

GROSSE KREISSTADT **GIENGEN** AN DER BRENZ

Bebauungsplan

der Innenentwicklung nach §13a BauGB

„Oberer Ehbach Fliederweg“



Luftbild Stand 2012

Planstand:

Ausfertigung

23.09.2016

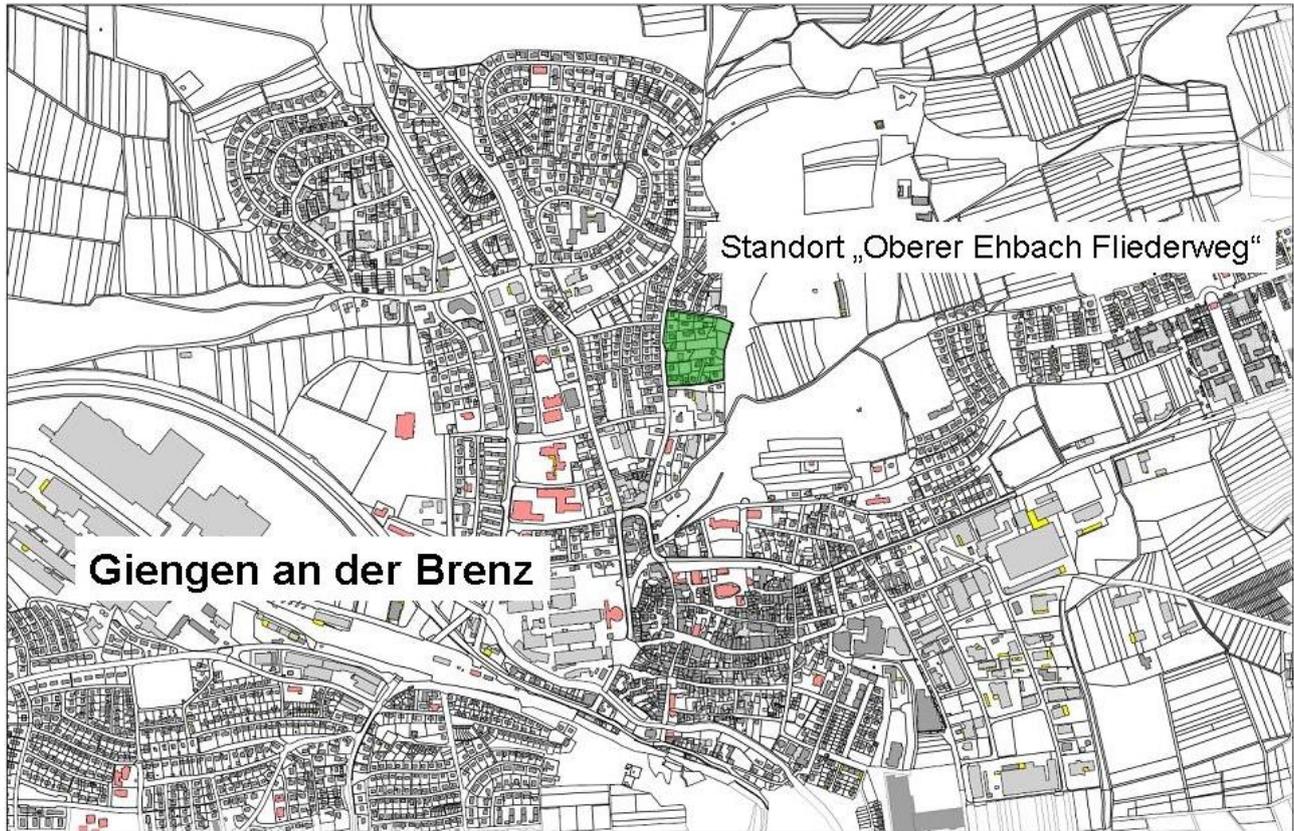
Planverfasser:

