Definition der Bezugspunkte:

Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der maximal zulässigen Firsthöhe (FH), Traufhöhe (TH) und Gebäudehöhe (GH) wird eine sog. Bezugshöhe (BZH) festgesetzt.

Die maximal zulässige Traufhöhe ist das Höchstmaß gemessen von der Bezugshöhe (BZH) bis Oberkante Dachhaut. Die Traufhöhe wird am Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut gemessen. Die Traufhöhe darf bei Gebäude-sprüngen auf max. 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.

Die maximal zulässige Firsthöhe ist das Höchstmaß gemessen von der Bezugshöhe (BZH) bis Oberkante Dachhaut bzw. bis zum höchsten Schnittpunkt der Dachhaut mit den Dachflächen. Bei Pultdach und versetzten Pultdach ist die obere Firsthöhe ausschlaggebend.

Die maximale zulässige Gebäudehöhe wird gemessen von der Bezugshöhe (BZH) bis zur Oberkante Attika bei Flachdach, von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit.

Eine Überschreitung der zulässigen First- und Gebäudehöhe ist für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. ausnahmsweise zulässig. Dachaufbauten in Form von Solarkollektoren oder sonstiger technischer Anlagen werden hierbei nicht angerechnet.

#### 2. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO)

Die im Lageplan festgelegten Gebäudehöhenfestsetzungen werden als Höchstmaß über die festgelegten Bezugshöhen (BZH) getroffen. Durch die Festsetzung einer Be-

zugshöhe (BZH) und der maximalen First-, Trauf- und Gebäudehöhe werden Gebäudehöhen festgesetzt, innerhalb derer der Bauherr sein Gebäude entwickeln kann.

Durch die Festsetzung der Bezugshöhen wird das Gebiet an die topographischen Gegebenheiten und die Erfordernisse der Straßenplanung angepasst. In Verbindung mit der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen wird ein städtebauliches Gesamtbild geschaffen.

Die Baugrundstücke sind größtenteils komplett der Höhenlage der Verkehrsfläche durch Aufschüttung anzupassen. (Ausnahme bilden Lichthöfe für Kellerfenster). Die Höhenlagen der Nachbargrundstücke sind zu beachten.

### **3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

MI: es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise

### **4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**

#### **4.1.1 Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 und § 23 (5) BauNVO)**

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig. Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Garagen und Carports können hierbei angerechnet werden.

#### **4.1.2 Garagen und Carports (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 und § 23 (5) BauNVO)**

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen sind im Abstand von mind. 5,00 m zu den Grundstücksgrenzen der dazugehörigen Verkehrserschließung zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) dürfen mit einem Abstand von mind. 1,00 m zur Verkehrsfläche errichtet werden. Sichtfelder in den Zufahrts- und Straßeneinmündungen sind zu beachten und frei zu halten. Hierdurch können evtl. größere Abstände zur Verkehrsfläche erforderlich werden.

#### **4.1.3 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO**

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein zulässig. Sichtfelder sind zu berücksichtigen.

- 5. Aufteilung und Zweckbestimmung der Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**  
Entlang der Erschließungsstraße wird südlich der Fahrbahn ein separater Gehweg geführt.
  
- 6. Flächenbeanspruchung für öffentliche Verkehrsflächen**
  - 6.1 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 (1) 26 BauGB)**  
Böschungen, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen notwendig werden, müssen auf den angrenzenden privaten Grundstücken ohne Entschädigungsanspruch geduldet werden.
  
  - 6.2 Unterirdische Stützbauwerke (§ 9 (1) 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 0,20 m ab Hinterkante Randstein und einer Tiefe von 0,35 m ab Oberkante Randstein erforderlich. Die Stützbauwerke sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden.
  
  - 6.3 Standort für öffentliche Straßenbeleuchtung und Verkehrsbeschilderung (§ 126 BauGB)**  
Zur Einrichtung von Beleuchtungskörper (Mastleuchten) und notwendiger Verkehrsschilder sind Standorte auf privaten Grundstücken erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Hülsen, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper bzw. das Verkehrsschild selbst, sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden. Die Festsetzung gilt für eine Fläche von 0,50 m x 0,50 m, gemessen ab Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche.
  
- 7. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**  
Die öffentlichen Grünflächen werden mit einheimischen Laubgehölzen bepflanzt.
  
- 8. Maßnahmen für Natur und Landschaft auf öffentlichen Grundstücken (§ 9 (1) 25a BauGB)**  
Pflanzgebot 1 (PFG1): Verkehrsgrün  
Die Flächen, welche mit PFG 1 beschriftet sind, sind mit einer autochthonen Saatgutmischung anzusäen und maximal zweimal im Jahr zu mähen. Das Schnittgut muss dabei abgefahren werden. Die Saatgutauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

Pflanzgebot 2 (PFG 2): Einzelbäume und Einzelsträucher mit artenreicher Insektenweide oder Blumenwiese im Untergrund

An den im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Standorten sind standortgerechte, heimische Bäume und Einzelsträucher zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bestandsbäume müssen hierbei mit einbezogen werden. Der gekennzeichnete Standort kann der gegebenen Situation angepasst werden. Der Untergrund ist naturnah mit einer artenreichen Wiesenmischung zu gestalten und zu pflegen. Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

## 9. Pflanzliste

Pflanzenauswahl		PFG 1	PFG 2
<b>Bäume</b>			
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>		X
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>		X
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>		X
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>		X
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>		X
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>		X
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>		X
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>		X
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>		X
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>		X
<b>Sträucher</b>			
Hasel	<i>Corylus avellana</i>		X
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>		X
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>		X
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>		X
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>		X
Europ. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>		X
Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>		X
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>		X
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>		X
<b>Saatgut</b>			
Saatgut für artenreiche Blumenwiesen, z. B. „14 Verkehrsinselmischung“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig		X	
Saatgut für Wildbienen- und Schmetterlingssäume, z.B. „08 Schmetterlings- und Wildbienensaum“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig			X
Saatgut für artenreiche Blumenwiesen, z. B. „01 Blumenwiese“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig			X

### 9.1 Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Großkronige Bäume: Hochstämme, 3-4 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 8,00 bis 10,00 cm

Mittelkronige Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 7,00 bis 8,00 cm

Bei straßenbegleitender Pflanzung sind sowohl mittel- als auch großkronige Bäume ausschließlich als Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra wei-

tem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m verwenden. Eine Aufastung zur Bildung des Lichtraumprofils muss gewährleistet sein. Säulen- und Kugelformen sind zulässig.

Sträucher: Strauch, 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen, je nach Pflanzzeitpunkt, Höhe 80,00 bis 120,00 cm.

Saatgut: es ist ausschließlich autochthones Saatgut zu verwenden, welches für den jeweiligen Standort geeignet ist.

Es ist ausschließlich regional gezüchtete (autochthone) Pflanzware und Saatgut zu verwenden.

## **9.2 Vorgaben für die Ausführung**

### Gehölze:

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock zu sichern. Die Bäume sind entsprechend der Vorgaben in der Planzeichnung zu pflanzen.

Es ist auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten - luft- und wasser-durchlässig, durchwurzelbar - Mindestbreite: 2,00 m, Tiefe: 0,80 bis 1,00 m; der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern.

Einzelsträucher sind mit einem Pflanzabstand von mind. 1,50 m zu pflanzen.

### Blumenwiesen:

Die artenreichen Grünflächen sind im Zeitraum vom März bis Mitte Mai oder August bis Ende September mit einer umbruchfreien Ansaat anzusäen. Dabei ist das Saatgut oberflächlich aufzubringen und nach der Ansaat anzuwalzen.

### Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:

Öffentliche Grünflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu bepflanzen, ggf. abschnittsweise.

### Erhalt und Pflege der Pflanzungen:

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückeigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Baumpflanzungen und Einzelsträucher erhalten einen Pflegeschnitt, wenn notwendig. Dreiböcke und Seilbefestigung der Bäume sind jährlich zu kontrollieren und nach anwachsen zu entfernen.

Blumenwiesen sollten 2-mal jährlich im Zeitraum von Mitte Mai bis Ende Juni (1. Mahd) und ab Anfang September (2. Mahd) gemäht werden. Das Mahdgut muss von der Fläche entfernt werden. Die Flächen dürfen weder gedüngt noch gespritzt werden.

Verkehrsgrünflächen sollten 1-mal jährlich im Herbst bis zeitigem Frühjahr gemäht werden. Das Mahdgut muss liegen gelassen und nach einigen Tagen von der Fläche entfernt werden. Die Flächen dürfen weder gedüngt noch gespritzt werden.

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

Das anfallende Niederschlagswasser aus Dach-, Hof und öffentlichen Verkehrsflächen kann an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Private Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind möglich. 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 Regenwasserkanal 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 Anzeigenpflicht von Zisternen sowie Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

## **11. Schmutzwasserableitung**

Häusliches Schmutzwasser wird separat gefasst und dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zugeführt. Die Bestimmungen der DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) sind einzuhalten.

## 12. 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. Dem Bauherrn wird empfohlen sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortliche Vorsorgen treffen. Der Bauherr hat sich gegen eine Überschwemmung zu schützen. Informationen hierzu finden sich im Internet unter:

[www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de](http://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de)

[www.starkgegenstarkregen.de](http://www.starkgegenstarkregen.de)

## II. Örtliche Bauvorschriften

### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 und 2 LBO)

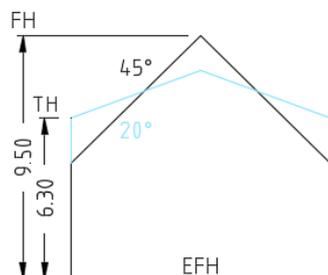
#### 1.1 Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

Die nachfolgend aufgeführten Dachneigungen werden als Mindest- bzw. Höchstgrenze festgesetzt:

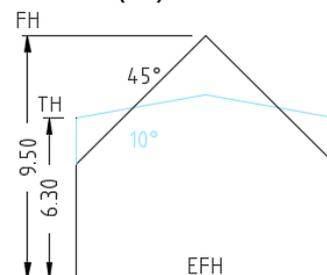
Satteldach:	20° bis 45°
Pulldach:	5° bis 25°
versetztes Pulldach:	5° bis 25°
Walmdach:	10° bis 45°
Zeltdach:	10° bis 45°
Flachdach:	-

### 2-geschossige Bebauung

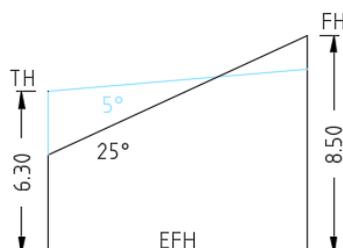
Satteldach (SD)



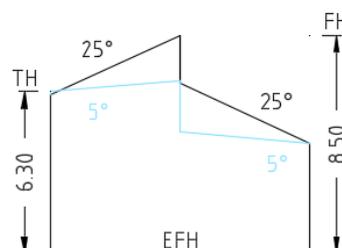
Walmdach (WD)  
Zeltdach (ZD)



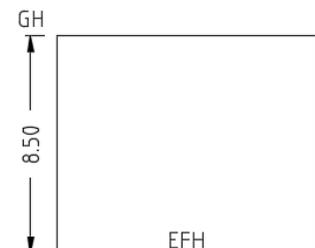
Pulldach (PD)



Versetztes Pulldach (VPD)



Flachdach (FD)



Die Baugrundstücke sind größtenteils komplett der Höhenlage der Verkehrsfläche durch Aufschüttung anzupassen (Ausnahme bilden Lichthöfe für Kellerfenster). Die Höhenlagen der Nachbargrundstücke sind zu beachten.

Für untergeordnete Gebäudeteile wie beispielsweise Dachaufbauten oder Vorbauten sind andere Dachformen und -neigungen zulässig.

Für freistehende Garagen oder Nebengebäude sind Flachdächer oder abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

#### **1.1 Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)**

Es dürfen keine kupfer-, zink- oder bleigedeckten Metalldächer errichtet werden. Ausnahmen bilden beschichtete Metalldächer und solche mit feuerverzinnem Kupferblech (TECU-Zinn). Reflektierende Materialien zur Dacheindeckung sind nicht erlaubt. Dach- und Fassadenbegrünungen sowie thermische Solarkollektoren zur Brauchwasserbereitung und Photovoltaikmodule sind zulässig.

#### **1.2 Dachaufbauten (§ 74 (1) 1 LBO)**

Dachaufbauten dürfen 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Dachaufbauten müssen bei Dächern mit Kniestock mindestens 1,50 m von der Traufwand entfernt sein. Bei Dächern ohne Kniestock mind. 1,50 m, vermindert um das Maß der Kniestockhöhe. Der höchste Punkt der Dachaufbauten muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Dachaufbauten sollen vollständig die Farbe des Gesamtdaches gehalten werden.

