



B E B A U U N G S P L A N

und örtliche Bauvorschriften

„Kehrweg“

Textteil

Plandatum: 17.12.2019 mit Stand vom 21.01.2016

Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Str. 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 - 96 22 0
Telefax: 07322 - 96 22 05



INGENIEURE & PLANER

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Landesbauordnung (LBO)	in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416) zuletzt geändert am 11.11.2014 (GBl. Nr. 501)

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	4
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
3.	Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)	5
4.	Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)	6
5.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	6
6.	Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)	6
7.	Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)	6
8.	Mindestgröße der Baugrundstücke	6
9.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	6
10.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	6
11.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	6
12.	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)	7
13.	Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	7
14.	Artenschutz	8
B.	Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 74 LBO)	9
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	9
2.	Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 5 LBO)	9
3.	Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO).....	10
C.	Nachrichtliche Übernahmen.....	10
1.	Erdaushub (§ 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz)	10
2.	Bodenfunde (§ 20 Denkmalschutzgesetz)	10
3.	Wasserschutzzone (§ 51 Wasserhaushaltsgesetz)	10
4.	Immissionen	10
D.	Hinweise	11
1.	Altlasten	11
2.	Entwässerung	11
3.	Nutzung von Regenwasser	11
4.	Hochwassergefährdung	11

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Es wird ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt.

Im Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferden“ sind gemäß §11 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Bauliche Anlagen zur hobbymäßigen Haltung von Pferden oder artverwandten Tieren, insbesondere Stall, befestigte Auslaufläche (Paddock),
- Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs.1 BauNVO, soweit diese der hobbymäßigen Haltung von Pferden oder artverwandten Tieren dienen. Sonstige Großtierhaltung ist unzulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Für die Grundflächenzahl (GRZ) des Sondergebiets wird als Höchstmaß 0,6 festgesetzt.

Zur Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) sind Flächen nicht mit einzurechnen, die als unbefestigte Nebenanlagen für das Reiten und sonstiges Bewegen von Pferden sowie für deren Auslauf genutzt werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 18 BauNVO)

2.2.1 Begriffsdefinition

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen werden über der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) gemäß § 18 Abs.1 BauNVO getroffen:

Gebäudehöhe (GH): Gemessen zwischen EFH und Oberkante Firstziegel bzw. beim Pultdach und versetztem Pultdach dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (Ziegel o.ä.) / Attika.

Wandhöhe (WH): Senkrecht gemessen zwischen EFH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.2.2 Festsetzung Gebäudehöhe und Wandhöhe nach Haustyp

Haustyp 1

Sattel- und Walmdach mit einer Dachneigung zwischen 22° bis 45°, WH maximal 4,0 m. Bei Satteldächern kann die Wandhöhe bei Gebäuderücksprüngen auf maximal 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden. GH maximal 9,00 m.

Haustyp 2

Pultdach mit einer Dachneigung von mindestens 10°, WH der niedrigeren Wand maximal 5,60 m. GH maximal 7,50 m. Auf Anbauten sind auch Flachdächer zulässig.

Haustyp 3

Versetztes Pultdach mit einer Dachneigung von mindestens 10°, WH maximal 5,60 m. GH maximal 7,50 m.

Haustyp 4

Zeltdach, leicht geneigtes Satteldach und Walmdach mit einer Dachneigung von mindestens 10°, WH maximal 6,10 m. GH maximal 8,00 m.

Haustyp 5

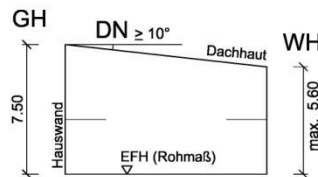
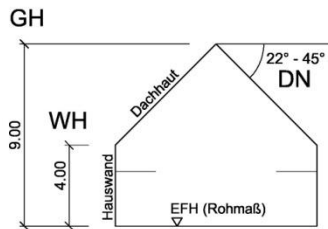
Flachdach, WH / GH maximal 6,10 m.

