

Gemeinde Sontheim an der Brenz



BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

„Watzelsdorfer Straße – 2. Änderung und Erweiterung“

Textteil - Entwurf

Plandatum: 25.07.2023

Aufgestellt
Hermaringen,

-nach Satzungsbeschluss-

.....
Dipl.-Ing (FH) Sandra Gansloser, M.Eng.
Stadtplanerin (akbw)

Anerkannt und ausgefertigt
Sontheim a.d.B.,

-nach Satzungsbeschluss-

.....
Tobias Rief, Bürgermeister



GANSLOSER
Ingenieure | Planer | Architekten

Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Straße 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 - 9622-0
Telefax: 07322 - 9622-50



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 2

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Landesbauordnung (LBO)	in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416) zuletzt geändert am 13.06.2023 (GBl. S. 170)
Stand Liegenschaftskataster:	03 / 2021



INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	5
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	5
3.	Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)	6
4.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	7
5.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	7
6.	Flächen für erforderliche Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	7
7.	Flächen, die Von Bebauung frei zuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	7
8.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	7
9.	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	8
10.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	8
11.	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	8
12.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)	8
13.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	9
14.	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BimSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	10
15.	Pflanzgebote und Pflanzehaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)	10
16.	Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke bei Straßenkörpern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)	13
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	14
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO)	14
2.	Anforderungen an unbebaute Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	14
3.	Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)	14
4.	Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)	14
C	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE	15
1.	Bodenfunde (§ 20 Denkmalschutzgesetz)	15
2.	Wasserschutzzone (§ 51 Wasserhaushaltsgesetz)	15
3.	Duldung von Immissionen der Landwirtschaft	15
4.	Richtfunkverbindung Telekom	15
5.	Altlasten	15



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 4

6.	Sichtfelder	15
7.	Immissionen Eisenbahnbetrieb	16
8.	Vorsorglicher Hochwasserschutz	16
9.	Erdaushub	16



A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Diese sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Des Weiteren werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen ausgeschlossen. Dies betrifft Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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 Allgemeinen Wohngebiets wird die Obergrenze von 0,4 gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.2.1 Begriffsdefinition

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

Wandhöhe (WH)

Senkrecht gemessen zwischen EFH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Gebäudehöhe (GH)

Gemessen zwischen EFH und Oberkante Firstziegel bzw. beim Pultdach und beim versetzten Pultdach dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (Ziegel o.ä.).

2.2.2 Festsetzung Gebäudehöhe, Dachform, Dachneigung nach Haustyp

Zulässig sind folgende Haustypen:

Haustyp 1

Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung zwischen 25° bis 48°, WH maximal 4,00 m. Bei Satteldächern kann die Wandhöhe bei Gebäuderücksprünge und Zwerchgiebeln auf maximal 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden. GH maximal 9,00 m.

Haustyp 2

Pultdach mit einer Dachneigung von maximal 25°, WH der niedrigeren Wand maximal 6,40 m. GH maximal 8,20 m.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 6