Stadtverwaltung Giengen, SG Städtebau, Richter

Bebauungsplan	1
der Innenentwicklung nach §13a BauGB	1
Übersichtskarte.....	4
Auszug aus rechtswirksamen FNP.....	4
TEIL I - Planzeichnung.....	5
TEIL II – Textliche Festsetzungen	5
1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	5
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	5
1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)	5
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO).....	5
1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ), (§§ 16 f. BauNVO)..	5
1.2.2 Vollgeschosse / Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16,18 20 BauNVO)	5
1.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).....	5
1.4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO)	6
1.4.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)	6
1.4.2 überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)...	6
1.5 Bindungen für Bepflanzungen, der Erhalt bzw. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	6
1.6 Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	6
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	6
2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 LBO)	6
2.1.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)	6
2.1.2 Werbeanlagen (§§ 11,74 LBO).....	7
2.2 Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	7
2.2.1 Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO).....	7
2.2.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO).....	7
2.2.3 Unzulässigkeit von Freileitungen (§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO)	7
2.3 Anlagen zum Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr.2 LBO).....	7
2.3.1 Befestigte Flächen, Parkflächen.....	7
3 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs.6 BauGB).....	8
3.1 Erdaushub (§ 4 Abs.1 und 2 BBodSch).....	8
3.2 Bodenfunde (§ 20 DSchG)	8
4 Hinweise	8
4.1 Altlasten.....	8
4.2 Wasserschutzzone III	9
4.3 Geotechnik	9
4.4 Bodenschutz.....	9
TEIL III – Begründung.....	10
1 Erfordernis der Planaufstellung und Erläuterungen zum Verfahren.....	10
2 Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung	10
3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse	10
4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.....	10
5 Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.....	11
5.1 Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches.....	11
5.2 Lage und Topographie	11
5.3 Geltendes Baurecht.....	11
5.4 Tatsächliche Nutzung	11
5.5 Eigentumsverhältnisse	11
5.6 Vorhandener Baubestand.....	11

5.7	Vorhandene Erschließungsstraßen	11
5.8	Vorhandene Ver- und Entsorgung	12
6	Planung	13
6.1	Verkehrliche Erschließung	13
6.2	Ver- und Entsorgungsnetz	13
6.3	Bauliche und sonstige Nutzung	14
6.3.1	Art der baulichen Nutzung	14
6.3.2	Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl	15
6.3.3	Höhe der baulichen Anlage	15
6.3.4	Höhenlage der baulichen Anlage	15
6.3.5	Bauweise	15
6.3.6	Garagen und PKW-Stellplätze	15
6.3.7	Nebenanlagen	15
6.3.8	Grünflächen / Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
6.3.9	Dachform, Dachaufbauten und Dachneigung	16
6.3.10	Aufschüttungen und Abgrabungen	16
6.3.11	Einfriedungen und Stützbauwerke zu öffentlichen Verkehrsflächen	16
6.3.12	Werbeanlagen	17
6.3.13	Bodenschutz	17
6.3.14	Artenschutz	17
6.3.15	Wasserschutzzone III	17
6.3.16	Geotechnik	17
6.3.17	Denkmalschutz	18
7	Planungsstatistik	19
	Fotos vom Plangebiet Stand 2012	20

Übersichtskarte



Auszug aus rechtswirksamen FNP



TEIL I - Planzeichnung

TEIL II – Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ), (§§ 16 f. BauNVO)

zulässige GRZ: 0,4 zulässige GFZ: 0,8

1.2.2 Vollgeschosse / Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16,18 20 BauNVO)

Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.

Die max. zulässige Firsthöhe (FH) bzw. Gebäudehöhe (GH) über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe sowie das Höchstmaß zwischen der Erdgeschossrohfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut (Traufhöhe - TH) an der Traufseite ist folgendermaßen festgesetzt:

	Traufhöhe TH	Firsthöhe (FH)
bei Sattel-/Walm-/Zelt- Krüppelwalm- und versetztem Pultdach	6,5 m	8,5 m
bei Pultdach	untere Traufe 6,5 m	obere Traufe 8,5 m
bei Flachdach Oberkante Attika	Gebäudehöhe GH 7,0 m	

1.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGFH) darf max. 0,5 m über der mittleren Höhe des gewachsenen Geländes der oberen Hangseite des Gebäudegrundrisses liegen.

1.4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO)

1.4.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

1.4.2 überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5 Bindungen für Bepflanzungen, der Erhalt bzw. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laub-/
Obstbaum anzupflanzen.

1.6 Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit **gfl1** gekennzeichnete Fläche ist zugunsten des Eigentümers des Flurstücks
Nr. 1906/3 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten.

Die mit **gfl2** gekennzeichnete Fläche ist zugunsten der Eigentümer der Flurstücke
Nr. 1907/2, 1935/2, 1906/3 mit Leitungsrechten zu belasten.

Die mit **gfl3** gekennzeichnete Fläche ist zugunsten des Eigentümers des Flurstücks
Nr. 1907/4 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten.

Die mit **gfl4** gekennzeichnete Fläche ist zugunsten des Eigentümers des Flurstücks
Nr. 1909/6 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten.

Die mit **gfl5** gekennzeichnete Fläche ist zugunsten des Eigentümers des Flurstücks
Nr. 1907/2 mit Leitungsrechten zu belasten.