Haustyp 1

Satteldach/Walmdach (SD/WD)

Haustyp 2

Pultdach (PD)



Haustyp 3

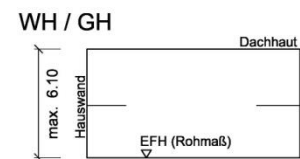
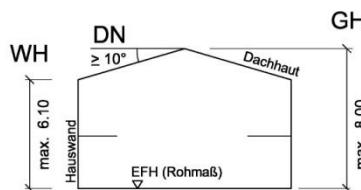
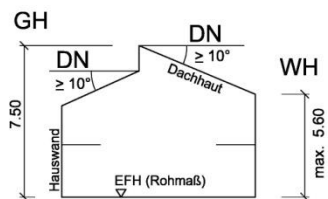
versetztes Pultdach (VPD)

Haustyp 4

Zeltdach/leicht geneigtes Satteldach (ZD)

Haustyp 5

Flachdach (FD)

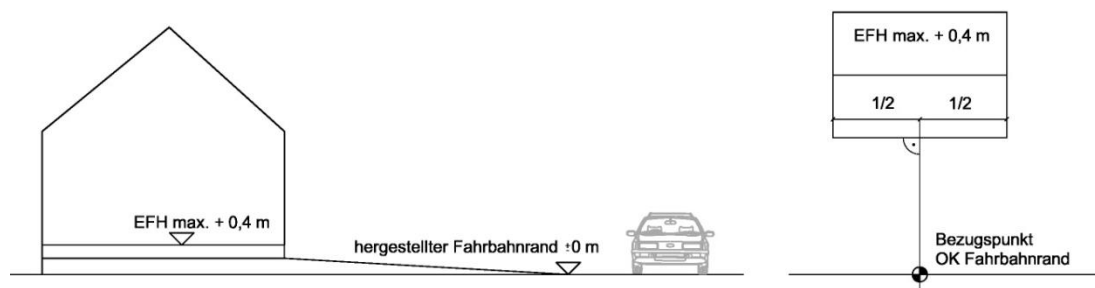


3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) der geplanten Gebäude ist als Höchstmaß zwingend einzuhalten.

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. Diese wird als Rohbaumaß auf mindestens 75% der Grundfläche des Gebäudes definiert.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird auf max. 0,40 m über der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt, gemessen jeweils in der Gebäudemitte, rechtwinklig zur Straße und zum grundstücksseitigen Fahrbahnrand.



4. BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die Gebäude sind in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zu erstellen. Zulässig sind Einzelhäuser.

5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind nicht überdachte Stellplätze.

7. NEBENANLAGEN (§ 14 BAUNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit diese der hobbymäßigen Haltung von Pferden oder artverwandten Tieren dienen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen und unbefestigte Nebenanlagen für das Reiten und sonstiges Bewegen von Pferden sowie für deren Auslauf. Die nach § 14 Abs. 2 BauNVO der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.

Sollten Nebenanlagen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche im Norden errichtet werden, ist ein Sicherheitsabstand von mind. 1 Meter zum Fahrbahnrand vorzusehen.

8. MINDESTGRÖÖE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)

Für Baugrundstücke im Plangebiet wird eine Mindestgröße von 1.200 m² festgesetzt. Die festgesetzten privaten Grünflächen sind bei der Ermittlung der Größe der Baugrundstücke jeweils hinzuzurechnen.

9. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es ist pro Hauseinheit (Einzelhaus) nur eine Wohnung zulässig. Ausnahmsweise ist eine zweite Wohneinheit zulässig, wenn sie als Einliegerwohnung in einer Größenordnung errichtet wird, die gegenüber der Hauptwohnung untergeordnet ist.

10. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen sind entsprechend dem Planeinschrieb festgelegt. Diese sind teilweise mit Pflanzgeboten versehen.

11. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.1 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im modifizierten Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser ist dem Mischwasserkanal im Kehrweg zuzuführen.

Das von Dachflächen und befestigten Hofflächen anfallende unschädliche Niederschlagswasser ist entweder direkt in den Gerstelgraben einzuleiten oder auf dem Grundstück zu versickern. Dabei ist ein Notüberlauf in den Gerstelgraben herzustellen.

