

Landkreis Heidenheim

**Große Kreisstadt Giengen an der Brenz**

**Gemarkung Giengen an der Brenz**



# **BEBAUUNGSPLAN**

mit örtlichen Bauvorschriften

**„Bruckersberg-Ost“**

Schriftlicher Teil

Gefertigt:  
Steinheim 20.06.2024

.....  
Helmut Kolb



Ingenieurbüro  
**Helmut Kolb**  
**Zepelinstraße 10**  
**89555 Steinheim am Albuch**  
Telefon: 073 29 - 92 03 - 0  
Telefax: 073 29 - 92 03 - 29

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 03.11.2017  
zuletzt geändert am 08.10.2022

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 21.11.2017

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010  
zuletzt geändert am 18.07.2019

Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18.12.1990  
zuletzt geändert am 04.05.2017

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
<b>I. Planrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>4</b>
1. Bauliche Nutzung (§ 9 (1) BauGB).....	4
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO) .....	4
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - § 21a BauNVO) .....	4
1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 (1) BauNVO i. V. § 2 (6) LBO) .....	4
1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO) .....	4
1.5 Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB) .....	4
2. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (3) und § 18 BauNVO) .....	5
3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) .....	7
4. Stellplätze und Garagen.....	7
4.1 Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO) .....	7
4.2 Garagen und Carports (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO) .....	7
4.3 Tiefgarage WA <sub>3</sub> .....	8
5. Aufteilung und Zweckbestimmung der Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB) .....	8
6. Flächenbeanspruchung für öffentliche Verkehrsflächen .....	8
6.1 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 (1) 26 BauGB) .....	8
6.2 Unterirdische Stützbauwerke (§ 9 (1) 26 BauGB) .....	8
6.3 Standort für öffentliche Straßenbeleuchtung und Verkehrsbeschilderung (§ 126 BauGB) .....	9
7. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB) .....	9
8. Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).....	9
9. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	9
10. Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 BauGB) .....	12
11. Kompensationsmaßnahmen .....	13
11.1 Interne Kompensation .....	13
11.2 Externe Kompensation.....	15
12. Pflanzliste, Mindestqualitäten.....	15
12.1 Pflanzliste.....	15
<b>II. Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>19</b>
1. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) 1 und 2 LBO) .....	19
1.1 Dachform und Dachneigung .....	19
1.2 Dachaufbauten.....	20
1.3 Dachdeckung .....	20
2. Werbeanlagen (§ 11 und § 74 (1) LBO).....	21
3. Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 (1) und (3) LBO).....	21
3.1 Versiegelungsgrad von Hofflächen, Stellplätzen, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Fußwegen.....	21
3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 LBO) .....	21
3.3 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO) .....	21
3.4 Freiflächen (§ 74 (1) 3 LBO) .....	22
3.5 Freileitungen (§74 (1) 5 LBO) .....	22
4. Ableitung und Nutzung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) LBO) .....	22
5. Schmutzwasserableitung .....	23

<b>III.</b>	<b>Nachrichtlich übernommene Hinweise (§ 9 (6) BauGB)</b> .....	<b>24</b>
1.	Bodenfunde (§ 20 DSchG) .....	24
2.	Erdaushub (§ 4 (1) und (2) BodSchG) .....	24
3.	Wasserschutzzone.....	26
4.	Geotechnik.....	26
5.	Hochwasserschutz .....	27
6.	Lärmschutz .....	27
7.	Schutz vor .....	28
8.	Fassadenbeleuchtung .....	28
<b>IV.</b>	<b>Verfahrensvermerke</b> .....	<b>28</b>
<b>V.</b>	<b>Ausfertigungsvermerk</b> .....	<b>29</b>

## **I. Planrechtliche Festsetzungen**

### **1. Bauliche Nutzung (§ 9 (1) BauGB)**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)**

WA<sub>1</sub>, WA<sub>2</sub>, WA<sub>3</sub>:

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO,

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - § 21a BauNVO)**

WA<sub>1</sub>:

Grundflächenzahl GRZ = 0,4

Geschossflächenzahl GFZ = -

WA<sub>2</sub> und WA<sub>3</sub>:

Grundflächenzahl GRZ = 0,6

Geschossflächenzahl GFZ = -

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

WA<sub>1</sub>: II, max. 2 Vollgeschosse zulässig (Höchstmaß)

WA<sub>2</sub>: III, max. 3 Vollgeschosse zulässig (Höchstmaß)

WA<sub>3</sub>: IV, max. 4 Vollgeschosse zulässig (Höchstmaß)

#### **1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Offene Bauweise, die Gebäudelängen dürfen höchstens 50 m betragen.

WA<sub>1</sub>: zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

WA<sub>2</sub>: zulässig sind nur Hausgruppen

WA<sub>3</sub>: zulässig sind Einzelhäuser sowie Hausgruppen

#### **1.5 Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)**

WA<sub>1</sub>:

Zahl der Wohneinheiten (WE) ist auf max. zwei Wohneinheiten (2 WE) je Wohngebäude begrenzt. Bei Doppelhäusern bezieht sich die Zahl der Wohneinheiten auf die jeweilige Doppelhaushälfte.

