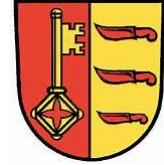


Gemeinde Dischingen



Bebauungsplan Baugebiet „Eisbühl / Zwinkelweg“

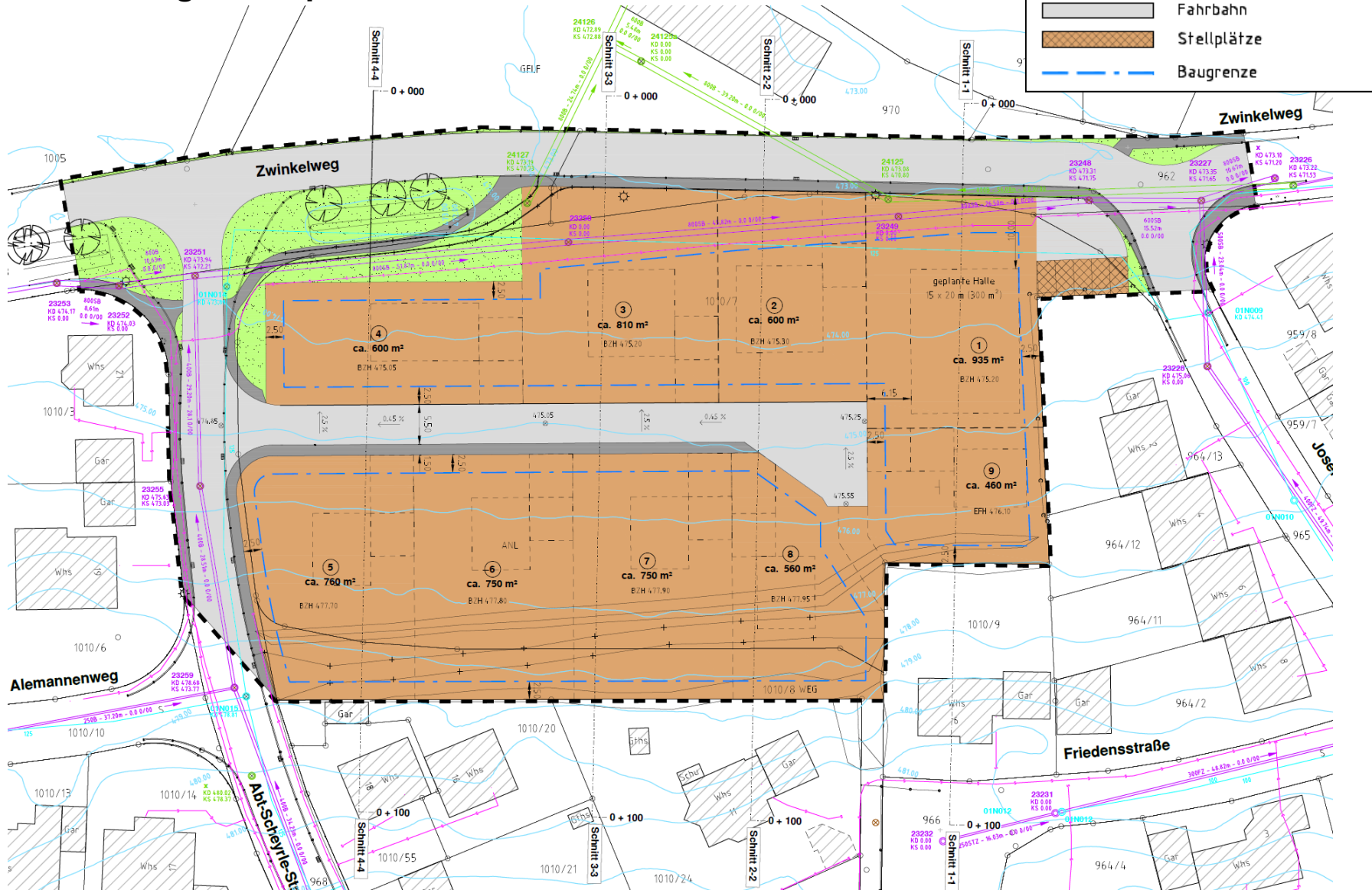
- Entwurf -

- **Sitzung des Gemeinderates –
16.11.2020**



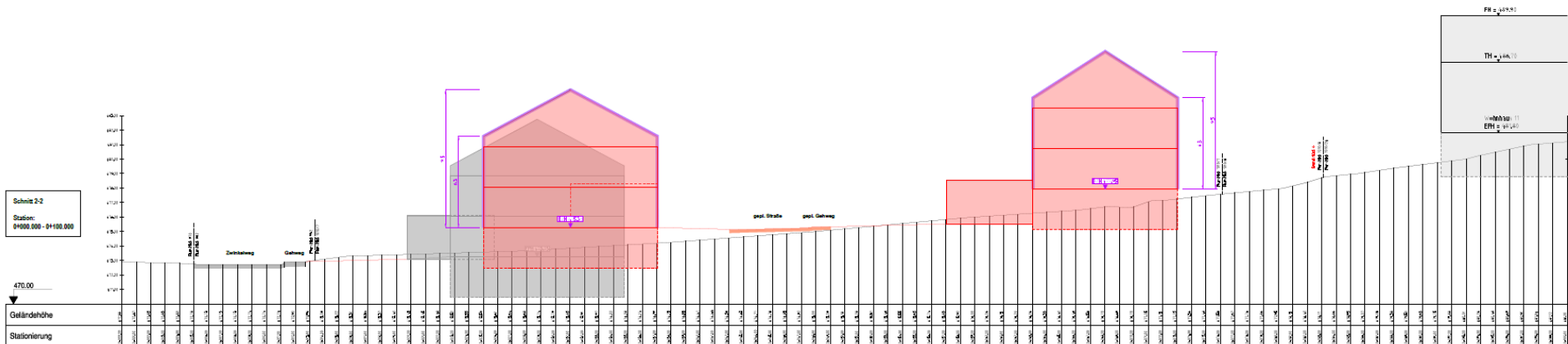
Gemeinde Dischingen: Bebauungsplan „Eisbühl / Zwinkelweg“