Haustyp 3

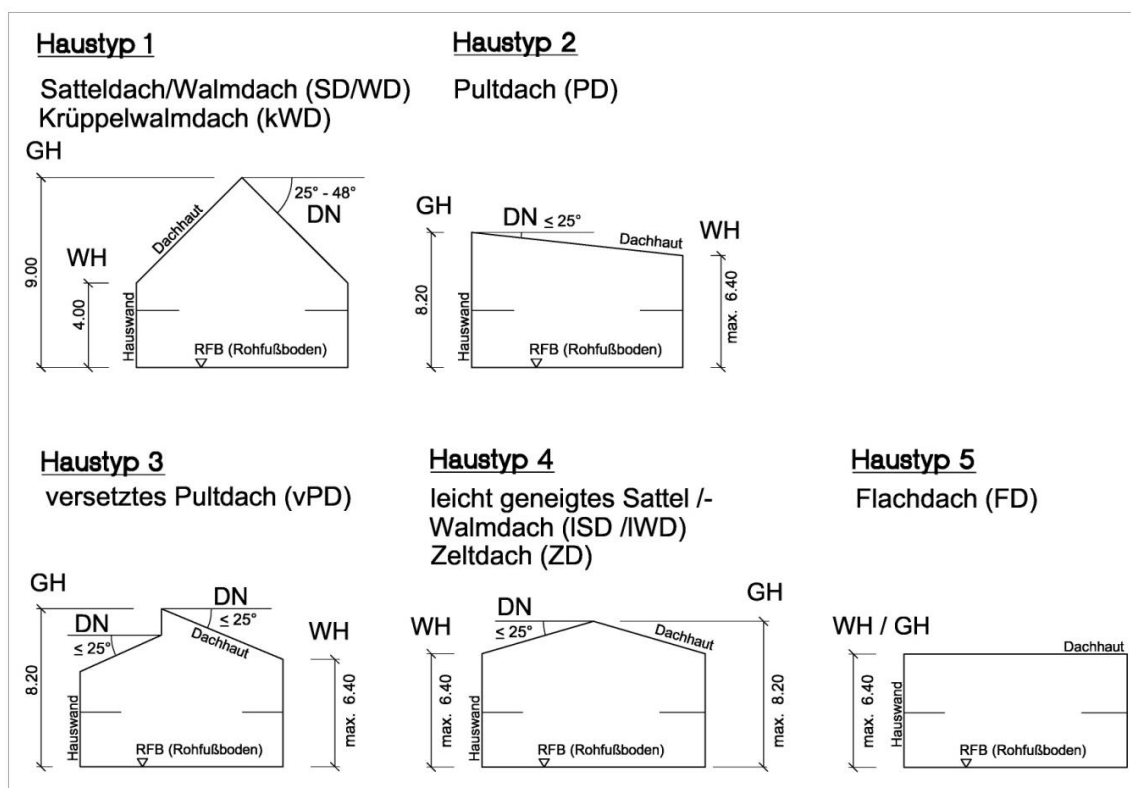
Versetztes Pultdach mit einer Dachneigung von maximal 25°, WH maximal 6,40 m. GH maximal 8,20 m.

Haustyp 4

Zeltdach, Satteldach und Walmdach mit einer Dachneigung von maximal 25°, WH maximal 6,40 m. GH maximal 8,20 m.

Haustyp 5

Flachdach, WH/ GH maximal 6,40 m.



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

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

Die EFH der, der Straße zugewandten, geplanten Gebäude wird auf max. 0,50 m über der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt, gemessen jeweils in Gebäudemitte, rechtwinklig zur Straße und zum flurstückseitigen Fahrbahnrand (Bezugspunkt).

Die Höhen der Verkehrsfläche sind mittels Planeintrag vorgegeben. Sollte der Bezugspunkt zwischen zwei Werten liegen, so muss die Bezugshöhe interpoliert werden.

Die EFH der hinter liegenden Gebäude ohne direkten Bezug zum Straßenkörper wird auf maximal 1,00 m über dem anstehenden Geländeniveau festgesetzt, gemessen jeweils in der Gebäudemitte.



Alle bereits bestehenden baulichen Anlagen haben Bestandsschutz.

4. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

6. FLÄCHEN FÜR ERFORDERLICHE NEBENANLAGEN

(§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

6.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen und überdachte PKW-Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Im Zufahrtsbereich von Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Grenzabstand von mindestens 5 m zu öffentlichen Erschließungsstraßen einzuhalten.

6.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind generell zulässig.

7. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREI ZUHALTEN SIND

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtfelder

Im zeichnerischen Teil sind Sichtfelder eingetragen. Diese sind von allen sichtbehindernden baulichen Anlagen (auch Stellplätzen) und Nutzungen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen zwischen 0,80 m und 2,50 m über hergestellter Fahrbahn sind unzulässig. Bäume sind nur als Hochstamm mit einem Kronenansatz von mind. 2,50 m über hergestellter Fahrbahn zulässig.

8. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Straßenverkehrsflächen zur Erschließung des Baugebietes festgesetzt. Die Einteilung ist unverbindlich. Es sind Bereiche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dazu gehören Gehwege, die entlang der Alemannenstraße



in die Watzelsdorfer Str. verlaufen sowie den Veltliner Weg an die Franz-von-Welz-Straße anbinden.

9. FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Flächen für die Abfallentsorgung sind gemäß dem zeichnerischen Teil mit Zweckbestimmung Müllbehälter-Sammelplatz festgesetzt.

