

Bebauungsplan

mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

„Brühl“

Entwurf

Landkreis Heidenheim
Gemeinde Dischingen
Gemarkung Eglingen
Flur 0

Schriftlicher Teil

Vorentwurf: 09.07.2020
Bebauungsplan ausgearbeitet: Giengen, den 26.07.2021 / xx.xx.xxxx

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanVZ 90), vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

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

~~Dieser Textteil ist eine Mehrfertigung / das Original des Bebauungsplanes und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften die vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom als Satzungen beschlossen wurden.~~

~~Dischingen, den~~

~~Jakl, Bürgermeister~~

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

~~Dischingen, den~~

~~Jakl, Bürgermeister~~

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

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

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

1. Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan

"Allgemeines Wohngebiet - WA" gemäß § 4 BauNVO.

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

"Dörfliches Wohngebiet - MDW" gemäß § 5a BauNVO.

Im "Dörflichen Wohngebiet - MDW" ist die in § 5a (3) Nr. 3 BauNVO genannte Art von Nutzungen (Tankstellen) nicht zugelassen.

2. Grund- und Geschossflächenzahl
 (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA:

Grundflächenzahl: 0,4

Geschossflächenzahl: 0,8

Im Dörflichen Wohngebiet MDW:

Grundflächenzahl: 0,5

Geschossflächenzahl: 1,0

3. Zahl der Vollgeschosse
 (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16 und 20 (1) BauNVO u. § 2 (6) LBO)

Siehe Einschrieb im Lageplan Z = II

4. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

5. Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)

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

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

Hinweis:

Die erforderlichen Sichtfelder (aktuell gemäß Ziff. 6.3.9.3 RAS 06) sind freizuhalten. Dies ist bei der Anlegung von Carports zu beachten und einzuhalten.

6. Nebenanlagen

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

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

7. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 (1) 6 BauGB)

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

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20 BauGB)

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

9. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
(§ 9 (1) 21 BauGB)

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

10. Pflanzgebot
(§ 9 (1) 25a BauGB)

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

Anzupflanzen sind mindestens 3 mal verpflanzte hochstämmige Laubbäume folgender Arten:

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

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

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

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

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

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

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

Anzupflanzen sind folgende Arten:

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

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

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

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

Die Böschungen und Stützbauwerke sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

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

Als Bezugshöhe wird die Kante der Straßenverkehrsfläche festgelegt, welche von der Mitte des Gebäudes am kürzesten entfernt ist.

Die EGFH (Oberkante Roh-Fußboden im Erdgeschoss) muss die Bezugshöhe um mindestens 0,25 m überschreiten. Die Bezugshöhe kann mit der EFH maximal um 0,75 m überschritten werden.

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

Ausnahmen können zugelassen werden, soweit dies aus Entwässerungstechnischen Gründen erforderlich ist.

13. Gebäudehöhen (§ 16 und 18 BauNVO)

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

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

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

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

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

14. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder) (§ 9 (1) 10 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benützung (**auch Stellplätze**) über 0,80 m Höhe, gemessen von den Verkehrsflächen, freizuhalten.

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

1. Bodenfunde (§ 20 DschG)

Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landratsamt Heidenheim, Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

2. Bodenschutz (§ 4 BBodSchG)

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB).

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen.

Humoser Oberboden und Unterboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen.

Geplante Grünflächen oder Anlagen zur gärtnerischen Nutzung sind in einer verdichtungsarmen Verfahrensweise zu bearbeiten, sollen nicht als Arbeitsfläche oder Aushubzwischenlager genutzt werden.

Dachbegrünung ist erwünscht und wird empfohlen, sofern die Dächer nicht solarenergetisch genutzt werden.

3. Altablagerungen (LAbfG)

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

4. Besondere bauliche Vorkehrungen oder Sickerungen (Abwassersatzung der Gemeinde Dischingen)

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

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

5. Oberflächengewässer/Starkregenvorsorge

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. Das Vorhaben befindet sich in Hanglage. Mit wild abfließendem Hangwasser bei Starkregen ist zu rechnen. Infolge der Klimaerwärmung wird eine Zunahme von extremen Niederschlagsereignissen erwartet.

Bauherren können sich auf folgenden Seiten informieren:

- www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de
- www.starkgegenstarkregen.de
- Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe (www.bkk.bund.de)
- „Schutz vor Kellerüberflutung“ (Tiefbauamt der Stadt Karlsruhe, 2010, www.karlsruhe.de)

6. Geotechnischer Hinweis: (Regierungspräsidium Freiburg, LGRB)

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberjuras, welche im Plangebiet von tertiärer Bunter Brekzie sowie von quartären Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Die Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138

(2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7. Gartenflächen, Schottergärten (§ 21a NatSchG BW)

Gem. § 21a NatSchG BW ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden.

Schotterungen sind nicht zulässig. Zur Gestaltung von privaten Gärten stellen sie grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO dar. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

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

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

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

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

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

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

2. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

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

Maschendrahtzäune sind entlang von öffentlichen Flächen unzulässig.

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

Hinweis:

Die erforderlichen Sichtfelder (aktuell gemäß Ziff. 6.3.9.3 RAS 06) sind freizuhalten. Dies ist bei der Anlegung von Einfriedigungen in Form von Zäunen und Hecken, zu beachten und einzuhalten.

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

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

4. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

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

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

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

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