1. Bauungskonzept





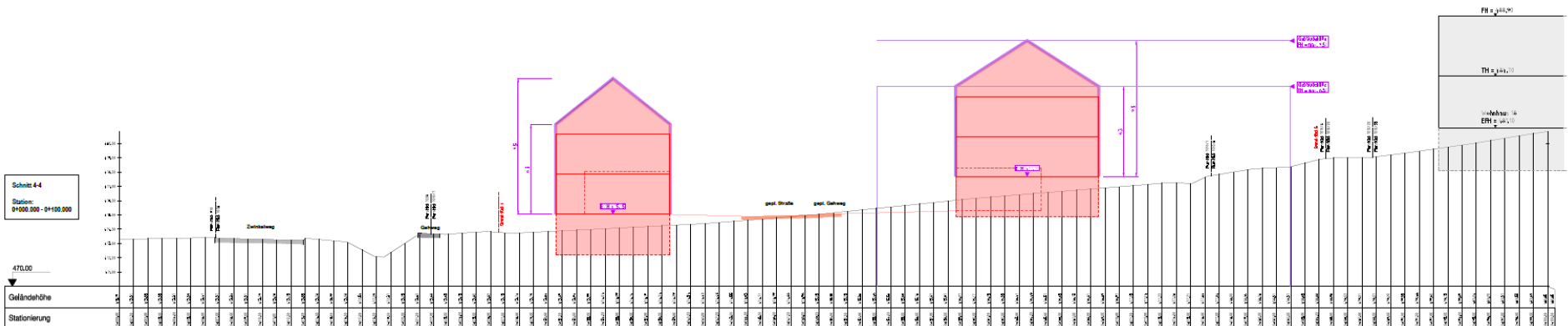
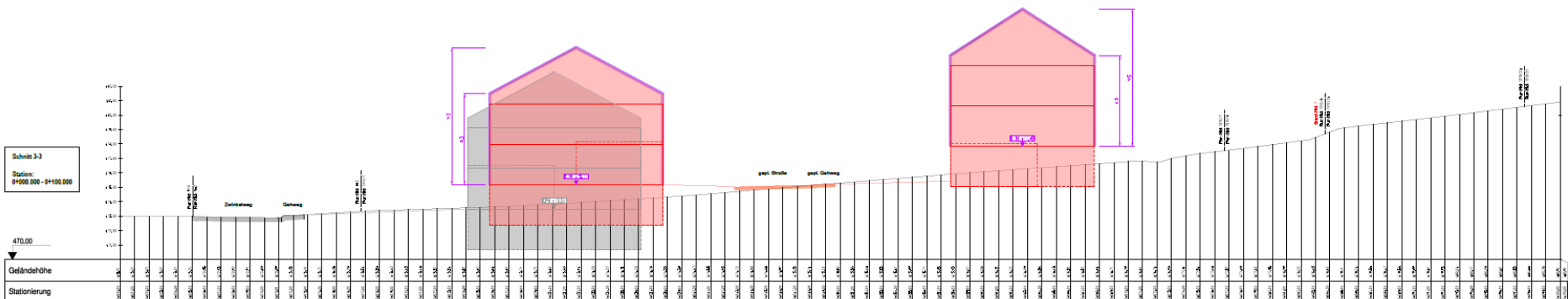
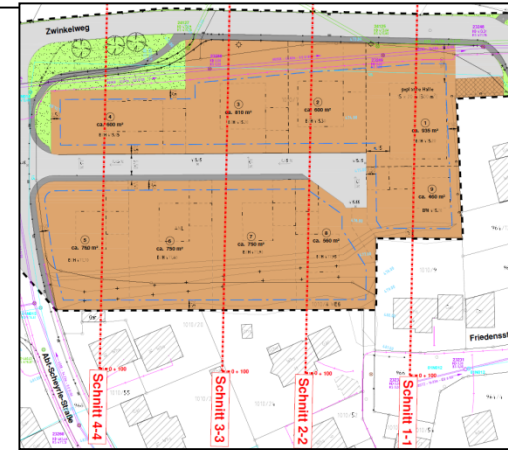
The architectural site plan shows a building complex with various rooms and outdoor areas. The plan includes labels for rooms like 'Küche', 'Wohnung', 'Büro', and 'Küche'. It also shows outdoor areas like 'Zwischenweg' and 'Friedensstr.' with dimensions and area calculations. Red dashed lines indicate cross-sections 1-1, 2-2, 3-3, and 4-4.