WA<sub>2</sub> :

Hausgruppen erhalten keine Einschränkung in Bezug auf die Anzahl der Wohneinheiten.

WA<sub>3</sub> :

Einzelhäuser sowie Hausgruppen erhalten keine Einschränkung in Bezug auf die Anzahl der Wohneinheiten.

## 2. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (3) und § 18 BauNVO)

Die im zeichnerischen und schriftlichen Teil festgelegten Gebäudehöhenfestsetzungen werden als Höchstmaß über die festgelegten Bezugshöhen (BZH) getroffen. Durch die Festlegung einer Bezugshöhe und der maximalen First-, Trauf- und Gebäudehöhen werden Gebäudehüllen festgesetzt, innerhalb derer der Bauherr sein Gebäude entwickeln kann.

Durch die Bezugshöhen wird das Gebiet an die topografischen Gegebenheiten und die Erfordernisse der Straßenplanung angepasst. In Verbindung mit der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen wird ein städtebauliches Gesamtbild geschaffen. Die Höhenlagen der Nachbargrundstücke sind zu beachten.

### Definition der Bezugspunkte:

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

### Bestimmung der Bezugshöhe (BZH):

Die Bezugshöhe der baulichen Anlagen und ihrer Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGFH) wird durch die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche bestimmt. Hierbei ist die Höhe der Straßenoberkannte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche gemessen in der Mitte der straßenzugewandten Grundstücksgrenze ausschlaggebend. Grenzt ein Grundstück mit mehreren Seiten an Straßen an, so ist die öffentliche Verkehrsfläche ausschlaggebend über die die vom Bauantragsteller beantragte Hauptzufahrt erfolgt. Die Bezugshöhe darf um maximal **0,40 m** überschritten und maximal **0,40 m** unterschritten werden. Erforderliche Böschungen sind auf dem eigenen Grundstück anzulegen.

Hinweis: Die jeweiligen Höhen der Straßenoberkante zur Ermittlung der Bezugshöhe sind der Erschließungsplanung (Ausführung – Straßenbau) zu entnehmen.

Folgende Höhen baulicher Anlagen werden als zulässiges Höchstmaß festgesetzt:

WA<sub>1</sub>:

- bei Satteldach (SD), Zeltdach (ZD), Walmdach (WD)

Firsthöhe FH = max. 9,00 m

Traufhöhe TH = max. 6,50 m

- bei Pultdach (PD), versetzten Pultdach (vPD)

Firsthöhe FH = max. 8,50 m

Traufhöhe TH = max. 6,50 m

- bei Flachdach (FD)

Gebäudehöhe GH = max. 7,00 m

WA<sub>2</sub>:

- nur Flachdach (FD)

Gebäudehöhe GH = max. 10,00 m

WA<sub>3</sub>:

- nur Flachdach (FD)

Gebäudehöhe GH = max. 14,00 m

Die maximal zulässige Firsthöhe ist das Höchstmaß, gemessen von der Bezugshöhe bis Oberkante Dachhaut bzw. bis zum höchsten Schnittpunkt der Dachhaut mit den Dachflächen. Bei versetztem Pultdach ist die oberste Firsthöhe ausschlaggebend.

Die maximal zulässige Traufhöhe ist das Höchstmaß gemessen von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante Außenwand. Bei versetztem Pultdach ist die höher liegende Traufseite ausschlaggebend.

Die maximale zulässige Gebäudehöhe ist das Höchstmaß, gemessen von der Bezugshöhe 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 zur solarenergetischen Nutzung (Solarenergieanlagen) werden nicht auf die Höhenfestsetzungen angerechnet.

### **3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

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

Sichtfelder sind zu berücksichtigen.

## **4. Stellplätze und Garagen**

### **4.1 Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO)**

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig. Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen (ergibt die Berechnung Bruchteile von Stellplätzen, ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden). Garagen und Carports können hierbei angerechnet werden.

### **4.2 Garagen und Carports (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO)**

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen sind nur im Abstand von mind. 5,00 m zu den Grundstücksgrenzen der dazugehörigen Verkehrserschließung zulässig. Überdachten Stellplätzen (Carports) dürfen mit einem Abstand von mind. 1,00 m zur dazugehörigen Verkehrsfläche errichtet werden.

Sichtfelder sind zu berücksichtigen. Am Anschluss zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Mindestsichtweiten auf den bevorrechtigten Verkehr zwischen 0,80 m

und 2,50 m Höhe einzuhalten und von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen oder sichtbehindernden Bewuchs freizuhalten. Für die Ausführung der Sichtfelder ist die RAS 06 anzuwenden. Durch Berücksichtigung von Sichtfeldern können größere Abstände zur Verkehrsfläche erforderlich werden.

#### **4.3 Tiefgarage WA<sub>3</sub>**

Für die im zeichnerischen Teil dargestellte Fläche WA<sub>3</sub> sind die notwendigen Stellplätze (je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen) nur innerhalb der Flächen von WA<sub>3</sub> in der Tiefgarage unterzubringen. Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

### **5. Aufteilung und Zweckbestimmung der Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**

Die Haupteinfahrtsstraße innerhalb des Plangebiets wird als Verkehrsfläche mit Gehweg und die Querverbindungsstraßen (ohne Gehweg) als Mischfläche für Kraftfahrzeuge und Fußgänger\*innen (Wohnstraße) als verkehrsberuhigter Bereich ausgeführt.

