

Landkreis Heidenheim

Große Kreisstadt Giengen an der Brenz

Gemarkung Sachsenhausen



BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

„Neue Schule“

Schriftlicher Teil

Gefertigt:

Steinheim 01.02.2024

.....
Helmut Kolb



Ingenieurbüro

Helmut Kolb

Zeppelinstraße 10

89555 Steinheim am Albuch

Telefon: 073 29 - 92 03 - 0

Telefax: 073 29 - 92 03 - 29

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 03.11.2017,
zuletzt geändert am 04.01.2023

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 21.11.2017,
zuletzt geändert am 04.01.2023

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010,
zuletzt geändert am 21.12.2021

Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Fassung vom 18.12.1990,
zuletzt geändert am 14.06.2021

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
I. Planrechtliche Festsetzungen	4
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)	4
3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)	6
4. Stellplätze und Garagen.....	6
4.1 Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO)	6
4.2 Garagen und Carports (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO)	6
5. Aufteilung und Zweckbestimmung der Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)	7
6. Flächenbeanspruchung für öffentliche Verkehrsflächen	7
6.1 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 (1) 26 BauGB)	7
6.2 Unterirdische Stützbauwerke (§ 9 (1) 26 BauGB)	7
6.3 Standort für öffentliche Straßenbeleuchtung und Verkehrsbeschilderung (§ 126 BauGB)	7
7. Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).....	7
8. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	8
8.1 Maßnahmen zur Vermeidung.....	8
8.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.....	9
8.3 Naturschutzfachliche Hinweise	9
9. Pflanzliste.....	9
II. Örtliche Bauvorschriften	13
1. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) 1 und 2 LBO)	13
1.1 Dachform und Dachneigung	13
1.2 Dachaufbauten.....	13
1.3 Dachdeckung	13
2. Werbeanlagen (§ 11 und § 74 (1) LBO).....	14
3. Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 (1) und (3) LBO).....	14
3.1 Versiegelungsgrad von Hofflächen, Stellplätzen, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Fußwegen.....	14
3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 LBO)	14
3.3 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO)	14
3.4 Freiflächen (§ 74 (1) 3 LBO)	15
3.5 Freileitungen (§74 (1) 5 LBO)	15
4. Ableitung und Nutzung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) LBO)	15
5. Schmutzwasserableitung	17
III. Nachrichtlich übernommene Hinweise (§ 9 (6) BauGB)	18
1. Bodenfunde (§ 20 DSchG).....	18
2. Erdaushub (§ 4 (1) und (2) BodSchG)	18
3. Wasserschutzzone.....	20

4.	Hochwasserschutz.....	20
5.	Lärmschutz	20
6.	Geologie.....	20
7.	Naturschutz.....	21

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

Dörfliches Wohngebiet (MDW) nach § 5a BauNVO,
Ausnahmen im Sinne von § 5a (3) BauNVO sind nicht zulässig.

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

Grundflächenzahl GRZ = 0,6

Geschossflächenzahl GFZ = -

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

II, max. zwei (2) Vollgeschosse sind zulässig (Höchstmaß).

1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

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

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.

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- und Traufhöhen 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) und Traufhöhe (TH) wird eine Bezugshöhe (BZH) 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 Straßenoberkante 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:

- bei Satteldach (SD), Walmdach (WD)
Firsthöhe FH = max. 9,00 m
Traufhöhe TH = max. 6,50 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 versetzten 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 versetzten Pultdach ist die höher liegende Traufseite ausschlaggebend.

Eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe 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 Verkehrerschließung 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 Sichtfelder können größere Abstände zur Verkehrsfläche erforderlich werden.

5. Aufteilung und Zweckbestimmung der Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Haupterschließungsstraße innerhalb des Plangebiets wird 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 Beleuchtungskörper (Mastleuchten) und notwendiger Verkehrsschilder sind Standorte auf privaten Grundstücken erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Hülsen, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper bzw. das Verkehrsschild selbst, sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden. Die Festsetzung gilt für eine Fläche von 0,5 m x 0,5 m, gemessen ab Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche.

7. 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 Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

8. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

8.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

V1a: Abriss nach dem 1.3. bis Mitte August:

Vor Beginn der Brutzeit der Vögel und der Aktivitätszeit der Fledermäuse, also bis Ende März/Anfang April, sind Spalten und Höhlen auf Vögel/Fledermäuse zu kontrollieren (Endoskop). Ist kein Tierbesatz nachweisbar sind sämtliche Spalten und Nischen zu verschließen damit sich keine Vögel und Fledermäuse ansiedeln können. Falls die Nischen und Spalten nicht gänzlich einsehbar sind, sind ggf. Einwegverschlüsse anzubringen.

V1b: Abriss von Mitte August bis Ende Februar:

Rechtzeitig vor Baubeginn bzw. spätestens im Herbst sind die Nischen und Spalten auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen. Ggf. sind bei Nachweisen von Fledermäusen Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen oder Einwegverschlüsse anzubringen. Bei einem Nachweis von Brutvögeln oder Wochenstuben ist der Abriss zu verschieben, bis die Jungtiere flügge/flugfähig sind.