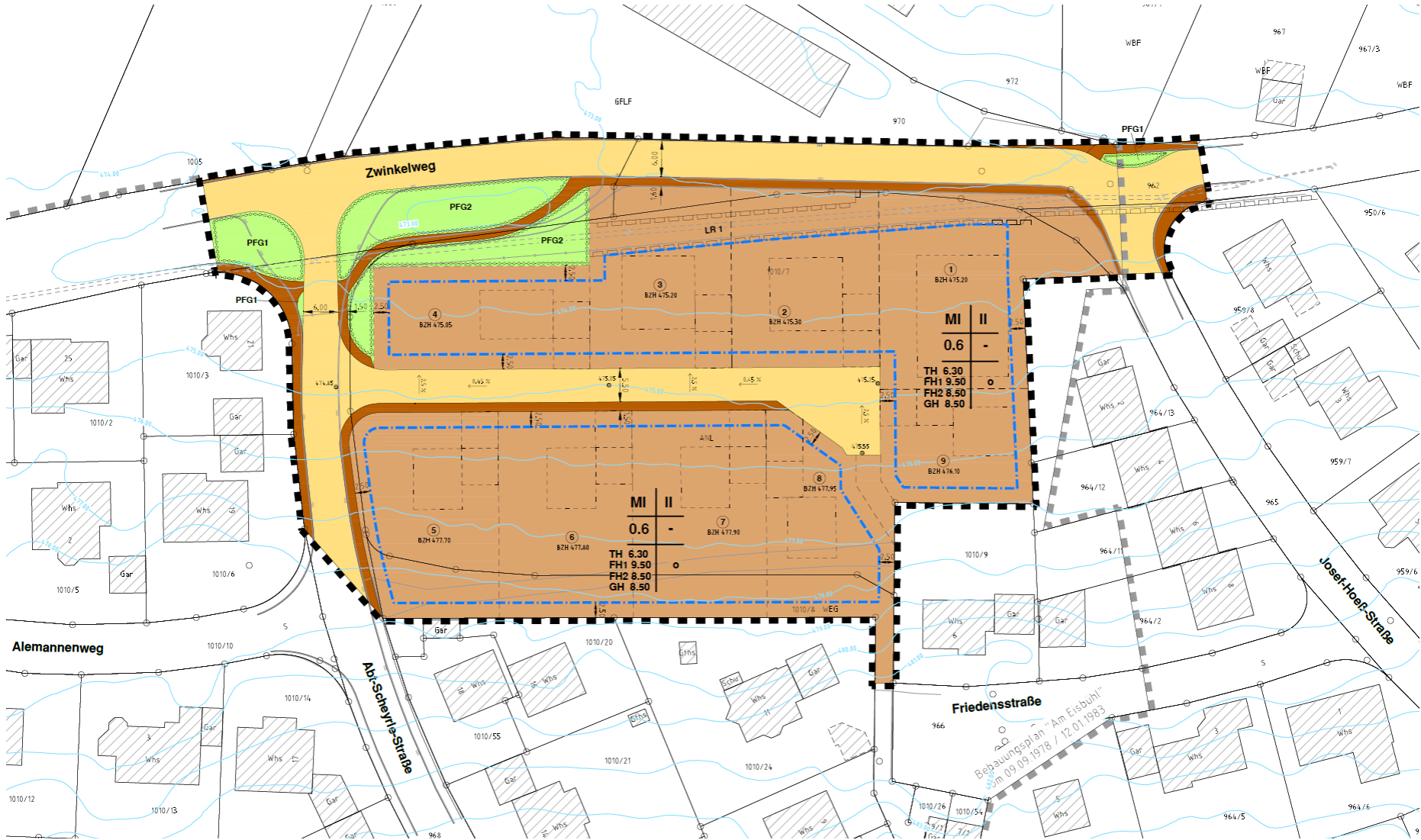


2. Bebauungskonzept – Höhenplan

Schnitt 3-3 und Schnitt 4-4



3. Bebauungsplan – Zeichnerischer Teil





3. Bebauungsplan – Planzeichen

Planzeichen

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



Mischgebiet

§ 6 BauNVO

- Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
max. Traufhöhe max. Firsthöhe 1 max. Firsthöhe 2 max. Gebäudehöhe Erläuterung siehe Schriftlicher Teil	Bauweise

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

II	Zahl der Vollgeschosse	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16 u. 20 BauNVO
0,6	Grundflächenzahl	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16 u. 19 BauNVO
-	Geschossflächenzahl	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16 u. 20 BauNVO

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

○	offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
— · — · — · —	Baugrenze	§ 9 (1) 2 BauGB § 23 (1) u. (3) BauNVO

- Verkehrsflächen
§ 9 (1) 11 BauGB



Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11 BauGB



Gehweg, Radweg, Fußweg, Feldweg

§ 9 (1) 11 BauGB

- Grünflächen
§ 9 (1) 15 BauGB



Öffentliche Grünfläche

§ 9 (1) 15 BauGB

- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 (1) 25a BauGB



Pflanzgebot flächenhaft

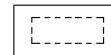
§ 9 (1) 25a BauGB

PFG 1	Pflanzgebot 1 – Verkehrsgrün	§ 9 (1) 25 BauGB
PFG 2	Pflanzgebot 2 – Einzelbäume und Einzelsträucher mit artenreicher Insektenweide oder Blumenwiese im Untergrund	§ 9 (1) 25 BauGB

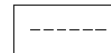
Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



unverbindlich geplante Gebäude



unverbindlich geplante Grundstücksgrenze

BZH 475.50

Bezugshöhe
(siehe schriftlicher Teil)

473.00

Höhenlinie Bestandshöhe

2.0 ‰

Straßen – Längsgefälle (unverbindlich)

475.85
⊕

Straßen – Planungshöhen (unverbindlich)



Leitungsrecht für Misch- und Regenwasserkanal

Das gesamte Planungsgebiet liegt in der Grundwasserschutzzone III und IIIA



4. Bebauungsplan – Schriftlicher Teil

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)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Landesbauordnung (LBO)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 03.11.2017
zuletzt geändert am 08.08.2020

in der Fassung vom 21.11.2017

in der Fassung vom 05.03.2010
zuletzt geändert am 18.07.2019

in der Fassung vom 18.12.1990
zuletzt geändert am 04.05.2017

Inhaltsverzeichnis

Seite

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
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
II.	Örtliche Bauvorschriften	13
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
III.	Nachrichtlich übernommene Hinweise (§ 9 (6) BauGB)	17
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 Gebäudesprüngen 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 Gebäudehüllen 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
Bäume			
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 pyraister</i>		X
Sträucher			
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
Saatgut			
Saatgut für artenreiche Blumenwiesen, z. B. „14 Verkehrsinselmischung“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig		X	
Saatgut für Wildbienen- und Schmetterlingssäume, z.B. „08 Schmetterlings- und Wildbienenbaum“ 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 Aufstufung 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

www.starkgegenstarkregen.de

II. Örtliche Bauvorschriften

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

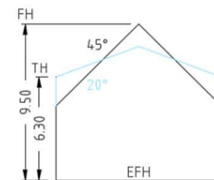
1.1 Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

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

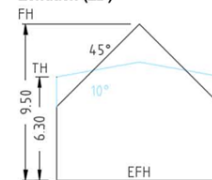
Satteldach:	20° bis 45°
Pultdach:	5° bis 25°
versetztes Pultdach:	5° bis 25°
Walmdach:	10° bis 45°
Zeltdach:	10° bis 45°
Flachdach:	-

2-geschossige Bebauung

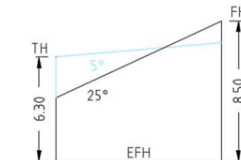
Satteldach (SD)



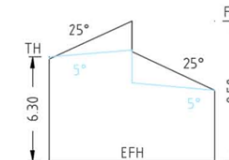
Walmdach (WD)
Zeltdach (ZD)



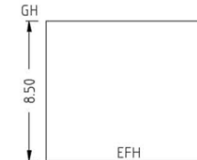
Pultdach (PD)



Versetztes Pultdach (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 bewegten 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 Biotope 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. ~~Vergärten 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 m² 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 lehrerfüllte 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 lehrerfüllter 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. lehrerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.