Die mit **gfl6** gekennzeichnete Fläche ist zugunsten des Elektroenergieversorgers
mit Leitungsrechten zu belasten.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 LBO)

2.1.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachform: alle Dachformen zulässig

Dachneigung: zulässige Dachneigung: bis 45°

Dachaufbauten: Dachaufbauten, ausgenommen sind Photovoltaik- und Solar-
thermieanlagen, dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschrei-
ten und müssen zum Ortgang einen Mindestabstand von 1,50
m einhalten. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen dürfen oh-
ne Abstand zum Ortgang und First ohne Längenbegrenzung
errichtet werden.

Aufgeständerte Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind nur
auf Flachdächern zulässig. Deren Oberkante darf max. 1,5 m

über die zulässige Gebäudehöhe ragen. Die äußere Kante der Anlage muss mindestens im Abstand von 0,5 m von der Außenkante der Attika errichtet werden.

2.1.2 Werbeanlagen (§§ 11,74 LBO)

Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sowie sich ändernden Farbverläufen sind generell unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und zwar im Bereich des Erdgeschosses bis zur Oberkante Brüstung des 1. Obergeschosses. Je Unternehmen ist nicht mehr als eine Werbeanlage zulässig. Die Gesamtlänge der Werbeanlagen darf 2/3 der Gebäudelänge und die Höhe von 0,6 m nicht überschreiten.

2.2 Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.2.1 Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Auffüllungen sind bis höchstens 1,0 m auf natürlichem Gelände zugelassen.

2.2.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Als Einfriedung gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Zäune (einschließlich Sockel bis 0,25 m Höhe) und Hecken bis 1,5 m Höhe, unterer Bezugspunkt ist das Niveau der öffentlichen Verkehrsflächen
- Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,5 m, gemessen von natürlicher Geländeoberkante.

Die Gesamthöhe von Stützmauern und Einfriedung darf max. 2,5 m betragen. Stacheldrahtzäune sind nicht zulässig.

2.2.3 Unzulässigkeit von Freileitungen (§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO)

Versorgungsleitungen sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig

2.3 Anlagen zum Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr.2 LBO)

2.3.1 Befestigte Flächen, Parkflächen

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.

3 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs.6 BauGB)

3.1 Erdaushub (§ 4 Abs.1 und 2 BBodSch)

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 Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

3.2 Bodenfunde (§ 20 DSchG)

Der Beginn der Bau- und Planierungsarbeiten und der Erschließungsarbeiten ist drei Wochen vor Baubeginn der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Giengen mitzuteilen. Der ehrenamtlich Beauftragte in der archäologischen Denkmalpflege in Giengen soll zum Termin des Mutterbodenabtrags bei Errichtung des fehlenden Teilstückes des Fliederwegs anwesend sein. Beim Auftreten größerer oder wichtiger Fundstellen ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Referat 84.2, Gelegenheit zu geben, archäologische Untersuchungen durchzuführen. Für die Arbeiten sollte ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freigehalten werden, da ggf. mit wissenschaftlichen Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Ggf. ist bei allen nachfolgenden Einzelbauvorhaben das Referat 84.2, Archäologische Denkmalpflege, erneut zu beteiligen.

Bauherren und ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen:

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4 Hinweise

4.1 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Heidenheim sofort zu benachrichtigen.

4.2 Wasserschutzzone III

Der Bebauungsplan liegt innerhalb der gemeinsamen Wasserschutzzone III der Wasserefassungen im Brenztal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977, Nr. 5 1-WR VI 704/1 ist zu beachten.

4.3 Geotechnik

Nach der vorläufigen Geologischen Karte liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten Karbonatgesteinen (massige bis gebankte Kalk- und Mergelsteine) des Oberjuras, die von unterschiedlich mächtigem Ablehm überdeckt sein können. Lokale Auffüllungen einer vorangegangenen Nutzung sind im Plangebiet nicht auszuschließen.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten unter besonderer Berücksichtigung der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten im Einflussbereich von Fundamenten empfohlen.

Die bindigen Verwitterungs- und Deckschichten stellen einen uneinheitlichen, mitunter stark setzungsfähigen Baugrund dar, der zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen nach Wiederbefeuchtung) neigt. Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten.

Die Karbonatgesteine können stellenweise stark verkarstet sein. Verkarstungsbedingte Spalten und Hohlräume im Untergrund, ggf. sogar Erdfälle, können nicht ausgeschlossen werden. Diese können u.U. von Lockergesteinen so überdeckt sein, dass sie an der Erdoberfläche nicht ohne weitere Untersuchungen erkannt werden können. Für Neubaumaßnahmen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

4.4 Bodenschutz

Bei der Gestaltung des Planungsgebietes ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Alle Flächen für geplante Grünanlagen und/oder Anlagen zur gärtnerischen Nutzung sind in einer verdichtungsarmen Verfahrensweise zu bearbeiten, da verdichtete Böden einen ungünstigen Wasser-, Luft- und Wärmehaushalt haben, nur sehr schwer durchwurzelbar sind und damit ihre zukünftige Aufgabe als Flächen zum Pflanzenwachstum, Wasserspeicher und als Stätte von Bodenleben nur noch schlecht erfüllen.