Ein Regenwasserkonzept ist im Rahmen des Bauantrags mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

11.2 Befestigung von Stellplätzen

Nicht überdachte Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

11.3 Dachdeckung

Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind beschichteten Metaldächer und solche mit feuerverzintem Kupferblech.

11.4 Bauzeitenbeschränkung

Eine Baufeldräumung ist nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Brutvögeln von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

12. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH (§ 9 Abs. 1a BauGB)

12.1 Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Der Ausgleich ist spätestens zum Zeitpunkt des tatsächlichen Eingriffs fällig.

Er wird durch Renaturierung am Siechenbach mit einer Flächengröße von 1.650 m² umgesetzt. Die Beschreibung der Ausgestaltung der Renaturierungsmaßnahme ist im Umweltbericht enthalten.

13. PFLANZGEBOTE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

13.1 Pflanzgebot

Im Planbereich sind, die als Pflanzgebot dargestellten Neupflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Arten aus nachfolgender Pflanzenliste vorzunehmen. Die Gehölze sind in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Sträucher, Pflanzqualität: 2 x verpflanzt (2xv), 60 – 80cm

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

13.2 Festsetzung für privates Grün

Pro angefangene 400 m² privater Grundstücksfläche muss mindestens ein unten aufgeführter Baum als Hochstamm oder ein heimischer Obstbaum als Hochstamm gepflanzt werden.

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus mahaleb	Weichsel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling

Obstbäume

Apfel: Jakob Fischer, Kesseltaler Streifling, Klarapfel, Dülmener Rosenapfel, Grahams Jubiläumsapfel, Wettringer Traubenapfel, Schöner von Nordhausen, Wiltshire, Bittenfelder Apfel, Schöner von Boskop, Brettacher Apfel, Bohnapfel, Roter Eiserapfel, Welschischer, , Später Transparent, Maunzenapfel, Hauxapfel

Birne: Trevoux, Doppelte Philippsbirne, Conference Tafelbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue Tafelbirne, Schweizer Wasserbirne, Kronbirne, Neue Poiteau, Gräfin von Paris, Madame Verte, Josefine von Mecheln, Gelbmöstler, Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschge: Bühler Frühzwetschge, Oullins Reneklode, Schönberger Zwetschge, Italienische Zwetschge, Hauszwetschge, Wangenheimer Zwetschge, Ersinger Frühzwetschge

Sonstige Fruchtgehölze: Konstantinopler Quitte, Mispel.

14. ARTENSCHUTZ

Im Sinne des speziellen Artenschutzes sind Vermeidungsmaßnahmen (V) und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) notwendig:

V 1: Beschränkung der Rodungszeiten für Gehölze (ohne Wurzelstock) auf die Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar

CEF 1 (Höhlenbrüter): Anbringen von 5 Vogelnistkästen (verschiedene Lochgrößen) in geeigneten Bäumen südlich des Plangebiets. Sind keine ausreichend großen Bäume vorhanden, können die Kästen an Pfosten in eine noch junge Baumpflanzung gestellt werden.

CEF 2 (Fledermäuse): Aufhängen von 5 Fledermauskästen an älteren Obstbäumen südlich des Gebiets. Sind keine ausreichend großen Bäume vorhanden, können die Kästen an Pfosten in eine noch junge Baumpflanzung gestellt werden.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 74 LBO)

1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachformen

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Satteldach/Walmdach, Pultdach, versetztem Pultdach, Zeltdach oder Flachdach auszuführen:

Satteldächer

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 48° zulässig.

Pultdächer

Es sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung mit mindestens 10° zulässig.

Versetzte Pultdächer

Es sind nur versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung mit mindestens 10° zulässig.

Zeltdächer

Es sind nur Zeltdächer und leicht geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung mit mindestens 10° zulässig.

Flachdächer

1.2 Dachaufbauten

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie dürfen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten und sind auf den Hauptgebäuden in die Dachfläche zu integrieren bzw. sind maximal 0,20 m parallel zur Dachschräge auszuführen.

1.3 Außenwände

Grelle und leuchtende Außenfarben für Gebäude sind nicht zulässig.

1.4 Werbeanlagen

Beleuchtete Werbeanlagen sind im Sondergebiet grundsätzlich nicht zugelassen.