5. Bebauungsplan – Begründung

Kreis Heidenheim

Gemeinde Dischingen

Gemarkung Dischingen



BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften
nach § 13a BauGB

Mischgebiet „Eisbühl/ Zwinkelweg“

Begründung

- 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



Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Plangebiet.....	3
1.1 Allgemeines	3
1.2 Standort	3
1.2.1 Lage des Plangebiets.....	3
1.2.2 Topographie	3
1.2.3 Geologie / Böden	3
1.2.4 Geltungsbereich	4
1.2.5 Flächengrößen	4
1.2.6 Grundbesitzverhältnisse.....	4
2. Begründung.....	5
2.1 Erfordernis der Planung	5
2.2 Standortüberprüfung	5
2.3 Ermittlung des Bauplatzbedarfs	6
2.4 Siedlungsdichte.....	7
3. Rechtsverhältnisse	9
3.1 Landesentwicklungsplan	9
3.2 Regionalplan	9
3.3 Bebauungspläne	10
3.4 Beschleunigtes Verfahren	10
3.5 Flächennutzungsplan (FNP)	10
4. Erläuterungen zum Bebauungsplan.....	11
4.1 Erläuterungen zu den Festsetzungen	11
4.1.1 Verkehrserschließung	11
4.1.2 Versorgung	11
4.1.3 Entsorgung.....	11
4.1.4 Bauliche Nutzung	12
5. Ökologische Auswirkungen und Schutzmaßnahmen.....	13
5.1 Artenschutzrechtliche Prüfung	13
5.1.1 Ergebnisse der ZAK-Abfrage und Einordnung der Arten	13
5.1.2 Weitere vorkommende Artengruppen	15
5.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	15

Beilage: **Einschätzung der Betroffenheiten des Artenschutzes**
Zeeb & Partner, Ulm

1. Plangebiet

1.1 Allgemeines

Die Gemeinde Dischingen gehört zum Landkreis Heidenheim und ist die am weitesten östlich gelegene Gemeinde Baden-Württembergs inmitten der Heidelandschaft Härtsfeld auf der Ostalb. Zu Gemeinde Dischingen gehören die Teilorte Ballmertshofen, Demmingen, Dunstelkingen, Eglingen, Frickingen und Trugenhofen.

Umliegende Kreisstädte sind von Dischingen aus mit dem Auto gut zu erreichen - beispielsweise sind es 33 km nach Aalen, 20 km nach Heidenheim und 25 km nach Nördlingen. Und die Autobahn A7 ist mit nur zehn Minuten Fahrzeit mit dem Auto in unmittelbarer Nähe (vgl. www.dischingen.de/wirtschaft.html, aufgerufen am 26.11.2019, 14 Uhr).

Die Gemeinde Dischingen verfügt über eine gute Infrastruktur: Überregional bekannte Unternehmen aus verschiedenen Branchen haben in Dischingen ihren Sitz, mit der Egauschule als Gemeinschaftsschule sind Grund-, Haupt- und Realschule sowie Werkrealschule angesiedelt und weiterhin gibt es zwei Grundschulen und sechs Kindergärten (vgl. www.dischingen.de, aufgerufen am 26.11.2019, 14.30 Uhr).

1.2 Standort

1.2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Dischingen und befindet sich auf einer Höhe von ca. 463 m ü. NHN. Im Osten, Süden und Westen grenzt eine Wohnbebauung an und im Norden befindet sich die Firma Hans Riffel Bauunternehmung KG. Derzeit befindet sich im Plangebiet eine Ackerfläche.

1.2.2 Topographie

Das bestehende Gelände des Plangebiets fällt von Süden in Richtung Norden ab.

1.2.3 Geologie / Böden

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III. Der Boden besteht aus Braunerden aus sandig-lehmigen und aus tonig-lehmigen Fließerden. Das Ausgangsmaterial bildet im nördlichen und mittleren Teil des Plangebiets Schluff und im südlichen Teil Kalkmergelstein bis Kalkstein (vgl. <https://maps.lgrb-bw.de/>, aufgerufen am 27.11.2019, 16.00 Uhr).

1.2.4 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die nachfolgend genannten Flurstücke der Gemarkung Dischingen: 1010/7 sowie Teile von 962, 965, 968, 1008 und 1010/8.

1.2.5 Flächengrößen

Der Geltungsbereich umfasst nachfolgende Flächen:

Bruttogesamtfläche	ca.	9.695 m ²	
Geplante Mischgebietsfläche	ca.	6.265 m ²	65 %
Öffentliche Verkehrsfläche (Straßen-/ Gehwegfläche)	ca.	2.730 m ²	28 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	700 m ²	7 %

1.2.6 Grundbesitzverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Gemeinde Dischingen.

2. Begründung

2.1 Erfordernis der Planung

Der ländliche Raum ist ein „Wohn- und Wirtschaftsstandort mit beträchtlicher Wachstumsdynamik“, schreibt der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (*LEP 2002, S. B17*). Auch die Gemeinde Dischingen will die Wachstumsdynamik nutzen und neues Bauland erschließen.

Derzeit stehen in der Gemeinde Dischingen keine freie, gemeindeeigene Bauplätze zur Verfügung, zudem verfügt die Gemeinde nur noch über einen Gewerbeplatz im Gewerbegebiet. In den umliegenden Ortsteilen können Wohnbauinteressenten zwischen acht freien Bauplätzen wählen (Stand: Dezember 2019, vgl. www.dischingen.de/bauplaetze.html, aufgerufen am 02.12.2019, 15 Uhr). Und das Interesse ist groß: Die Gemeinde verzeichnet viele Interessenten auf der Warteliste für weitere Bauplätze für Gewerbebauflächen sowie für Wohnbauflächen.

In einem Mischgebiete ist es erforderlich, dass mindestens 30 % nichtstörendes Gewerbe nachgewiesen wird. Die nördlichen Flächen werden daher vorrangig Gewerbebetrieben angeboten. Hierfür gibt es bereits einen Interessenten.

Um der Nachfrage an Bauplätzen nachzukommen und die weitere Innenentwicklung der Gemeinde voranzutreiben, ist es notwendig die landwirtschaftlich genutzte Fläche für die Bebauung zu erschließen. Das Plangebiet „Eisbühl/ Zwinkelweg“ trägt zur Innenentwicklung der Gemeinde Dischingen bei, da es sich dabei um eine Fläche inmitten bereits bestehender Wohngebiete und angrenzender Gewerbegebiete handelt.

2.2 Standortüberprüfung

Bei der Erschließung neuer Flächen für die Bebauung soll, laut Landesentwicklungsplan, flächenschonend vorgegangen werden (vgl. *LEP 2002, S. 19*). Mit der Erschließung der Fläche zwischen dem Zwinkelweg und der Abt-Scheyrle-Straße innerhalb der Gemeinde Dischingen wird die Vorgabe einer flächenschonenden Gewinnung von Bauland erfüllt.

Die Planfläche liegt in unmittelbarer Nähe (ca. 35 m) zur Firma Riffel Bau und Fertigteile GmbH. Da von der Anlage Geräusch-Emission ausgehen ist die Ausweisung eines Mischgebiets ein nachvollziehbarer Lösungsansatz um der innerörtlichen Fläche eine Nutzung zuzuordnen. Mit dem Mischgebiet wird eine gesunde Durchmischung und eine erhöhte Vielfalt von sich ergänzenden Nutzungen im Plangebiet zulässig.

Das Plangebiet „Eisbühl/ Zwinkelweg“ befindet sich in keiner regionalen Grünzunge oder Grünzäsur sowie in keinem Naturschutzgebiet (vgl. www.geoportal-raumordnung-bw.de, aufgerufen am 31.10.2019, 16.00 Uhr).

Das Plangebiet kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es wird eine parallele Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Das Plangebiet befindet sich bereits im Eigentum der Gemeinde Dischingen, der Pachtvertrag wurde gekündigt.

2.3 Ermittlung des Bauplatzbedarfs

Die Gemeinde Dischingen hat in diesem Jahr eine Fortschreibung 2030 des Flächennutzungsplans vom Ingenieurbüro Junginger + Partner erstellen lassen. Die Fortschreibung besagt, dass die Gemeinde Dischingen, betrachtet mit allen Ortsteilen, einen Gesamtbedarf von 11,48 ha Wohnbaufläche hat. Zur Verfügung stehen derzeit aber lediglich 1,44 ha. Ein Bedarf an Wohnbaufläche ist somit gegeben. Das Plangebiet liegt im Innenbereich und ist somit unabhängig von der ausgewiesenen Erweiterungsfläche zu betrachten.

2.4 Siedlungsdichte

Tabelle 1: Siedlungsdichte im Baugebiet Eisbühl/ Zwinkelweg in Dischingen		
	Plangrundlagen (Annahme)	Berechnung
Anzahl der Grundstücke insgesamt	9	
Anzahl Grundstücke Gewerbebau	4	
Anzahl Grundstücke Wohnbau in offener Bauweise	5	
<u>Grundstücke Gewerbebau</u>		
Anzahl WE pro Grundstück - Betreiberwohnung mit 0,5 WE	0,5	4 x 0,5 = 2 WE
<u>Grundstücke Wohnbau</u>		
Anzahl WE pro Grundstück (EH)	1,3	2 x 1,3 = 2,6 WE ≈ 3 WE
Anzahl WE pro Grundstück (DH) - 4 Doppelhaushälfte a 1 WE	1,0	4 x 1,0 = 4 WE
Anzahl WE pro Grundstück (HG) - 1 Hausgruppe a 6 WE	1,0	6 x 1,0 = 6 WE
		Σ WE = 15 WE
Anzahl Einwohner (EW) pro WE (Belegungsdichte)	2,2 ¹⁾	15 x 2,2 = 33,0 EW / ha = 33 EW / ha
Bruttofläche neues Baugebiet [ha]	0,71 ha ²⁾	
Siedlungsdichte [EW / ha]		33 EW / 0,71 ha = 46,5 EW / ha ≈ 47 EW / ha

1) Durchschnittswert in Dischingen im Jahr 2018. Quelle: www.statistik-bw.de/Wohnen/GebaeudeWohnungen/99045041.tab?R=GS135010 (aufgerufen am 02.12.2019, 10.30 Uhr)

2) Die Bruttofläche des Baugebiets wird in Plan 1 aufgezeigt.

Gemäß den Vorgaben des Regierungspräsidiums ist bei der Neuausweisung von Wohnbaugebieten in sonstigen Gemeinden eine Einwohnerdichte von 50 EW / ha anzustreben. Der Wert wird mit **50 EW / ha** im Wohngebiet wird im Mischgebiet „Eisbühl/ Zwinkelweg“ beinahe eingehalten.

Das Plangebiet umfasst neben den direkt zugeordneten Flächen (Wohnbauflächen, Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen) Bereiche, die einem übergeordneten Interesse zuzuordnen sind. Diese sind die öffentlichen Grünflächen im Nordosten und Nordwesten (bereits bestehend) sowie die Zufahrtsstraßen und Gehwege im Norden (Zwinkelweg) und im Westen (Abt-Scheyrle-Straße). Über diese bereits bestehenden Straßen werden die Wohngebiete weiter westlich und südlich des Plangebiets erschlossen. Diese Flächen sind deshalb in der Berechnung abgezogen. Das ergibt für die Bruttofläche einen Wert von 0,71 ha:

Wohnbaufläche:	6.265 m ²
Verkehrsfläche:	850 m ²
Summe:	7.115 m²



Plan 1: Bruttofläche (rote Umgrenzung) des Baugebiets „Eisbühl/Zwinkelweg“

3. Rechtsverhältnisse

3.1 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württembergs aus dem Jahr 2002 (LEP 2002) wird die Gemeinde Dischingen dem Ländlichen Raum im engeren Sinne im Mittelbereich Heidenheim zugeordnet (vgl. LEP 2002, S. A10 und A17).

Der ländliche Raum in Baden-Württemberg sei, so der LEP 2002, kein in wesentlichen Teilen „entwicklungsschwaches Problemgebiet (mehr), sondern ein Wohn- und Wirtschaftsstandort mit beträchtlicher Wachstumsdynamik, spezifischen Entwicklungsmöglichkeiten und guten Zukunftsperspektiven“ (LEP 2002, S. B17).

Die Bedeutungszunahme des Ländlichen Raums sei einerseits auf die überlastete Situation in Verdichtungsräumen zurückzuführen, andererseits auf die Standortqualitäten des Ländlichen Raums selbst: Er verfüge über preisgünstige Angebote an Wohnbau- und Gewerbeflächen, eine attraktive Landschaft und eine hohe Wohn-, Umwelt-, Erholungs- und Freizeitqualitäten (vgl. LEP 2002, S. B17). Der Landesentwicklungsplan schreibt vor, dass diese sogenannten „weichen Standortfaktoren“ gesichert und gestärkt werden sollen (vgl. LEP 2002, S. B17). Das Baugebiet „Eisbühl/ Zwinkelweg“ stärkt diese Standortfaktoren in der Gemeinde Dischingen, da neues, preisgünstiges Wohn- und Gewerbebauland innerhalb der Gemeinde erschlossen wird ohne, dass dabei die landschaftliche Attraktivität in Mitleidenschaft gezogen wird.