### **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 Beleuchtungskörpern (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 0,5 m x 0,5 m, gemessen ab Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche.

### **7. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind mit einheimischen Gehölzen, siehe Pflanzliste (Punkt I. 12), zu bepflanzen.

Die öffentlichen Grünflächen fördern die Biodiversität zwischen Stadt und Landschaft. Eine Förderung von Artenvielfalt und Aufenthaltsqualitäten innerhalb der Grüninseln sind zu schaffen.

### **8. Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil mit einem Leitungsrecht ausgewiesenen Flächen dienen den Ver- und Entsorgungsträgern. Innerhalb der geschützten Flächen für die Ver- und Entsorgungsträger dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen sowie Anpflanzungen errichtet werden. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden.

### **9. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung**

*Baubedingt:*

- Beachtung der Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme“
- Schutz angrenzender Flächen vor Verdichtung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf geeigneten Flächen
- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB)

- Vermeidung von Verlust des Oberbodens durch profilgerechten Abtrag, fachgerechte Zwischenlagerung und ordnungsgemäßen Wiedereinbau des anfallenden unbelasteten Erdaushubes innerhalb des Vorhabenbereichs sowie Tiefenlockerung nach Abschluss der Bodenarbeiten
- Flächensparende Ablagerung von Erdmassen und Baustoffen etc.
- sachgemäße Lagerung und Trennung des Mutterbodens vom Unterboden (nach DIN 18300)
- Vermeidung von Schadstoffeintrag und Schutz vor Auswaschung und Versickerung von Schadstoffen
- Reduzierung der Lärm-, Schadstoff- und Staubemissionen auf ein Minimum durch Optimierung des Bauablaufs
- Gemäß der saP muss eine Freimachung des Baufeldes im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden. Nach Abschluss der Freimachung müssen die Arbeiten jedoch bei Vorhaben im/am Offenland kontinuierlich fortgesetzt werden, um eine Ansiedlung von Offenlandbrütern zu verhindern und den Kulisseneffekt auf deren Brutstätten effektiv zu minimieren, da sich sonst schnell eine diverse Ruderalvegetation entwickeln kann.
- kein Eingriff in angrenzende Gehölze, um ggf. überwinterte Amphibien zu schützen
- Wiederherstellung von geschlossenen Vegetationsdecken
- Begrünung von Oberbodenmieten bei einer längeren Lagerzeit als zwei Monate

*Vorhabenbedingt:*

- Reduzierung der Neuversiegelung und Bebauung auf das notwendige Mindestmaß
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§1a (2) BauGB)
- Parkflächen und Zufahrten für Kraftfahrzeuge sind im WA 1 und WA2 mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.
- Reduzierung des Flächenverbrauchs und der Versiegelung für den ruhenden Verkehr, Parkplätze im WA3 sind in der Tiefgarage unterzubringen
- Verbesserung der Bodenbildung und Verringerung der Erosion durch Bepflanzung und Begrünung

- Niederschlagswasser der Straßen und Zufahrten wird zentral im Regenrückhaltebecken über eine mind. 30 cm starke bewachsene Bodenschicht versickert.
- Pufferung von Niederschlagswasser auf begrünten Dächern. Vermeidung der Erwärmung des Siedlungskörpers durch die Begrünung von Dächern (Verdunstungskühlung). Schaffung von Sekundärlebensräumen durch Begrünung von Dächern. Dachbegrünung auf allen Flachdächern und flach geneigten Dächern bis einschließlich 10 Grad Dachneigung, diese kann mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie kombiniert werden.
- Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist nach § 8a bis 8c Klimaschutzgesetz BW Pflicht
- Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück über eine Retentionszisterne (kann bei begrüntem Dach mit ausreichendem Retentionsvermögen entfallen) zurückzuhalten. Wird an geeigneter Stelle Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert, muss dies über eine mind. 30 cm starke bewachsene Bodenschicht erfolgen.
- Das häusliche Abwasser wird dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt.
- Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtung sowie Reduzierung der Außenbeleuchtung auf ein Mindestmaß. Es sind LED-Leuchtmittel einzusetzen, die eine Farbtemperatur von < 3.000 Kelvin (warmweiß) aufweisen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist. Dabei soll v. a. auch die Abstrahlung nach oben so gering wie möglich sein. Die Leuchtmittel sollten hierbei nicht aus dem Lampenkörper herausragen. Eine Beleuchtung der angrenzenden Streuobstwiesen und Obstbaumbestände ist unbedingt zu vermeiden
- Herstellung von neuem Lebensraum für Flora und Fauna durch Bepflanzung und Begrünung
- Entlastung wärmestaugefährdeter Bereiche durch Durch- und Begrünungsmaßnahmen
- Durchgrünung des Baugebiets (PFG 1 - 4)

## 10. Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 BauGB)

### Maßnahmen für Natur und Landschaft nach § 9 (1) 25a BauGB, auf öffentlichen Grundstücken

#### Pflanzgebot 1 (PFG 1):

##### Pflanzung Einzelbäume, öffentliche Grünflächen im Westen

Pflanzung von Einzelbäumen oder solitären Sträuchern aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen an den im Bebauungsplan dargestellten Standorten (PFG 1 gemäß Planeinschrieb). Es sind Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m zu verwenden. Auf ein ausreichendes Lichtraumprofil ist zu achten. Als Untersaat ist ein Blühstreifen anzusäen. Das Installieren einer Sitzgelegenheit in einem kleinen Spielbereich ist zulässig. Die Auswahl der Arten sowie das Saatgut sind der Pflanzliste (Punkt I. 12) zu entnehmen. Für Auswahl und Qualität der Pflanzen sowie deren Pflanzung und Pflege sind die Vorgaben gemäß dieses Textteils (Punkt I. 12) zu beachten.