2. ÄUßERE GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 5 LBO)

2.1 Einfriedungen

Zulässig sind entlang der öffentlichen Flächen, ausgenommen der Flächen die von Bebauung freizuhalten sind, Einfriedungen bis max. 0,8 m Höhe über der befestigten öffentlichen Verkehrsfläche. Mauern, Sockelmauern und andere blickdichte Materialien sind nicht zugelassen. Bezüglich der erforderlichen Grenzabstände gelten die Landesbauordnung und das Nachbarrecht.

2.2 Unzulässigkeit von Freileitungen

Die Unterflurverkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen. Ausgenommen sind bestehende Freileitungen, diese haben Bestandsschutz.

3. STELLPLÄTZE (§ 74 Abs. 2 LBO)

Es sind für jede Wohneinheit zwei PKW-Stellplätze nachzuweisen.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ERDAUSHUB (§ 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz)

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. Die Wiederverwertung von anfallendem unbelastetem Bodenmaterial außerhalb des Plangebiets auf landwirtschaftlichen Flächen bedarf der Zustimmung des Landratsamtes Heidenheim Fachbereich Wasser- und Bodenschutz.

2. BODENFUNDE (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Heidenheim unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Der Beginn der Bau- bzw. der Planierarbeiten ist 3 Wochen zuvor der Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

3. WASSERSCHUTZZONE (§ 51 Wasserhaushaltsgesetz)

Der Bebauungsplan liegt in der Wasserschutzzone III des Gemeinsamen Wasserschutzbereiches 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.

4. IMMISSIONEN

Aufgrund der Pferdehaltung und der damit verbundenen betrieblichen Abläufe ist im gesamten Plangebiet mit daraus resultierenden Lärm-, Staub-, Licht- und Geruchsmissionen zu rechnen.

Im Rahmen des Bauantrags ist die Einhaltung der einschlägigen Richtlinien (GIRL – Geruchsmissionsrichtlinie) nachzuweisen. Im Sondergebiet liegt für die zum Wohnen genutzten Bereiche die Belastungsobergrenze bei 15% Geruchsstundenhäufigkeit, für angrenzende Gebiete mit Wohnnutzung darf die Belastungsobergrenze von 10% Geruchsstundenhäufigkeit nicht überschritten werden. Im Rahmen des Bauantrags muss der Nachweis der Einhaltung der Geruchs- und Lärmbelastung im Gebiet und für angrenzende Nutzungen durch ein Gutachten erbracht werden.

D. HINWEISE

1. ALTLASTEN

In den überbaubaren Flächen des Plangebietes sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Werden bei den Aushubarbeiten Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Heidenheim, Abteilung Wasser- und Bodenschutz sofort zu benachrichtigen.

2. ENTWÄSSERUNG

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert, Regenwasser wird vor Ort versickert. Eine Entwässerung der Kellergeschosse im Freispiegel ist nicht möglich. Gegebenenfalls sind Hebeanlagen vorzusehen.

3. NUTZUNG VON REGENWASSER

Die Gemeinde Sontheim an der Brenz ermöglicht die Nutzung von Regenwasser auf den Baugrundstücken. Durch die Nutzung des anfallenden Oberflächenwassers, beispielsweise als Brauchwasser, verringert sich das zu bewirtschaftende Wasser von den Baugrundstücken. Hiermit wird ein aktiver Beitrag zum Umweltschutz und zur Entlastung der gemeindlichen Infrastruktur geleistet. Die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser ist zu beantragen.

4. HOCHWASSERGEFÄHRDUNG

Die Geltungsbereichs-Fläche liegt in einem potenziell überschwemmungsgefährdeten Gebiet ("HQ extrem") im Sinne des § 31c WHG. Bei extremen Hochwassern können Überflutungen ausgehend vom Siechenbach nicht ausgeschlossen werden. Daraus resultiert das Erfordernis einer an diese Lage angepassten Bauweise (z.B. Verzicht auf Unterkellerung, Erdölheizung u.ä. – siehe Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur).

Es obliegt dem Vorhabenträger, ggf. besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen.