TEXT TEIL II

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 Erdgschossrohfußbodenhöhe 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
	untere Traufe	obere Traufe
bei Pultdach	6,5 m	8,5 m
	Gebäudehöhe GH	
bei Flachdach Oberkante Attika	7,0 m	

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

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EGFH) darf max. 0,25 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. Es sind nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig.

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

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO 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 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform: alle Dachformen zulässig

Dachneigung: zulässige Dachneigung: bis 45°

Dachaufbauten: 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.

2.1.2 Werbeanlagen (§§ 11 und 74 Abs. 1 Nr. 2 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 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 BBodSchG)

Der Erdaushub aus der Baugrube ist so weit 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, Verfärbungen 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 Wasserfassungen 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 lehmerfüllter 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.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013

Planzeichenverordnung (PlanZV 90), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

Verfahrensvermerke:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 21.10.2010 die Änderung des bestehenden Bebauungsplans "Oberer Ehbach - Änderung" sowie die Änderung der Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan beschlossen. Die Bebauungsplanänderung wird unter dem Namen "Oberer Ehbach - Fliederweg", Planbereich 09-03 geführt. Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Beschlüsse wurden am 29.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Entwurf des Bebauungsplans "Oberer Ehbach Fliederweg" sowie zur Satzung über örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 17.08.2015 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 28.01.2016 mit Frist 11.03.2016 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Oberer Ehbach Fliederweg" sowie der Satzung über örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 17.08.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.02.2016 bis11.03.2016 öffentlich ausgelegt.

Der Beschluss über die eingegangenen Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom Gemeinderat am 04.05.2016 gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Oberer Ehbach Fliederweg" sowie der Satzung über örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 06.04.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.06.2016 bis 08.07.2016 erneut eingeschränkt öffentlich ausgelegt.

Zum Entwurf des Bebauungsplans "Oberer Ehbach Fliederweg" sowie zur Satzung über örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 06.04.2016 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 23.05.2016 mit Frist 08.07.2016 erneut eingeschränkt zu den vorgenommenen Änderungen beteiligt.

Der Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom Gemeinderat am 22.09.2016 gefasst.

Die Stadt Giengen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.09.2016 den Bebauungsplan "Oberer Ehbach Fliederweg" sowie die Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom 27.07.2016 als Satzung beschlossen.

Giengen an der Brenz, den 23.09.2016 - Siegel -

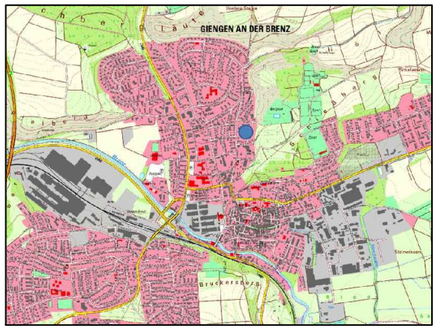
Elser, Oberbürgermeister

Die Satzung wurde am 30.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten.

Giengen an der Brenz, den 30.09.2016 - Siegel -

Elser, Oberbürgermeister

Lageplan



Große Kreisstadt Giengen an der Brenz

Landkreis Heidenheim

Gemarkung: Giengen

Bebauungsplan "Oberer Ehbach - Fliederweg"

Ausfertigung

Planbereich 09-03

Datum: 23.09.2016 **gez.: RIM, Sachgebiet Städtebau**