#### **1.3 Gebäuderücksprünge (§ 74 (1) 1 LBO)**

Die Traufhöhe bei Satteldächern darf bei Gebäuderücksprüngen auf maximal 1/3 der Gebäudelänge bis zu 1,50 m überschritten werden.

#### **1.4 Quer- und Zwerchgiebel (§ 74 (1) 1 LBO)**

Bei Satteldächern kann bei Quer- und Zwerchgiebeln die festgelegte Traufhöhe des Hauptkörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 40 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptkörpers hervortreten.

#### **1.5 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)**

Werbeanlagen sind in öffentlichen und privaten Grünflächen und Verkehrsflächen nicht zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laserwerbung, Skybeamer, drehbare Werbeträger oder solche mit wechselnden Motiven sowie Lichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig.

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

### **2.1 Versiegelungsgrad von Hofflächen, Stellplätzen, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Fußwegen (§ 74 (1) 3 LBO)**

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 (§ 74 (1) 3 LBO)**

An der Grenze zu öffentlichen und landwirtschaftlichen Flächen sind Einfriedungen mit einem Abstand von 0,80 m zulässig. Sie sind entweder als heimische Hecken oder als Zäune bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m zulässig. Nadelgehölz in Hecken- und Strauchpflanzungen entlang der Grenzen sind nicht zulässig.

Einfassungen bzw. Sockel bis 20 cm Höhe sind direkt an die Verkehrsfläche angrenzend zulässig. Zum Offenland hin sind Einfriedungen so zu gestalten, dass sie als Biotop von Kleintieren genutzt werden können.

Sichtfelder und Nachbarrechte sind zu beachten.

### **2.3 Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO)**

Stützmauern mit mehr als 1,50 m sichtbarer Höhe sind nicht zulässig. Die Stützmauern sind zu begrünen und müssen zu öffentlichen und landwirtschaftlichen Flächen einen Abstand von 0,80 m einhalten. Sichtfelder sowie Nachbarrechte sind zu beachten.

### **2.4 Freiflächen (§ 9 (1) LBO)**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit einheimischen Gehölzen, Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen - siehe Pflanzliste. ~~Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.~~

Die Anlage von Steingärten ist aufgrund deren negativer städtebaulichen und ökologischen Auswirkungen nur als Randstreifen bis 0,50 m Breite bzw. in Kleinflächen bis 5,00 m<sup>2</sup> zulässig, ansonsten gilt die LBO § 9(1).

### **2.5 Freileitungen (§ 47 (1) LBO)**

Medienleitungen als Freileitungen für die Versorgung des Plangebiets sind nicht zulässig.

## **2.6 Bestehende Versorgungsleitungen**

Innerhalb des Plangebiets verlaufen Trinkwasserleitungen, ein Abwasserkanal und eine 20-kV-Kabelleitung. Die Leitungen werden abhängig von der Grundstücksaufteilung umgelegt oder grunddienstlich gesichert. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine Baulichkeiten errichtet oder leitungsgefährdende Maßnahmen vorgenommen werden.

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

#### **1. Bodenfunde (§ 20 Denkmalschutzgesetz DSchG)**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde 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 § 20 DSchG wird verwiesen.

#### **2. Erdaushub (§ 4 (1) und (2) Bodenschutzgesetz)**

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Dabei ist humoser Oberboden und Unterboden zu trennen, nicht zu vermischen und getrennt wieder einzubauen.

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

#### **3. Wasserschutzzone (§ 19 (1) und (2) Wasserhaushaltsgesetz und RVO des RP Nordwürttemberg über das Wasserschutzgebiet für die Grundwasserfassungen des Zweckverbands Landeswasserversorgung in den Landkreisen Heidenheim und Aalen vom 31.10.1967, in der Fassung vom 14.08.1972)**

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Nr. 135/002/1, "WSG WF im Egautal, Dischingen, ZV LW Stuttgart" und liegt in den Schutzzonen III und IIIA.

Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg über das Wasserschutzgebiet für die Grundwasserfassungen des Zweckverbands Landeswasserversorgung in den Landkreisen Heidenheim und Aalen vom 31.10.1967, in der Fassung vom 14.08.1972, sind zu beachten.

#### **4. Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichsbereich der Gesteine der Mergelstetten-Formation (Oberjura), welche überwiegend von Holozänen Abschwemmmassen mit einer zu erwartenden geringen Mächtigkeit in Dezimeterbereich überlagert werden.

Die Holozänen Abschwemmmassen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonig-schluffigen Verwitterungsboden.

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.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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.