#### Pflanzgebot 2 (PFG 2):

##### Pflanzung Einzelbäume an Straßen

Pflanzung von Einzelbäumen aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen an den Straßen innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Pflanzgebotsflächen. Es sind Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m zu verwenden. Auf ein ausreichendes Lichtraumprofil ist zu achten. Kugel- und Säulenformen sind zugelassen. Die Auswahl der Arten ist der Pflanzliste (Punkt I. 12) zu entnehmen. Für Auswahl und Qualität der Pflanzen sowie deren Pflanzung und Pflege sind die Vorgaben gemäß dieses Textteils (Punkt I. 12) zu beachten.

#### Pflanzgebot 3 (PFG 3):

##### Ansaat eines blühenden Wiesensaums, Pflanzung von Strauchgruppen

Pflanzung von Solitärsträucher, kleineren Strauchgruppen mit 2 - 3 Sträucher, aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen, Ansaat eines blühenden Wiesensaums aus Blumen und Kräutern und einbringen von Frühjahrsblühern.

## Maßnahmen für Natur und Landschaft nach § 9 (1) 25b BauGB, auf privaten Grundstücken

### Pflanzgebot 4 (PFG 4):

#### Heckensaum

Pflanzung einer mindestens zweireihigen Hecke aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Pflanzgebotsfläche (PFG 4 gemäß Planeinschrieb). Schnitthecken sind zulässig. Unter den Sträuchern ist eine Saatgutmischung für einen Schattensaum auszubringen. Die Auswahl der Arten ist der Pflanzliste (Punkt I. 12) zu entnehmen. Für Auswahl und Qualität der Pflanzen sowie deren Pflanzung und Pflege sind die Vorgaben gemäß dieses Textteils (Punkt I. 12) zu beachten. In der Hecke können Bäume als Überhälter gepflanzt werden, sofern die Vorgaben des Nachbarschaftsrechts eingehalten sind.

### Pflanzgebot 5 (PFG 5):

#### Baumpflanzungen

Pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Saatgut und Bepflanzung gemäß Pflanzliste (Punkt I. 12)). Dabei sind die Einzelbäume an den Stellplätzen nicht anrechenbar. Die Mindestqualitäten und die Vorgaben für die Ausführung gemäß dieses Textteils (Punkt I. 12) sind zu beachten.

## **11. Kompensationsmaßnahmen**

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

### **11.1 Interne Kompensation**

#### Maßnahme A1: Regenrückhaltebecken (RRB)

Das Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Plangebiets wird auf einer Fläche von 1.538 m<sup>2</sup> naturnah angelegt. Die Fläche wird mit geeigneten, autochthonen, standortgerechten Saatgutmischungen angesät und extensiv gepflegt. Auf der Sole wird eine Mischung für wechselfeuchte Standorte, auf der Böschung

eine Ufermischung und oben im Randbereich wird eine Mischung für eine Blumenwiese angesät. Der Randbereich an der Oberkante und außerhalb des Beckens wird mit acht Gruppen aus standortgerechten Sträuchern bepflanzt (s. Pflanzliste), um der Klappergrasmücke weitere Brutmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Kleintiergängige Einfriedungen sind zulässig. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten. Von der Fläche werden 10 % also 154 m<sup>2</sup> für die technische Infrastruktur abgezogen. Die restliche Fläche kann mit dem Faktor 1,0 angerechnet werden und hat eine ökologische Wertigkeit von 1.384 m<sup>2</sup>.

### Maßnahme A2: Dachbegrünung

Dächer bis einschließlich 10° Dachneigung sind zu 80 % extensiv zu begrünen. Dabei muss bei mehreren Gebäuden innerhalb eines Vorhabengrundstücks die gesamte begrünte Dachfläche 80 % aller Dachflächen zusammengenommen ergeben. Von der Begrünung ausgenommen sind Vordächer und freistehende Überdachungen sowie Parkhäuser, wenn die oberste Ebene als Parkfläche genutzt wird. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Solarthermie- oder Fotovoltaikanlagen ist zulässig.

Dabei ist zur Herstellung von Retentionsraum/Abflussverzögerung eine Substratstärke von 10 cm vorzusehen. Die Flächen sind mit einer geeigneten Saatgutmischung anzusäen (s. Pflanzliste) oder mit Substratmatten anzulegen und extensiv zu pflegen. Die Mindestqualitäten und Vorgaben zur Ausführung und Pflege sind zu beachten.