Für die weitere Siedlungsentwicklung müsse, so der Landesentwicklungsplan, auf eine „Umwelt- und Ressourcen schonende Bebauung und eine verkehrsgünstige Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen“ hingewirkt werden (LEP 2002, S. B17). Durch die innerörtliche Lage des Baugebiets „Eisbühl/ Zwinkelweg“ in der Gemeinde Dischingen ist eine Verkehrsanschließung gewährleistet.

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan Ostwürttemberg aus dem Jahr 2010 wird die Gemeinde Dischingen als Kleinzentrum im Mittelbereich Heidenheim definiert. Dischingen liegt im Siedlungsbereich außerhalb von Siedlungsachsen (vgl. Regionalplan Ostwürttemberg 2010, S. 15, S. 17 und S. 22).

Die abseits der Entwicklungsachse liegenden ländlich strukturierten Gebiete müssen sich, so der Regionalplan, „organisch weiterentwickeln können“ (Regionalplan Ostwürttemberg 2010, S. 8). Nur dann seien die Städte und Gemeinden in diesen Gebieten

überlebensfähig und könnten ihre Aufgabe der Versorgung des Umlands erfüllen. Eine Voraussetzung für die Weiterentwicklung sei ausreichend Wohnbauland für die ortsansässige Bevölkerung. Das neue Bauland sollte dabei möglichst nah an den Ortskernen liegen, um die Nahversorgung zu gewährleisten (vgl. *Regionalplan Ostwürttemberg 2010*, S. 8). Die zentrale Lage des Baugebietes „Eisbühl/ Zwinkelweg“ in der Gemeinde Dischingen gewährleistet die Nahversorgung und unterstützt die Weiterentwicklung der Gemeinde, da neues Bauland mit einer gesunden Durchmischung der sich ergänzenden Nutzungen zur Verfügung stehen wird - die Anforderungen des Regionalplans können somit erfüllt werden.

3.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet ist der Bebauungsplan „Am Eisbühl“ vom 09.09.1978/ 12.01.1983 vorhanden. Die Fläche des Plangebiets ist hierbei als öffentliche Grünfläche/ Fläche für Gemeinschaftsanlagen ausgewiesen.

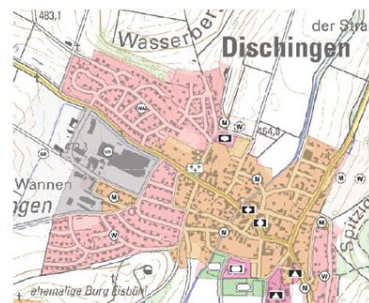
3.4 Beschleunigtes Verfahren

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan der Schaffung von Wohnbauland im Innenbereich dient und weniger als 20 000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden.

3.5 Flächennutzungsplan (FNP)

Für Dischingen besteht ein genehmigter Flächennutzungsplan. Das Gebiet ist als Wohngebiet in Planung ausgewiesen. Im Zuge der nächsten Flächennutzungsplanänderung wird der FNP entsprechend angepasst.

Plan 2: Flächennutzungsplan von Dischingen



Quelle: www.geoportal-raumordnung-bw.de/kartenviewer (aufgerufen am 28.11.2019, 11.00 Uhr)

4. Erläuterungen zum Bebauungsplan

4.1 Erläuterungen zu den Festsetzungen

4.1.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straßen „Zwinkelweg“ und „Abt-Scheyrle-Straße“ sowie die zu erstellende Erschließungsstraße. Letztere führt von der Abt-Scheyrle-Straße im Westen durch das Plangebiet und mündet in eine Wendeanlage. Die nördlich gelegenen Baugrundstücke, die vorrangig für nichtstörende gewerbliche Nutzungen ausgelegt sind, werden im Norden über den Zwinkelweg angedient, sodass alle Baugrundstücke direkt angebunden werden können. Aufkommender Verkehr durch Gewerbebetrieb erfolgt damit über die geplante Erschließungsstraße.

Entlang der Erschließungsstraße läuft im Süden eine fußläufige Verbindung. Der Gehweg hat eine Breite von 1,50 m. Die Straße wird auf eine Gesamtbreite von 5,50 m ausgebaut, wodurch ein uneingeschränkter Begegnungsverkehr möglich ist.

4.1.2 Versorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie, Wasser, Erdgas und Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Verlängerung der bestehenden Versorgungsanlagen im Zwinkelweg. Dachständer und Freileitungen sollen im Interesse der Sicherheit und Gestaltung nicht zugelassen werden.

4.1.3 Entsorgung

Häusliches Schmutzwasser

Das Schmutzwasser der Baugrundstücke wird über einen Hauptsammler im Freispiegel gefasst und dem bestehenden Mischwassersystem im Norden zugeführt.

Durch die Höhenfestlegung können die einzelnen Baugrundstücke größtenteils ohne zusätzlichen technischen Aufwand im Freispiegelkanal angeschlossen werden. Dies wirkt sich positiv auf die Vermarktung der Grundstücke aus.

Ableitung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser

Das anfallende Regenwasser des Plangebiets wird über einen neu entstehenden Regenwasserkanal nordwestlich des Plangebiets in den Zwinkelbach eingeleitet. Die gesamte Entwässerungsmaßnahme wird in einem parallel laufenden Kenntnisgabeverfahren zur Genehmigung vorgelegt.

Unbelastetes Niederschlagswasser aus Dach- und Hofflächen kann auch auf den privaten Grundstücken zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden. Dies wirkt sich aufgrund der gesplitteten Abwassergebühr auch positiv auf die Gebührenentwicklung der einzelnen Grundstücke aus.

4.1.4 Bauliche Nutzung

Mit den baulichen Nutzungen soll der Bauherr einen möglichst großen Spielraum erhalten. Es wurden daher nur die aus städtebaulicher Sicht notwendigen Einschränkungen vorgesehen.

Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung als Mischgebiet passt sich dem umgrenzenden Bestand von Wohnbau und Gewerbe an.