TEIL III – Begründung

1 Erfordernis der Planaufstellung und Erläuterungen zum Verfahren

Ziel der Planänderung ist die Anpassung des Bebauungsplans an die entstandene geordnete städtebauliche Situation sowie die Minimierung der Verkehrsfläche auf den heutigen Bedarf. Die vorgenommene Erweiterung der Baugrenzen ermöglicht eine bauliche Nachverdichtung. Mit den Änderungen der Festsetzungen im Bebauungsplan wird ein zeitgemäßes Bauen ermöglicht.

Der Geltungsbereich umfasst eine Bruttogebietsfläche von ca. 2,4 ha. Bei der Planänderung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Daher wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB gewählt. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt, ein Umweltbericht ist nicht erforderlich. Der Geltungsbereich ist zum größten Teil bereits überbaut. Die Stadtverwaltung geht aufgrund der aktuellen Nutzung und Überbauung davon aus, dass geschützte und besonders geschützte Arten nicht im Plangebiet vorkommen.

2 Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Gien-gen-Hermaringen vom 18.03.1993 ist der überplante Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund der Bebauungsplanänderung ist deshalb keine Berichtigung der Darstellung im Flächennutzungsplan erforderlich.

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Das Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird durch Wohnnutzung (WA) und kleineren Gewerbebetrieben (z.B.: kleine Privatbrauerei an der Straße „Am Schlüsselkeller“, kleiner Gewerbebetrieb mit geringfügigem Lieferverkehr am „Distelweg“) geprägt. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet entspricht der vorhandenen Nutzung im Gebiet und berücksichtigt auch das Umfeld des Gebietes. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zur Zeit keine gewerblich genutzten Grundstücke vorhanden.

Im Westen grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Irpfel mit Bernauer Feld, Rechberg, Läutenberg, Kürnberg, Schießberg, Heideflächen im Hölletal“ an den Geltungsbereich an.

4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird durch folgende Flurstücke als Flächen oder Teilflächen begrenzt:

im Norden durch Flst.:	1909/1 (Distelweg)
im Osten durch Flst.:	3487/13 (Schießberg, LSG)
im Süden durch Flst.:	1936 (Am Schlüsselkeller)
im Westen durch Flst.:	1890 (Oggenhauser Straße)

5 Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

5.1 Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches

Im Geltungsbereich liegen folgende Flurstücke:

1890 teilweise, 1898, 1899, 1900, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1906/3, 1906/4, 1907, 1907/1, 1907/2, 1907/3, 1907/4, 1907/5, 1907/6, 1908, 1908/1, 1909, 1909/1 teilweise, 1909/2, 1909/3, 1909/4, 1909/5, 1909/6, 1909/7, 1935, 1935/1, 1935/2, 1936 teilweise, 3487/13 teilweise

5.2 Lage und Topographie

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Giengen an der Brenz, direkt am Westhang des Schießberges. Es wird von Oggenhauser Straße, Distelweg und Am Schlüsselkeller verkehrlich erschlossen. Als innere verkehrliche Erschließung fungiert der Fliederweg.

Das Gelände des Geltungsbereiches fällt von Osten nach Westen um etwa 14,5 m.

5.3 Geltendes Baurecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Oberer Ehbach Fliederweg“, Planbereich 09-03 entspricht im Wesentlichen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Oberer Ehbach (Änderung)“, Planbereich 09-02. Dieser ist seit 20.04.1971 rechtsgültig.

5.4 Tatsächliche Nutzung

Auf allen Flurstücken befindet sich Wohnnutzung mit Nebenanlagen. Nur die Flurstücke 1900, 1907/3 und 1909 sind eine Verkehrsfläche (Fliederweg). Die Flurstücke 1907/2 und 1906/3 sind unbebaut.

5.5 Eigentumsverhältnisse

Außer den Straßengrundstücken befinden sich alle Grundstücke in privater Hand. Die Straßengrundstücke sind im Besitz der Stadt Giengen. Teilweise sind noch benötigte Straßenflächen in privatem Eigentum.

5.6 Vorhandener Baubestand

Im Plangebiet befinden sich Wohn- und Nebengebäude. Die Wohnbebauung ist ein- bis zweigeschossig.