Zudem sind Anlagen für die Abwasserversorgung, hier mit Zweckbestimmung Pumpwerk, im Gebiet festgesetzt.

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

10.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind gemäß dem zeichnerischen Teil festgesetzt. Diese sind teilweise mit Pflanzgeboten (pfg) versehen.

10.2 Spielplatz

Im zeichnerischen Teil ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

11. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Fläche zur Versickerung und Ableitung von Oberflächenwasser“ wird gem. zeichnerischer Darstellung festgesetzt.

12. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON STEINEN, ERDEN UND ANDEREN BODENSCHÄTZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Bauflächen dürfen maximal bis zur Oberkante der angrenzenden Straße aufgeschüttet werden. Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,00 m sind nur im Zusammenhang mit baulichen Anlagen zulässig. Stützbauwerke mit mehr als 1,00 m sichtbarer Höhe sind unzulässig, zur offenen Landschaft hin dürfen keine Stützmauern und -wände errichtet werden.

Der Erdaushub der jeweiligen Grundstücke ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden sind zu trennen. Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder Material welches sich für den Massenausgleich nicht eignet, ist vor Deponierung eine Wiederverwertung auf anderen Flächen zu prüfen.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 9

Ausgenommen hiervon ist die festgesetzte Fläche für Aufschüttungen (Erdwall) in der nord-östlichen öffentlichen Grünfläche.

13. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

13.1 Dachdeckung

Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall sowie solche mit feuerverzinktem Metall sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen bilden beschichtete Metaldächer. Ab einer Dachfläche von 50 m² müssen Dächer aus Metall gem. DIN EN 10169:2010-2 über einen Korrosionsschutz von RC3 oder besser verfügen. Die Beschichtung muss aus Polyester, PVDF, Polyamid, Polyurethan oder vergleichbarem bestehen und eine Stärke von mindestens 25 µm aufweisen. Ein entsprechender Nachweis ist mit dem Bauantrag zu erbringen.

13.2 Entwässerung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen und Grundstücke wird oberirdisch bzw. über ein Leitungssystem dem Entwässerungsgraben zugeführt. Dieser soll das anfallende Regenwasser breitflächig mit Versickerungs- und Ableitungsfunktion über ein Pufferbecken zum Altarm der Brenz führen.

Das von Dachflächen anfallende Regenwasser ist über Zisternen oder oberflächliche Retentionsmulden zu puffern. Der Rückhalteanteil beträgt 2cbm/100m² Dachfläche, jedoch mindestens 8cbm pro Grundstück. Die Zisterne bzw. die Retentionsmulde muss sich bei jedem Regenereignis selbst entleeren, damit der Rückhalteraum für den nächsten Regen bereitsteht. Der Überlauf ist an den Regenwasserkanal bzw. den Entwässerungsgraben anzuschließen.

Schmutzwasser wird dem Schmutzwasserkanal zugeführt.

13.3 Befestigung von Oberflächen

Flächen für das Parken von Fahrzeugen, sowie sonstige befestigte Flächen auf dem Baugrundstück (Garagenzufahrten etc.) dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden (z. B. Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit 3 cm Fuge). Der nicht versickerbare Rest des Oberflächenwassers ist in die angrenzenden Pflanz- und Rasenflächen einzuleiten oder dem Regenwasserkanal zuzuführen.

13.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

V 1 Baufeldräumung:

Vermeidung des Tötungsverbots (z.B. von Gebüschbrütern) durch Bauzeitenbeschränkung. Eine Baufeldräumung und Entfernung von Baum- und Strauchbestand ist nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Brutvögeln, nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und Ende Februar eines jeden Jahres, zulässig.



V 2 Bautätigkeiten im Bestand (Bestehende Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs):

Bei Sanierungen oder Umbauten am Bestand sind vorab, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, zusätzliche artenschutzrechtliche Untersuchungen durch eine fachkundige Person vorzunehmen.

14. **FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN I.S.D. BIMSCHG (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)**

Lärmschutzeinrichtungen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Schienenlärm, sind passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. In die Wohngebäude aller gekennzeichneten Grundstücke sind Fenster der Schallschutzklasse 3 nach der VDI-Richtlinie 2719 – Schalldämmung von Fenstern- einzubauen.