Grundflächenzahl

Mit der Grundflächenzahl von 0,6 für Mischgebiete ist das Höchstmaß nach § 17 Bau NVO ausgenutzt worden. Hierdurch kann ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht werden

Geschossflächenzahl

Die Bebauung wird auf max. 2 Vollgeschosse begrenzt. Mit dieser Begrenzung und der Begrenzung und Abstufung der Frist- und Traufhöhe, wird eine wirtschaftliche Bauweise und Berücksichtigung eines harmonischen Übergangs des Plangebiets zur angrenzenden Bebauung erreicht.

Bauweise

Durch die offene Bauweise wird eine verdichtete Bebauung durch Hausgruppen innerhalb des Plangebiets ermöglicht. Dadurch wird Dischingen dem Bedarf an Wohnfläche auch im verdichteten Bereich, sowie nicht störender gewerblicher Nutzung gerecht. Die Vorgabe von Einzel-, Doppel und Hausgruppenbebauung entspricht der derzeitigen Nachfrage in ländlich strukturierten Gebieten.

Dachform und Dachneigung

Die hier festgelegten Planvorgaben ermöglichen den Bauherren Freiraum für eine wirtschaftliche und ökologische Gestaltung der Baukörper.

5. Ökologische Auswirkungen und Schutzmaßnahmen

5.1 Artenschutzrechtliche Prüfung

Das Büro Zeeb und Partner aus Ulm hat in einem Gutachten vom 18.12.2019 eine Einschätzung der Betroffenheit des Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gegeben. In den folgenden Kapiteln werden die Ergebnisse aus dem Gutachten zitiert.

5.1.1 Ergebnisse der ZAK-Abfrage und Einordnung der Arten

Vögel: Der Baumfalke ist für diese Region gemeldet und findet theoretisch geeignete Brut- und Nahrungshabitatstrukturen. Da jedoch keine bestehenden Nester gesehen wurden, kann das Vorhabensgebiet derzeit als Bruthabitat ausgeschlossen werden. Es kann jedoch als Nahrungshabitat dienen. Der Rotmilan könnte die Ackerfläche innerhalb des Vorhabensgebiets ebenfalls zur Nahrungssuche nutzen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass in der Umgebung genügend gleichwertige Nahrungshabitate zur Verfügung stehen, sodass mit Bebauung keine Einschränkung für diese Arten entsteht. Der Kiebitz, Zwergtaucher, Feldlerche, Grauspecht, Halsbandschnäpper, Kuckuck, Rebhuhn, Teichhuhn und Wendehals sind für diese Region gemeldet, finden jedoch keine geeigneten Brut- und Nahrungshabitatstrukturen innerhalb sowie im Umfeld des Vorhabensgebiets. Ein Vorkommen dieser Arten kann daher ausgeschlossen werden. Die Dohle für diese Region nicht gemeldet und findet auch kein geeignetes Brut- und Nahrungshabitat, weshalb ein Vorkommen dieser Art ebenfalls ausgeschlossen werden kann. Eine Fällung von Gehölzen, falls notwendig, muss daher außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden, um einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) auszuschließen.

Fledermäuse: Ein Quartier von Fledermäusen im Vorhabensgebiet kann ausgeschlossen werden, da sich keine geeigneten Spalten, Löcher und geschützte Hangplätze finden, lediglich die Freiflächen könnten für Jagd- und Überflüge zur Nahrungssuche genutzt werden. Daher sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung vorzusehen.

Amphibien: Der Kleine Wasserfrosch ist nicht so streng an Gewässer gebunden, da er regelmäßig Wanderungen unternimmt. Bevorzugt werden kleinere Gewässer wie Tümpel oder Flussauen. Wichtig sind sonnenexponierte, vegetationsreiche und gut strukturierte Habitate. Der Kleine Wasserfrosch ist für diese Region nicht gemeldet. Der vor-

handene Graben ist auch durch die Lage unter Bäumen sowie Gebüsch am Böschungsbereich und dem somit eher schattigen Habitat weniger geeignet, sodass ein Vorkommen dieser Art ausgeschlossen werden kann.

Reptilien: Die Zauneidechse besiedelt als Kulturfolger durch Mahd oder extensive Beweidung entstandene Heideflächen, Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen. Kleinflächig ist sie auch an Weg- und Waldrändern, Bahntrassen, Steinbrüchen und in Rebgebieten zu finden. Bevorzugt werden besonnte Böschungen mit Hangneigungen bis zu 50°. Ein Mosaik aus trockenwarmen, gut besonnten, strukturreichen Habitatsystemen mit ausgeprägter Vegetationsschicht und sich schnell erwärmenden Substraten sollte auf engstem Raum vorhanden sein. Innerhalb des Vorhabensgebiets befinden sich keinen geeigneten Habitatstrukturen. Zudem liegt das Vorhabensgebiet mitten im Siedlungsgebiet. Dadurch besteht eine erhöhte Prädationsgefahr durch Katzen. Die Zauneidechse ist für das Gebiet zwar als vorkommend gemeldet, jedoch aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet und der fehlenden geeigneten Habitatstrukturen, kann ein Vorkommen dieser Art ausgeschlossen werden.

Säugetiere ohne Fledermäuse: Die Haselmaus benötigt eine gut ausgebildete Strauchschicht, in welcher von Frühjahr bis zum Herbst ausreichend Nahrung vorhanden ist. Diese besteht aus Knospen, Blüten, Pollen, Früchten und auch kleinen Insekten. Innerhalb des Vorhabensgebiets befinden sich keine geeigneter Sträucher. Zudem ist diese Art als nicht vorkommend gemeldet, sodass ein Vorkommen dieser Art ausgeschlossen werden kann. Der Biber ist für diese Region gemeldet. Jedoch wurden im Vorhabensgebiet keine Hinweise auf ein Vorkommen, wie Nagespuren an Bäumen oder Biberrutschen gesichtet. Ein Vorkommen des Bibers kann daher ebenfalls ausgeschlossen werden.

Käfer: Der Juchtenkäfer bevorzugt lichte Laubwälder oder Alleen und Parks. Wichtig sind alte, anbrüchige Bäume, in welchen sich mit Mulm gefüllte Höhlen befinden. Die Eier werden in diese abgelegt und die Larven können sich entwickeln. In dieser Region ist der Juchtenkäfer als vorkommend gemeldet. Es befinden sich jedoch keine geeigneten Baumhöhlen in den vorkommenden Einzelbäumen, sodass ein Vorkommen dieser Art ausgeschlossen werden kann.