5.7 Vorhandene Erschließungsstraßen

Das Plangebiet wird durch die Straße „Am Schlüsselkeller“ im Süden, die Oggenhauser Straße im Westen und dem Distelweg im Norden erschlossen. Die

innere Verkehrserschließung erfolgt zur Zeit über die zwei Stichstraßen des Fliederwegs. Die Erschließung des Flurstücks 1906/3 wird derzeit über ein Geh- und Fahrrecht gesichert.

5.8 Vorhandene Ver- und Entsorgung

In allen Erschließungsstraßen befinden sich Mischwasserkanal, Trinkwasserleitungen, Gasversorgungsleitungen sowie Elt-Leitungen.

Eine anteilige Löschwasserbereitstellung kann als Sondernutzung über das bestehende Trinkwassernetz erfolgen. Die Löschwassermenge ist abhängig von den örtlichen bzw. den technischen Gegebenheiten des Leitungsnetzes.

Eine Quantifizierung der Löschwassermenge ist nicht erfolgt.

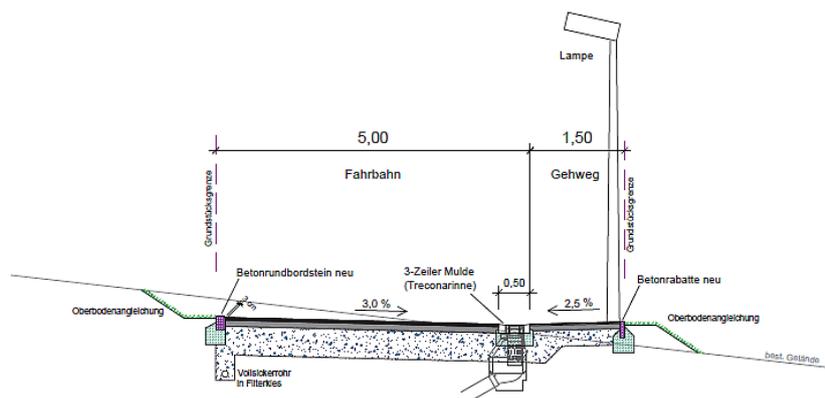
Ein Breitbandmedienanschluss (Lichtfaserkabel) ist möglich.

6 Planung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die bestehenden Straßen „Distelweg“ und „Am Schlüsselkeller“.

Der Fliederweg ist als durchgängige Verkehrsfläche geplant (Fahrbahn und Fußweg mit Mulde). Somit sind Müllabfuhr, Winterdienst und die Befahrung mit Rettungsfahrzeugen gesichert. Aus den vorgenannten Gründen wird von einer verkehrlichen Erschließung mittels zweier Stichstraßen und Wendeanlagen Abstand genommen. Der aufwendige Stich mit großer Wendeanlage Richtung Oggenhauser Straße sowie der Fußweg von dieser Wendeanlage zur Oggenhauser Straße (Darstellung im Bebauungsplan „Oberer Ehbach (Änderung)“, Planbereich 09-02, können entfallen, da die Erschließung des Flurstücks Nr. 1906/3 über die ausgewiesene Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gfl 1) gesichert ist. Des Weiteren wurden für die Flurstücke 1907/4 und 1909/6 aufgrund bestehender Dienstbarkeiten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Planteil ausgewiesen.



Regelquerschnitt Fliederweg, G+H IngenieurTeam GmbH

Der Kauf dieser Fläche (gfl 1) durch den Eigentümer des Flurstückes 1906/3 ist möglich. Die verkehrliche Erschließung dieses Grundstückes von der Oggenhauser Straße aus ist aus topographischen Gründen nicht bzw. nur mit sehr hohen Aufwendungen möglich. Der Wegfall des Stichts und des Fußweges ermöglicht eine größere Baufläche und bedeutet eine geringere Vollversiegelung des Grund und Bodens.

6.2 Ver- und Entsorgungsnetz

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen um das Plangebiet sind bereits vorhanden und ausreichend groß dimensioniert.

Eine anteilige Löschwasserbereitstellung kann als Sondernutzung über das bestehende Trinkwassernetz erfolgen. Die Löschwassermenge ist abhängig von den örtlichen bzw. den technischen Gegebenheiten des Leitungsnetzes. Eine Quantifizierung der Löschwassermenge ist nicht erfolgt.

Um die Abflussmenge an zu bewirtschaftendem Regenwasser zu minimieren sind die Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Garagenzufahrten sowie sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken nur mit wasserdurch-

lässigen Belägen zu befestigen (z.B. Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteinen, Rasenpflastersteine, Drainpflastersteine).

Das nicht versickerbare Niederschlagswasser kann in die vorhandenen Mischwasserkanäle in der Straße Am Schlüsselkeller und Distelweg bzw. im Fliederweg eingeleitet werden. Der Hausanschluss einschließlich des Hauskontrollschachtes muss vom Bauherrn auf eigene Kosten hergestellt werden.

Auf die Möglichkeit, Regenwasser zum Zwecke der Grünflächen- und Gartenbewässerung, sowie zur Toilettenspülung zu sammeln, wird hingewiesen.

Neu zu verlegende Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig. Dies trägt zur Verbesserung des Ortsbildes bei.

Die in der Planzeichnung mit „gfl 2“ gekennzeichnete Fläche ist zugunsten der Eigentümer Flurstück 1907/2, 1935/2, 1906/3 mit Leitungsrechten zu belasten. Die Fläche „gfl 5“ ist mit Leitungsrechten zugunsten des Eigentümers von Flurstück 1907/2 zu belasten. Die Flächen „gfl 2“ und „gfl 5“ sind vor allem für die Abwasserentsorgung erforderlich. Ansonsten werden Pumpanlagen für die Bebauung der Flurstücke 1907/2, 1906/3 und eventuell 1935/2 notwendig.

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte „gfl 3“ und „gfl 4“ sichern die Ver- und Entsorgung sowie dieverkehrliche Erschließung bereits vorhandener Gebäude/Grundstücke. Die Fläche „gfl 6“ beinhaltet Leitungsrechte zugunsten der Elektroenergieversorgung.

6.3 Bauliche und sonstige Nutzung

6.3.1 Art der baulichen Nutzung

An das Plangebiet grenzen an:

- im Norden: ein Mischgebiet und ein Allgemeines Wohngebiet, gem. aktueller Baunutzungsverordnung
- im Osten: historische Grünanlage Schießberg (Landschaftsschutzgebiet)
- im Süden: Gemischtes Wohngebiet im Sinne der Ortsbausatzung von 1959 und dem Baugebietsplan von 1964 (übergeleitetes Planungsrecht)
- im Westen: Gemischtes Wohngebiet im Sinne der Ortsbausatzung von 1959 und dem Baugebietsplan von 1964 (übergeleitetes Planungsrecht).

Der seit 1971 rechtskräftige Bebauungsplan „Oberer Ehbach (Änderung)“ setzt für das Plangebiet ein Reines Wohngebiet fest. Die umgebende Bebauung weist die typische Nutzungsmischung innenstadtnaher älterer Wohn- und Mischgebiete auf. Um diese wünschenswerte Nutzungsmischung zu bewahren, wird im Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um aber den Grad der „Wohnruhe“ der bisherigen Nutzungsart nicht wesentlich abzusenken, wurden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Für diesen Nutzungsausschluss spricht im Übrigen auch die verkehrliche Situation im Baugebiet. Der enge Straßenquerschnitt des Fliederwegs sowie die Parkierungssituation im Umfeld des Plangebiets erlauben keine Nutzungen, die einen erhöhten Stellplatzbedarf auch im öffentlichen Raum erfordern.

6.3.2 Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Im Geltungsbereich können die jeweils zulässigen Höchstmaße nach § 17 BauNVO ausgenutzt werden, damit wird der Rahmen für die bauliche Entwicklung nicht eingeengt. Die Festsetzung entspricht dem Charakter der umgebenden Bebauung.

6.3.3 Höhe der baulichen Anlage

Die Trauf- und Gebäudehöhen wurden so festgesetzt, dass eine optimale Nutzung der Gebäude gewährleistet wird und die Verschattung der Nachbargrundstück auf ein geringes Maß reduziert wird.

Dies erfolgt insbesondere im Hinblick auf der Schaffung eines hohen Wohnwertes und einer individuellen Architektur.

6.3.4 Höhenlage der baulichen Anlage

Die Festsetzungen zur Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGFH) sind als Höchstmaß zu verstehen. Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGHF) darf max. 0,25 m über der mittleren Höhe des gewachsenen Geländes der oberen Hangseite des Gebäudegrundrisses liegen. Unberührt davon bleibt die zulässige Anzahl der Vollgeschosse.

Damit wird geländeangepasstes Bauen erreicht und eine sinnvolle städtebauliche Ordnung des hängigen Baugebiets gewährleistet.

6.3.5 Bauweise

Im Geltungsbereich ist eine offene Bauweise festgesetzt, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Damit fügt sich die Bebauung in das vorhandene umgebende Ortsbild ein. Der vorhandene offene Bebauungscharakter soll in seiner aufgelockerten Struktur fortgeführt werden.

6.3.6 Garagen und PKW-Stellplätze

Bei der Errichtung von Garagen, überdachten und nicht überdachten Stellplätzen sind die Regelungen der Landesbauordnung (LBO) sowie der Straßenverkehrsordnung einzuhalten. Dies entspricht dem Charakter des Gebietes. Dies gewährleistet eine freie Sicht bei der Zufahrt auf die Erschließungsstraße (Fliederweg). Garagen können auch gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

6.3.7 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (innerhalb der Baugrenzen) zulässig. Dies gewährleistet, dass vor allem das Straßen- und damit auch das Ortsbild durch die unmittelbare Errichtung von Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze nicht verunstaltet werden.

6.3.8 Grünflächen / Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet sind keine gesonderten Grünflächen ausgewiesen.

Um eine Mindestbegrünung des Gebietes zu gewährleisten, wurde festgesetzt, dass je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laub-/Obstbaum anzupflanzen ist.

6.3.9 Dachform, Dachaufbauten und Dachneigung

Im Geltungsbereich sind alle Dachformen zulässig. Dies ermöglicht ein zeitgemäßes Bauen.

Um die Nutzung des Dachgeschosses als Wohnraum zu erleichtern, ist eine Dachneigung bis 45° zugelassen.

Dachaufbauten, ausgenommen sind Photovoltaik- und Solarthermieanlagen, dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten und müssen zum Ortgang einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten.

Photovoltaik- und Solarthermieanlagen dürfen ohne Abstand zum Ortgang und First ohne Längenbegrenzung errichtet werden. Aufgeständerte Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind nur auf Flachdächern zulässig. Deren Oberkante darf max. 1,5 m über die zulässige Gebäudehöhe ragen. Die äußere Kante der Anlage muss mindestens im Abstand von 0,5 m von der Außenkante der Attika errichtet werden.

Damit wird die ausreichende Besonnung der angrenzenden Grundstücke gewährleistet. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zielen darauf ab, eine umfangreiche und gestalterisch verträgliche Nutzung der Photovoltaik und Solarthermie zu ermöglichen. Dies geschieht sowohl durch die Festsetzungen hinsichtlich der Höhenlage als auch der baulichen Gestaltung.

6.3.10 Aufschüttungen und Abgrabungen

Auffüllungen sind bis höchstens 1,0 m zugelassen. Dies vermeidet Verunstaltungen des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes.

6.3.11 Einfriedungen und Stützbauwerke zu öffentlichen Verkehrsflächen

Zur Eingliederung in das Ortsbild sind als Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen Zäune und Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m über den Verkehrsflächen zugelassen. Aus Gründen der Personengefährdung, vor allem von Kindern und älteren Menschen, ist das Verwenden von Stacheldraht untersagt.

Erforderliche Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen aus ortsgestalterischen Gründen eine maximale Höhe von 1,50 m, gemessen über vorhandenem natürlichem Gelände, nicht überschreiten. Die Gesamthöhe von Stützmauern und Einfriedung darf max. 2,5 m betragen.

6.3.12 Werbeanlagen

Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sowie sich ändernden Farbverläufen sind generell nicht zulässig. Von dieser Art der Werbeanlagen gehen besonders auffällige optische Effekte aus, die geeignet sind Unruhe und potentielle Beeinträchtigungen in ihrer Nachbarschaft zu erzeugen. Die Festlegungen zur Größe und Lage sind aus Gründen der Ortsbildgestaltung festgelegt. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und zwar im Bereich des Erdgeschosses bis zur Oberkante Brüstung des 1. Obergeschosses. Je Unternehmen ist nicht mehr als eine Werbeanlage zulässig. Die Gesamtlänge der Werbeanlagen darf $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge und die Höhe von 0,6 m nicht überschreiten.

6.3.13 Bodenschutz

Bei der Gestaltung des Planungsgebietes ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Alle Flächen für geplante Grünanlagen und/oder Anlagen zur gärtnerischen Nutzung sind in einer verdichtungsarmen Verfahrensweise zu bearbeiten, da verdichtete Böden einen ungünstigen Wasser-, Luft- und Wärmehaushalt haben, nur sehr schwer durchwurzelbar sind und damit ihre zukünftige Aufgabe als Flächen zum Pflanzenwachstum, Wasserspeicher und als Stätte von Bodenleben nur noch schlecht erfüllen.

6.3.14 Artenschutz

Der Geltungsbereich ist bereits zum größten Teil besiedelt. Nach mehreren Ortsbesichtigungen und aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen (Wohn- und Brutstätten) auf dem noch unbebauten Flächen der Grundstücke und der Siedlungsdichte der Umgebung geht die Stadt Giengen davon aus, dass streng und besonders geschützte Arten nicht anzutreffen sind.