Die Maßnahme dient der Wiederherstellung einer Vegetationsdecke auf ansonsten versiegelten Flächen sowie der Verminderung und Verzögerung des Oberflächenabflusses, der Wiederherstellung klimarelevanter Flächen und der Verminderung der Erwärmung der Gebäude. Weiterhin werden die Bauwerke in das Landschaftsbild eingebunden und der Flächenverbrauch durch die Einsparung externer Ausgleichsflächen reduziert.

Insgesamt stehen in den Baugebieten WA2 und WA3 17.040 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche zur Verfügung. Davon dürfen 60 %, also 10.224 m<sup>2</sup> mit Gebäuden und Parkanlagen überbaut werden. Es wird davon ausgegangen, dass mindestens 60 % der Fläche für zu begrünende Gebäude genutzt werden, d. h. 6.134 m<sup>2</sup>. Hiervon 80 % begrünte Dachfläche entspricht einer Fläche von 4.907 m<sup>2</sup>. Diese Fläche kann aufgrund der mittleren Substratstärke und der extensiven,

dauerhaften Begrünung mit dem Faktor 1,3 für den Ausgleich angerechnet werden und hat damit eine ökologische Wertigkeit von 6.379 m<sup>2</sup>. Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans die tatsächliche Bebauung mit Gebäuden und der daraus resultierende Flächenanteil der Dachbegrünung nicht verbindlich nachgewiesen werden kann, ist die Nachführung der tatsächlich entstehenden begrünten Dachflächen durch die Stadt Giengen im Zuge der fortschreitenden Bebauung zu gewährleisten. Werden weniger als 60 % der bebaubaren Fläche durch zu begrünende Gebäude eingenommen, jedoch versiegelt, so ist das dadurch entstehende Ausgleichsdefizit an anderer Stelle zu ersetzen. Hierfür wird eine Ausgleichsfläche aus dem Ökokonto der Stadt Giengen herangezogen, dies ist dann der Unteren Naturschutzbehörde aktenkundig anzuzeigen.

	ökologische m <sup>2</sup>
Ausgleichsdefizit	-17.811
Maßnahme A1: Regenrückhaltebecken	1.384
Maßnahme A2: Dachbegrünung	6.379
Summe:	-10.048

## 11.2 Externe Kompensation

### Maßnahme A3: Ökokontofläche „Ackerbrache Flst. 2556“

Der fehlenden Ausgleich von 10.048 m<sup>2</sup> wird von der Ökokontofläche „Ackerbrache Flst. 2556“ abgebucht (s. auch Steckbrief in Anlage 3 und Übersichtsplan in Anlage 2 des Umweltberichts). Bei der Maßnahme handelt es sich um die Anlage einer Ackerbrache als Feldlerchenhabitat. Die Maßnahme liegt in der Gemarkung Hürben auf dem Flurstück 2556. Die Maßnahme wurde im Jahr 2022 umgesetzt. Die Fläche der Maßnahme beträgt 15.000 m<sup>2</sup> und kann mit dem Faktor 1,0 angerechnet werden. Hiervon können die benötigten 10.048 m<sup>2</sup> abgebucht werden.

## 12. Pflanzliste, Mindestqualitäten

### 12.1 Pflanzliste

PFG 1: Pflanzung Einzelbäume, öffentliche Grünflächen im Westen

PFG 2: Pflanzung Einzelbäume an Straßen

PFG 3: Ansaat eines blühenden Wiesensaums, Pflanzung von Strauchgruppen

PFG 4: Heckensaum

PFG 5: Baumpflanzungen auf Grundstück

A1: Regenrückhaltebecken (RRB)

A2: Dachbegrünung

Pflanzenauswahl		Maßnahme						
		PFG 1	PFG 2	PFG 3	PFG 4	PFG 5	A1	A2
<b>Großkronige Bäume</b>								
Echte Felsenbirne	<i>Amelanchia votundifolia</i>	X	X			X		
Ulme	<i>Ulmus Rebella</i>	X	X			X		
Edelkastanie	<i>Castanea sativa</i>	X	X			X		
Wildkirsche	<i>Prunus avium</i>	X	X	X		X		
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	X	X			X		
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	X	X			X		
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	X	X			X		
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>	X	X			X		
Winterlinde „Rancho“	<i>Tilia cordata</i> „Rancho“	X	X			X		
<b>Mittelkronige Bäume</b>								
Gew. Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	X				X		
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	X				X		
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	X		X		X		
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>	X				X		
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	X				X		
Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>	X				X		
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	X		X		X		
Regionaltypische hochstämmige Obstsorten, s. nachfolgende Liste		X			X	X		
<b>Sträucher</b>								
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>			X	X			
Echte Felsenbirne	<i>Amelanchier votundifolia</i>			X				
Hasel	<i>Corylus avellana</i>				X			
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>			X	X		X	
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>			X	X		X	
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>			X	X		X	
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>				X			
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>				X			
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>				X			
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>				X		X	
Gemeiner Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>			X	X			
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>			X	X		X	
Feld-Rose	<i>Rosa arvensis</i>			X	X		X	
Gew. Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>			X	X			
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>				X			
Schlehdorn	<i>Prunus spinosa</i>				X		X	
Gew. Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>				X		X	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>				X			