Mollusken: Die Bachmuschel ist für diese Region als nicht vorkommend gemeldet. Ein Vorkommen dieser Art kann auch aufgrund des fehlenden Lebensraums ausgeschlossen werden.

Schmetterlinge: Der Eschen-Scheckenfalter bevorzugt feuchtwarme Wiesentäler und Auen mit Eschen-Vorkommen in krautreichen Laubmischwäldern. Zur Nektaraufnahme werden den Wäldern vorgelagerte, blütenreiche Wiesen aufgesucht. Die Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*) ist als Futterpflanze für die Raupen vor der Überwinterung essenziell. Der Eschen-Scheckenfalter ist für das Gebiet nicht vorkommend gemeldet. Ein Vorkommen dieser Art kann aufgrund dessen und des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

5.1.2 Weitere vorkommende Artengruppen

Weitere zu betrachtende Arten dürften aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs ubiquitäre Vogelarten sein. Die Einzelbäume im Vorhabensgebiet könnten von unterschiedlichen Vogelarten zur Nestanlage genutzt werden. Im Falle von Baumfällungen muss dies außerhalb der Brutzeit erfolgen, da sonst möglicherweise ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG erfüllt wäre. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahme zur Vermeidung und Minderung kann ein Verbotstatbestand jedoch ausgeschlossen werden.

5.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sind durchzuführen, um einen Verbotstatbestand durch die Umsetzung der Baumaßnahmen auszuschließen:

- Fällen von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit (01.03. – 30.09.).
- Verwenden insektenfreundlicher Beleuchtung.
- Ausreichende Eingrünung des Baugebiets, dabei ist auf blütenreiche Baum- und Straucharten zu achten.



7. Flächennutzungsplanänderung - Begründung

Kreis Heidenheim

Gemeinde Dischingen

Gemarkung Dischingen



**1. Änderung
des Flächennutzungsplans 2030
im Parallelverfahren
zum Bebauungsplan
Mischgebiet „Eisbühl/ Zwinkelweg“**

Begründung

- 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



Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Plangebiet.....	3
1.1 Lage und Abgrenzung.....	3
1.2 Geltungsbereich	3
1.3 Verfahren	3
2. Planerfordernis	3
2.1 Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung	3
2.2 Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung	3
3. Planänderung	4
3.1 Umfang der Flächennutzungsplanänderung	4
3.2 Flächenbilanz.....	4
3.3 Bestand und Änderung	4
4. Umweltprüfung.....	4

Beilage 1: Zeichnerischer Teil

1. Plangebiet

1.1 Lage und Abgrenzung

Am südwestlichen Ortsrand von Dischingen befindet sich das Plangebiet zum Bebauungsplan „Eisbühl/ Zwinkelweg“. Das Plangebiet liegt am Hang, es fällt von Süden von ca. 479 m ü. NHN in Richtung Norden auf ca. 473 m ü. NHN ab. Im Osten, Süden und Westen grenzt bestehende Wohnbebauung an und im Norden befindet sich die Firma Hans Riffel Bauunternehmung KG. Derzeit wird das Grundstück 1010/7 landwirtschaftlich genutzt.

1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die nachfolgend genannten Flurstücke der Gemarkung Dischingen: 1010/7 sowie Teile von 962, 965, 968, 1008 und 1010/8.

1.3 Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB mit paralleler Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

2. Planerfordernis

2.1 Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung

Die Gemeinde Gerstetten stellt den Bebauungsplan „Eisbühl/ Zwinkelweg“ in Dischingen auf. Der Bebauungsplan kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, weshalb der Flächennutzungsplan im Bereich des Plangebiets im Parallelverfahren geändert wird. Das Baugebiet wurde entsprechend der Festsetzung im Flächennutzungsplan 2030 als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

2.2 Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren „Eisbühl/ Zwinkelweg“ soll Wohnbaufläche und nichtstörende Gewerbebaufläche am südwestlichen Ortsrand entwickelt und angeboten werden, um der weiterhin hohen Nachfrage der Bevölkerung - insbesondere von ortsansässigen Familien und Gewerbebetrieben - nach Bauland zu begegnen. Auf die Bedarfsbegründung im Bebauungsplan „Eisbühl/ Zwinkelweg“ wird verwiesen.

3. Planänderung

3.1 Umfang der Flächennutzungsplanänderung

3.2 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst nachfolgende Flächen:

Bruttogesamtfläche	ca.	9.695 m ²	
Geplante Mischgebietsfläche	ca.	6.265 m ²	65 %
Öffentliche Verkehrsfläche (Straßen-/ Gehwegfläche)	ca.	2.730 m ²	28 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	700 m ²	7 %

3.3 Bestand und Änderung

Der Flächennutzungsplan 2030 der Gemeinde Dischingen weist den neu zu überplanenden Teil des Geltungsbereichs als Allgemeine Wohnbaufläche (WA) aus. Zukünftig soll die Fläche als Gemischte Baufläche ausgewiesen werden. Diese Anpassung ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich und für die Realisierung des bedarfsbegründeten Mischgebiets unverzichtbar.

Der Beilage 1 - Zeichnerischer Teil - kann der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung entnommen werden.

4. Umweltprüfung

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren des Weiteren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Der Bebauungsplan „Eisbühl/ Zwinkelweg“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Zur Prüfung der Betroffenheit des Artenschutzes wurde eine Einschätzung nach § 44 BNatSchG im Zuge des Bebauungsplanverfahren „Eisbühl/ Zwinkelweg“ erstellt. Auf diese Einschätzung im Bebauungsplan „Eisbühl/ Zwinkelweg“ wird verwiesen.



5. Beschlussvorschlag

1. Für den Bebauungsplan „Eisbühl/ Zwinkelweg“ in Dischingen wird gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch der Aufstellungsbeschluss gefasst
2. Der Bebauungsplanentwurf „Eisbühl/ Zwinkelweg“ mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung des Ing.-Büro Helmut Kolb aus Steinheim vom 16.11.2020 mit zeichnerischen Teil, schriftlichen Teil und Begründung wird gebilligt
3. Feststellungsbeschluss zur 1. Flächennutzungsplanänderung parallel zum Bebauungsplanverfahren „Eisbühl/ Zwinkelweg“ in der Fassung des Ing.-Büro Helmut Kolb aus Steinheim vom 16.11.2020 mit zeichnerischen Teil und Begründung
4. Der Bebauungsplanentwurf „Eisbühl/ Zwinkelweg“ wird nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und somit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben
5. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**