6.3.15 Wasserschutzzone III

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Gemeinsamen Wasserschutzgebietes für die Wasserfassungen im Brenztal. Auf die Verbote der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977, Nr. 5 1-WR VI 704/1 wird besonders hingewiesen.

6.3.16 Geotechnik

Nach der vorläufigen Geologischen Karte liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten Karbonatgesteinen (massige bis gebankte Kalk- und Mergelsteine) des Oberjuras, die von unterschiedlich mächtigem Ablehm überdeckt sein können. Lokale Auffüllungen einer vorangegangenen Nutzung sind im Plangebiet nicht auszuschließen.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten unter besonderer Berücksichtigung der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten im Einflussbereich von Fundamenten empfohlen.

Die bindigen Verwitterungs- und Deckschichten stellen einen uneinheitlichen, mitunter stark setzungsfähigen Baugrund dar, der zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen nach Wiederbefeuchtung)

neigt. Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten.

Die Karbonatgesteine können stellenweise stark verkarstet sein. Verkarstungsbedingte Spalten und Hohlräume im Untergrund, ggf. sogar Erdfälle, können nicht ausgeschlossen werden. Diese können u.U. von Lockergesteinen so überdeckt sein, dass sie an der Erdoberfläche nicht ohne weitere Untersuchungen erkannt werden können.

Für Neubaumaßnahmen werden vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (RP Freiburg) objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

6.3.17 Denkmalschutz

Die Planung grenzt unmittelbar an das ausgedehnte Kulturdenkmal „Abgegangene Siedlung Altengiengen“ (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, 21M, siehe Kartierung). Die frühmittelalterliche Siedlung, die noch 1334 als „Altengiengen“ Erwähnung findet, dürfte in Folge der Stadtwerdung Giengens im 12./13. Jh. abgegangen sein; letzter Rest Altengiengens war die einstige Pfarrkirche St. Peter. Durch archäologische Funde und Befunde lässt sich die Ausdehnung der abgegangenen Siedlung in den als Kulturdenkmal ausgewiesenen Arealen belegen, jedoch ist eine über den kartierten Bereich hinausreichende Ausdehnung nicht auszuschließen. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG zu rechnen.

20 Mittelalterliche Fundstellen im Gebiet nördlich der Stadt Giengen. 1 nach-römische Steinkammer; 2 merowingerzeitliche Keramikscherben; 3 merowingerzeitliche Schnalle; 4 alamannisches Gräberfeld in Flur „Ehbach“; 5 alamannische Gräber bei der Malzfabrik; gepunktet: hoch- und spätmittelalterliche Siedlungsspuren.



Quelle: Landesamt für Denkmalschutz

Der Beginn der Bau- und Planierungsarbeiten und der Erschließungsarbeiten ist drei Wochen vor Baubeginn der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Giengen mitzuteilen.

Der ehrenamtlich Beauftragte in der archäologischen Denkmalpflege in Giengen soll zum Termin des Mutterbodenabtrags bei Errichtung des fehlenden Teilstückes des Fliederwegs anwesend sein. Beim Auftreten größerer oder wichtiger Fundstellen ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Referat 84.2, Ge-

legenheit zu geben, archäologische Untersuchungen durchzuführen. Für die Arbeiten sollte ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freigehalten werden, da ggf. mit wissenschaftlichen Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Ggf. ist bei allen nachfolgenden Einzelbauvorhaben das Referat 84.2, Archäologische Denkmalpflege, erneut zu beteiligen.

Bauherren und ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen:

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

7 Planungsstatistik

Geltungsbereich:	25.080 m ²	100,0 %
Verkehrsflächen:	1.760 m ²	7,0 %
Wohnbaufläche:	23.320 m ²	93,0 %
davon überbaubare Fläche:	21.020 m ²	
(innerhalb Baugrenzen, entspricht nicht der GRZ)		
nicht überbaubare Fläche:	2.300 m ²	
(außerhalb Baugrenzen)		
Grundflächenzahl 0,4 entspricht:	10.032 m ²	

Allgemeines Wohngebiet mit

bis zu 30 Gebäuden als Ein-/Zweifamilienhäuser:	ca. 30 - 40 WE
davon neu: bis zu 6 Gebäude als Ein-/Zweifamilienhäuser:	ca. 6 - 12 WE

Fotos vom Plangebiet Stand 2012

Fotos: Hahl



Blick auf den mittleren und südlichen Teil des Plangebiets



Blick auf den östlichen und südlichen Teil des Plangebiets