Pflanzenauswahl	Maßnahme						
	PFG 1	PFG 2	PFG 3	PFG 4	PFG 5	A1	A2
<b>Saatgut</b>							
Saatgut für Dachbegrünung, z. B. „18 Dachbegrünung“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig							X
Saatgut für RRB (Sole), z. B. „06 Feuchtwiese“ und/oder „07 Hochstaudenflur“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig						X	
Saatgut für RRB, (Böschung), z. B. „07 Ufersaum“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig						X	
Saatgut für öffentliche Grünfläche im Westen unter den Bäumen und RRB (Rand), z. B. „01 Blumenwiese“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig 100 % Blumen und Kräuter (PFG3)	X		X			X	
Saatgut für Schattensaum unter der Hecke, z. B. „09 Schattensaum“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig				X			

### Liste alter regionaltypischer Obstbaumsorten

Apfel: Antonowka, Borowinka, Danziger Kant, Französische Goldrenette, Holsteiner Cox, Jakob Lebel, Krügers Dickstiel, Landsberger Renette, Pilot, Roter Boskoop, Topaz, Zabergäurennette

Birne: Conference, Doppelte Phillipsbirne, Gute Luise, Köstliche von Charneu, Kongreßbirne, Stuttgarter Gaißhirtle

Süßkirsche: Büttners Rote Knorpel, Hedelfinger Riesenkirsche, Kordia, Oktavia, Regina, Sunburst (selbstfruchtbar)

Sauerkirsche: Gerema, Karneol, Schwäbische Weinweichsel

Zwetschge/Reneklode: Graf Althans Reneklode, Hanita, Hauszwetschge, Katinka, Zimmers Frühzwetschge

### Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

#### Großkronige Bäume:

Hochstämme, 3-4 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16 -18 cm

### Mittelkronige Bäume:

Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm

Bei straßenbegleitender Pflanzung sind sowohl mittel- als auch großkronige Bäume ausschließlich als Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m verwenden. Eine Aufastung zur Bildung des Lichtraumprofils muss gewährleistet sein. Säulen- und Kugelformen sind zulässig.

### Obstbäume:

Obstbaum-Hochstämme, ohne Ballen, Stammumfang 10-12 cm, Stammhöhe mind. 1,80 m, regionaltypische Sorten.

### Sträucher:

Strauch, 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen, je nach Pflanzzeitpunkt, Höhe 80-120 cm

Saatgut: Es ist ausschließlich gebietseigenes Saatgut zu verwenden, welches für den jeweiligen Standort geeignet ist. Es ist ausschließlich regional gezüchtete (gebietseigene) Pflanzware zu verwenden. Hierfür ist ein Herkunftsnachweis erforderlich.

## **Vorgaben für die Ausführung**

### Gehölze:

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

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

Hecken sind zweireihig im Dreiecksverband mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m zu pflanzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens 5 Straucharten zu verwenden.

#### Dachbegrünung:

Die artenreiche Dachbegrünung ist im Zeitraum vom März bis Mitte Mai oder August bis Ende September anzusäen. Dabei ist das Saatgut oberflächlich aufzubringen. Es ist das Saatgut „18 Dachbegrünung“ von Rieger-Hofmann oder ein gleichwertiges zu verwenden.

#### Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:

Die privaten Grünflächen sind vom Bauherrn spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes zu bepflanzen. Die öffentlichen Grünflächen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu bepflanzen.

#### Erhalt und Pflege der Pflanzungen:

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

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

Solitärgehölze erhalten spätestens alle 5 Jahre einen fachgerechten Formschnitt.

Heckenpflanzungen müssen alle 10 - 15 Jahre in Abschnitten auf den Stock gesetzt werden.

Dachbegrünung soll einmal im Jahr zur Kontrolle begangen werden und aufkommende Gehölze müssen entfernt werden.

## **II. Örtliche Bauvorschriften**

### **1. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) 1 und 2 LBO)**

#### **1.1 Dachform und Dachneigung**

Folgende Dachformen sind zulässig

WA<sub>1</sub> :

- Satteldach (SD)
- Zeltdach (ZD)
- Walmdach (WD)
- Pultdach (PD)
- versetztes Pultdach (vPD)

WA<sub>1</sub>, WA<sub>2</sub> und WA<sub>3</sub> :

- Flachdach (FD)

Folgende Dachneigungen sind zulässig:

- 20° - 42° bei Satteldach (SD), Zeltdach (ZD), Walmdach (WD)
- bis einschließlich 20° bei Pultdach (PD), versetztes Pultdach (vPD)
- bis einschließlich 5° bei Flachdach (FD)

Bei Flachdächern (FD) ist eine bautechnisch bedingte Neigung von bis zu 5° zulässig, diese ist jedoch in Form einer Attika in einheitlicher Höhe optisch zu verblenden.

## 1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Dachaufbauten sind vom Ortgang, der Traufe und dem First mind. 1,00 m abzurücken.

Solarenergieanlagen:

Solarenergieanlagen dürfen ohne Abstand zum Ortgang, Traufe und First ohne Längenbegrenzung errichtet werden, jedoch die Abmessungen des Dachs nicht überschreiten. Solarbäume (Solaranlagen an/auf Masten) auf Dächern sind unzulässig.