V2: Rodung Gehölze:

Rodung der Gehölze zwischen dem 1.10. und Ende Februar. Vor der Beräumung sind die betroffenen Bäume auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Alle Vermeidungsmaßnahmen sind mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

V3: Mittelfristige bauliche Veränderungen im Bestand:

Sollten zu einem späteren Zeitpunkt bauliche Veränderungen im Bereich der Bestandgebäude im Westen vorgesehen sein, sind die Vorhaben rechtzeitig auf die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 BnatSchG zu überprüfen. Das Vorgehen dazu ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

8.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig.

8.3 Naturschutzfachliche Hinweise

Lichtkonzept:

Außenbeleuchtungen sind mit insektenfreundlichem Licht durchzuführen (3000 K), damit lichtempfindliche Fledermäuse bzw. deren Nahrungshabitate nicht beeinträchtigt werden. Eine direkte Beleuchtung (Anstrahlen) von Gehölzbeständen ist zu vermeiden.

Freiwillige Nisthilfen und Quartierkästen:

Artenschutzrechtlich sind keine Ersatznisthilfen für Vögel und Quartierkästen für Fledermäuse notwendig. Es besteht aber die Möglichkeit, auf freiwilliger Basis an den neuen Gebäuden Nisthilfen für Vögel (z. B. Mauersegler, Haussperling) und Fledermaus-Flachkästen einzubauen. Beispiele dafür sind im Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung unter Anhang 9 aufgeführt.

9. Pflanzliste

Pflanzenauswahl und Vorgaben für die Ausführung.

Für Bepflanzungen und vor allem Ansaaten sollen heimische, standort- und landschaftsgerechte Gehölze und Saatgut (autochthon) aus demselben regionalen Herkunftsgebiet bzw. Naturraum (Vorkommensgebiet „5.2 Schwäbische und Fränkische Alb“ für autochthones Gehölzgut bzw. das Ursprungsgebiet 13 „Schwäbische Alb“ für autochthones Saatgut) verwendet werden.

Artenliste 1: Bäume 1. Ordnung (Auswahlliste)

Mindestqualität: Hochstämme 3 x v., Stammumfang 16 - 18 cm mit Ballen

Castanea sativa	Ess-Kastanie
Juglans regia	Walnuss
Populus alba	Silberpappel
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Ulmus minor	Feld-Ulme

Artenliste 2: Bäume 2. Ordnung

Mindestpflanzgröße: Hochstämme 3 x v., Stammumfang 14 - 16 cm mit Ballen

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ostrya carpinifolia*	Hopfenbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix alba	Silberweide
Sorbus torminalis	Elsbeere

Artenliste 3: Sträucher (Auswahlliste)

Mindestpflanzgröße: 2 x verpflanzt, Strauch, 60-100 cm hoch

Cornus mas*	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crateagus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crateagus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Wildrose
Rosa gallica	Essigrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Saalweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Artenliste: alte regionaltypische Obstbäume

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
Zwetschge/Reneklode	Graf Althans Reneklode
	Hanita
	Hauszwetschge

Zimmers Frühzwetschge

II. Örtliche Bauvorschriften

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

1.1 Dachform und Dachneigung

Folgende Dachformen sind zulässig:

- Satteldach (SD)
- Walmdach (WD)

Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch Flachdächer zulässig.

Folgende Dachneigungen sind zulässig:

- 20° - 42° bei Satteldach (SD) und Walmdach (WD)
- bis einschließlich 5° bei Flachdach (FD) von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports)

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 von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) 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 0,75 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 0,75 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 Punkt 8 (Pflanzliste).

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)

Grundsätzlich wird auf die Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen, wonach anfallendes Niederschlagswasser durch eine ortsnahe Versickerung in den Untergrund oder durch eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer dezentral beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Allgemein: Innerhalb des Plangebietes wird ein Trennsystem hergestellt.

Das anfallende Niederschlagswasser (von Dach-, Hof und öffentlichen Verkehrsflächen) wird durch Einleitung in den Sachsenhausener Graben wieder dem Wasserkreislauf zugeführt, indem das anfallende Niederschlagswasser über einen neu zu erstellenden Regenwasserkanal der bestehenden Vorflut zugeleitet wird.

Vorrangig hat jedoch eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser aus Dach- und Hofflächen über eine Versickerungsmulde oder in Ausnahme über einen modifizierten Sickerschacht zu erfolgen.