## 1.3 Dachdeckung

Materialien und Färbung:

Glänzende, grelle oder reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Abweichungen hiervon bedürfen einer besonderen Genehmigung.

Es dürfen keine kupfer-, zink- oder bleigedeckten Metalldächer errichtet werden. Ausnahmen bilden beschichtete Metalldächer und solche mit feuerverzintem Kupferblech (TECU-Zinn).

#### Begrünung von Flachdächern:

Flachdächer bzw. Dächer bis einschließlich 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Die extensive Begrünung hat eine Mindestsubstratstärke von 10 cm aufzuweisen.

## **2. Werbeanlagen (§ 11 und § 74 (1) LBO)**

Werbeanlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht sowie sich ändernden Farbverläufen und wechselnden Folien 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 1/3 der Gebäudelänge und die Höhe von 0,6 m nicht überschreiten.

## **3. Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 (1) und (3) LBO)**

### **3.1 Versiegelungsgrad von Hofflächen, Stellplätzen, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Fußwegen**

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

### **3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Auffüllungen sind bis höchstens 1,00 m auf natürlichem Gelände zulässig.

### **3.3 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO)**

An der Grenze zu öffentlichen Flächen sind Einfriedungen mit einem Grenzabstand von 0,50 m und bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m als Zäune, Mauern und Hecken zulässig.

Stützbauwerke mit mehr als 1,00 m sichtbare Höhe sind nicht zulässig.

Sichtfelder sowie Nachbarrechte sind zu beachten.

Sichtfelder sind dauerhaft zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehindertem Bewuchs freizuhalten.

### **3.4 Freiflächen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und mit einheimischen Gehölzen, Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen – siehe Pflanzliste (Punkt I. 12).

Es ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

Nur Traufstreifen entlang von Gebäuden bis 0,50 m Breite sind zulässig.

### **3.5 Freileitungen (§74 (1) 5 LBO)**

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

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

Zur Entlastung des Kanalnetzes und um den Verbrauch von Trinkwasser zu vermindern, ist unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem jeweiligen Grundstück über eine Retentionszisterne (Kombinierte Zisterne aus Nutz- und Retentionsraum mit Zwangsentleerung für Teilvolumen) mit einer Bemessung von mind. 2 m<sup>3</sup> Retentionsraum pro 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche herzustellen.

Retentionszisternen sind mit einem Drosselabfluss von 0,15 l/s pro 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche auszuführen. Der Drosselabfluss sowie der Notüberlauf können an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen oder einer geeigneten örtlichen Versickerung auf dem Grundstück zugeführt werden.

Die Retention kann entfallen, wenn die angeschlossene Dachfläche begrünt ist und das entsprechende Retentionsvolumen nachgewiesen wird.

Das Nutzvolumen der Retentionszisterne ist so zu bemessen, dass der Speicher-  
raum zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser (Grauwasser) im häusli-  
chen Bereich ausreichend verwendet werden kann. Dies ist ein wichtiger Beitrag  
zum Umweltschutz.

Bei der Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich muss das DVGW Ar-  
beitsblatt W 555 sowie die Trinkwasserschutzverordnung (§ 13 (3) und § 17) be-  
achtet werden. Auf die Anzeigenpflicht von Zisternen sowie Brauchwasseranla-  
gen wird hingewiesen.

Anfallendes Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen, Hof- und  
Zufahrtsflächen wird durch eine ortsnahe, zentrale Versickerungsanlage wieder  
dem Wasserkreislauf zugeführt. Die geplante öffentliche Versickerungsanlage  
besteht aus einem Versickerungsbecken in Erdbauweise mit Notüberlauf. Das  
anfallende Niederschlagswasser kann an den öffentlichen Regenwasserkanal  
angeschlossen werden.

Private Versickerungsanlagen sind unter Berücksichtigung der Retention mög-  
lich.

Die Versickerung (z. B. Muldenversickerung) von Dachflächen hat über eine min-  
destens 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. Nachbargrundstücke  
dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden. Punktuelle Versicke-  
rungen ohne Filteranlage sind aus Grundwasserschutzgründen nicht zulässig.

## **5. Schmutzwasserableitung**

Häusliches Schmutzwasser wird separat gefasst und dem öffentlichen Misch-  
wasserkanal zugeführt. Die Bestimmungen der DIN 1986 (Entwässerungsanla-  
gen für Gebäude und Grundstücke) sind einzuhalten.

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

#### **1. Bodenfunde (§ 20 DSchG)**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§ 20 DschG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

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

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.

##### **Altlasten**

Im Plangebiet sind dem Fachbereich Bau, Umwelt und Gewerbeaufsicht keine Altablagerungen oder Untergrundverunreinigungen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Untergrundverunreinigungen (z. B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch oder Ähnliches) angetroffen werden, ist nach § 3 LBodSchAG das Landratsamt Heidenheim zu verständigen.

##### **Bodenschutz**

Es wird auf die Berücksichtigung der Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit dem Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2, NatSchG) sowie die Beachtung der Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums BW „Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme“ hingewiesen.

- Geplante Grünflächen oder Anlagen zur gärtnerischen Nutzung sind in einer verdichtungsarmen Verfahrensweise zu bearbeiten und sollen nicht als Ar-

- beitsfläche oder Aushubzwischenlager genutzt werden, um Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen zu vermeiden.
- Zur Vermeidung von Erosion sind unbefestigte Flächen umgehend zu begrünen.
  - Dachbegrünungen sind erwünscht und werden empfohlen. Dadurch kann ein Teil der Verluste an Bodenfunktionen (insb. Ausgleichskörper im Wasserkreislauf) ausgeglichen werden. Weitere Vorteile sind u. a. Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Schutz der Dachabdichtung vor Witterung, oder Verbesserung des Umgebungsklimas.
  - Als fachliche Grundlage für die Erfassung des Kompensationsbedarfs sowie zur Bewertung von bodenbezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist die Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Heft 24)“ der LUBW anzuwenden. Schwerpunktmäßig sollen Maßnahmen, wie z. B. Oberbodenauftrag, Entsiegelung, Rekultivierung oder Erosionsschutz, ausgewählt werden, die eine Aufwertung für die Bodenfunktionen bedeuten.
  - Sollte für ein Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche (inkl. Baustelleneinrichtungsbereiche, Baustraßen, Zwischenlagerflächen) von insgesamt mehr als 5.000 m<sup>2</sup> auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger gemäß § 2 (3) Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Zulassung, ist das Bodenschutzkonzept bei der Antragsstellung einzureichen. Bei zulassungsfreien Vorhaben ist das Bodenschutzkonzept sechs Wochen vor dem Beginn der Ausführung des Vorhabens der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen.
  - Für verfahrenspflichtige Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenaushub ist gemäß § 3 Abs. 4 Neues Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) der zuständigen Abfallrechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.

### **Abfall**

Auffüllungen mit standortfremdem Boden-/Recyclingmaterial sind im Vorfeld mit der zuständigen Fachbehörde des Landratsamtes Heidenheim abzustimmen.

### **3. Wasserschutzzone**

Das Plangebiet liegt innerhalb der gemeinsamen Wasserschutzzone III der Grundwassererfassungen im Brenztal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgarts vom 14.12.1977, Nr. 5 1-WR VI 704/1 ist zu beachten.

### **4. Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Mergelstetten-Formation sowie des Oberen Massenkalkes (jeweils Oberjura), welche teilweise von quartärem Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Der Lösslehm neigt zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen 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.

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

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

## 5. 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 Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Der Bauherr hat sich gegen eine Überschwemmung zu schützen. Informationen hierzu finden sich im Internet unter:

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

## 6. Lärmschutz

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

## 7. Schutz vor Vogelschlag

Es wird darauf hingewiesen, dass durch eine entsprechende Gestaltung eines Neubaus das Risiko eines signifikant erhöhten Vogelschlags ausgeschlossen werden kann (z. B. keine Eckverglasungen, Verwendung von Milchglas etc.). Sollten durch den Neubau Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eintreten, so werden im Nachhinein Maßnahmen, wie z. B. das Bekleben von Glasfronten mit entsprechenden Folien, notwendig.

## 8. Fassadenbeleuchtung

Es ist im Zeitraum vom 1. April bis zum 30. September ganztägig und vom 1. Oktober bis zum 31. März in den Stunden von 22 Uhr bis 6 Uhr verboten, die Fassaden baulicher Anlagen zu beleuchten, soweit dies nicht aus Gründen der öffentlichen Sicherheit oder der Betriebssicherheit erforderlich oder durch oder aufgrund einer Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist (§ 21 Abs. 2 NatSchG).

## IV. Verfahrensvermerke

Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB	vom
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB bekannt gemacht durch Amtliches Mitteilungsblatt / Ausgabe Nr. 49	am
Billigung des Vorentwurfs und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange	vom 30.09.2021
Auslegung gem. § 3 (1) BauGB bekannt gemacht durch Amtliches Mitteilungsblatt / Ausgabe Nr. 38	am 27.10.2021
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt	vom 08.11.2021 bis 10.12.2021
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt	vom 08.11.2021 bis 10.12.2021
Billigung des Entwurfs unter Berücksichtigung der eingegangenen Bedenken und Anregungen	vom 08.11.2022
Auslegungsbeschluss	vom 08.11.2022
Auslegung gem. § 3 (2) BauGB bekannt gemacht durch Amtliches Mitteilungsblatt / Ausgabe Nr. 14	am 23.03.2023
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt	vom 20.04.2023 bis 19.05.2023
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt	vom 20.04.2023 bis 19.05.2023
Beschluss über die eingegangenen Anregungen gem. § 3 (2) BauGB	am 20.06.2024
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	am 20.06.2024
Als Satzung zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB ausgefertigt	am .....
Bekanntmachung des Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB durch Amtliches Mitteilungsblatt / Ausgabe Nr. ...	am .....
Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 10 (3) BauGB	am .....

Dieser Lageplan mit Textteil ist eine Mehrfertigung / das Original des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften die vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 20.06.2024 als Satzungen beschlossen wurden.

Giengen, den .....



.....

Dieter Henle  
 (Oberbürgermeister)

## V. Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates vom 20.06.2024 übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Giengen, den .....

.....

Dieter Henle  
(Oberbürgermeister)