Eine Versickerung (z. B. Muldenversickerung) von unbelastetem Niederschlagswasser darf ausschließlich flächenhaft oder in Mulden über eine mindestens 30 cm starke bewachsene Bodenschicht erfolgen. Die Mulde muss ca. 10 - 15 % der versiegelten Fläche und eine Tiefe von ca. 0,30 m bei einem ausreichenden Durchlässigkeitsbeiwert aufweisen. Die Bemessung der Sickermulde ist entsprechend den Richtlinien des ATV Arbeitsblatt A 138 vorzunehmen und durch einen Planer nachzuweisen. Für die Vordimensionierung kann überschlägig mit 5 - 10 m² Versickerungsfläche pro 100 m² angeschlossene versiegelte Niederschlagsfläche ausgegangen werden.

Punktuelle Versickerungen ohne Filteranlage (z. B. Sickerschächte) sind aus Grundwasserschutzgründen generell nicht zulässig, jedoch kann in Ausnahmefällen einem sogenannten modifizierten Sickerschacht analog dem Informationsblatt „Versickerung von Niederschlagswasser“ des Landratsamtes Heidenheim zugestimmt werden.

Bei einem modifizierten Sickerschacht hat die Durchgangspassage des zu versickernden Niederschlagswassers dem Aufbau einer Versickerungsmulde zu entsprechen. Zudem muss die Herstellung einer Mulde aufgrund der topografischen Grundstückssituation ausgeschlossen sein. Alternative Bausysteme mit zulässigen Filtereigenschaften sind mit entsprechender Nachweisführung zulässig.

Der Notüberlauf (z. B. von Muldenversickerung, modifizierter Sickerschacht) kann an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Unterirdische Hausteile sind entsprechend vor Feuchtigkeit zu schützen, damit versickerndes Wasser keine Schäden verursachen kann. Nachbargrundstücke dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden.

Die Entwässerung des Niederschlagswassers muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erfolgen (u. a. „DWA - A 102“ bei der Einleitung in Oberflächengewässer; „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ LfU Mai 2005; „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser - Rückhaltung“ LfU Juni 2006; DWA-A 118; DWA-A 138, DWA-A 117, DIN 1986-100).

Die Nutzung bzw. das Sammeln von unbelastetem Regenwasser in Zisternen (Speicherbehälter) wird empfohlen, um durch die Verwendung zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser im häuslichen Bereich (Grauwasser) einen wichtigen Beitrag zum Umweltschutz zu leisten.

Bei der Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich muss das DVGW Arbeitsblatt W 555 sowie die Trinkwasserschutzverordnung (§ 13 (3) und § 17) beachtet werden. Auf die Anzeigenpflicht von Zisternen sowie Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

Sofern keine Möglichkeit der Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung besteht, kann das anfallende Niederschlagswasser dem geplanten öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt werden, welcher im Sachsenhausener Graben mündet.

5. Schmutzwasserableitung

Häusliches Schmutzwasser wird separat gefasst und dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt. Die Bestimmungen der DIN 1986 (Entwässerungsanlagen 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 sind 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 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.

Abfall

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

Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG)

Erdmassenausgleich

Entsprechend § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Verwertungskonzept

Für das anfallende Bodenmaterial (Abbruchmaßnahmen / Bodenaushub größer 500 m³) ist ein Verwertungskonzept zu erstellen und der Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG)

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.

- Sollte für ein Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche (inkl. Baustelleneinrichtungsbereiche, Baustraßen, Zwischenlagerflächen) von insgesamt mehr als 5.000 m² 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.
- Verfahrenspflichtige Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub sind gemäß § 3 Abs. 4 Neues Landekreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) der zuständigen Abfallrechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.

- Beim Um- oder Zwischenlagern von Bodenmaterial sind Verdichtungen, Ver-nässungen und sonstige nachteilige Einwirkungen auf den Boden durch ge-eignete Maßnahmen zu vermeiden oder wirksam zu vermindern. Hierzu sind die entsprechenden Anforderungen der DIN 19639, der DIN 19731 und der DIN 18915 zu beachten (§ 6 Abs. 9 BBodSchV).

3. **Wasserschutzzone**

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

4. **Hochwasserschutz**

Prinzipiell jede Bebauung, auch fernab von Gewässern, kann von einem Stark-regenereignis betroffen sein. Starkregenereignisse sind lokal begrenzte Regen-ereignisse 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 ge-gen eine Überschwemmung zu schützen. Informationen hierzu finden sich im In-ternet unter:

www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de, www.starkgegenstarkregen.de

5. **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 Leitfa-den genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schalleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden. Der Leitfaden kann unter www.lai-immissionsschutz.de abgerufen werden.

6. **Geologie**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich

der Gesteine der Mergelstetten-Formation (Oberjura), welche im Plangebiet von quartärem Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen, wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7. Naturschutz

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) 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 BNatSchG eintreten, so werden im Nachhinein Maßnahmen, wie z. B. das Bekleben von Glasfronten mit entsprechenden Folien, notwendig.

Durch engstrebige Kanaldeckel können Falleffekte von Kleintieren vermieden werden.

Die UNB regt die zusätzliche Installation von künstlichen Nisthilfen an Fassaden und Bäumen für Vögel bzw. Fledermausquartieren an.