15. **PFLANZGEBOTE UND PFLANZERHALTUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

15.1 **Pflanzgebot 1: Pflanzungen auf Privatgrund**

Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche muss mindestens ein Baum der Pflanzliste Pfg1 als Hochstamm oder ein heimischer Obstbaum als Hochstamm gepflanzt werden. Die Bäume sind in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Pflanzliste Pfg1

Bäume

Qualität: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU 14 – 16

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnussbaum
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus mahaleb	Weichsel
Quercus robur	Stiel-Eiche

Qualität: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU 12 – 14

Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 11

Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winter-Linde
Alnus glutinosa	Schwarzerle

Obstbäume

Qualität: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU 12 - 14

Äpfel z. B.: Jakob Fischer, Kesseltaler Streifling, Klarapfel, Dülmener Rosenapfel, Gra-hams Jubiläumsapfel, Wettringer Traubenapfel, Schöner von Nordhausen, Wiltshire, Bit-tenfelder Apfel, Schöner von Boskop, Brettacher Apfel, Bohnapfel, Roter Eiserapfel, Wel-schisner, Später Transparent, Maunzenapfel, Hauxapfel.

Birne z. B.: Trevoux, Doppelte Philippsbirne, Conference Tafelbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue Tafelbirne, Schweizer Wasserbirne, Kronbirne, Neue Poiteau, Gräfin von Pa-ri-s, Madame Verte, Josefine von Mecheln, Gelbmöstler, Oberösterreichische Weinbirne.

Zwetschgen z. B.: Bühler Frühzwetschge, Oullins Reneklode, Schönberger Zwetschge, Italienische Zwetschge, Hauszwetschge, Wangenheimer Zwetschge, Ersinger Frühzwetschge.

Kirschen z. B.: Hedelfinger Riesen, Büttners Rote, Knorpelkirsche, Schwäbische Wein-weichsel.

Sonstige: Konstantinopler Quitte, Essbare Eberesche, Mispel.

15.2 Pflanzgebot 2: Pflanzungen entlang des Entwässerungsgrabens und am Regenrückhaltebecken

Im Planbereich sind, die als Pflanzgebot pfg 2 dargestellten Neupflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Arten nach Pflanzenliste pfg 2 vorzunehmen. Die Bäume sind in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode von der Gemeinde Sontheim a.d.B. zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Pflanzenliste pfg 2

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Weiß-Birke
Populus tremula	Zitter-Pappel
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahn-Richtlinie 882, „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen.

Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzorte sind so wählen, dass der Abstand zur Grenze



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 12

gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.

15.3 Pflanzgebot 3: Streuobstwiese

Im Planbereich sind, die als Pflanzgebot pfg 3 dargestellten Neupflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Arten nach Pflanzenliste pfg3 vorzunehmen. Die Bäume sind in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode von der Gemeinde Sontheim a.d.B. zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Pflanzenliste pfg 3

OBSTBÄUME

Äpfel z. B.: Jakob Fischer, Kesseltaler Streifling, Klarapfel, Dülmener Rosenapfel, Gra-hams Jubiläumsapfel, Wettringer Traubenapfel, Schöner von Nordhausen, Wiltshire, Bit-tenfelder Apfel, Schöner von Boskop, Brettacher Apfel, Bohnapfel, Roter Eiserapfel, Welschisner, Später Transparent, Maunzenapfel, Hauxapfel.

Birne z. B.: 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.

Zwetschgen z. B.: Bühler Frühzwetschge, Oullins Reneklode, Schönberger Zwetschge, Italienische Zwetschge, Hauszwetschge, Wangenheimer Zwetschge, Ersinger Frühzwetschge.

Kirschen z. B.: Hedelfinger Riesen, Büttners Rote, Knorpelkirsche, Schwäbische Wein-weichsel.

Sonstige: Konstantinopler Quitte, Essbare Eberesche, Mispel.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahn-Richtlinie 882, „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen.

Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzorte sind so wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.

15.4 Pflanzbindung

Die im zeichnerischen Teil mit Pflanzbindung (Pfb) gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.

Für Bäume, die aufgrund der Verkehrssicherheit oder anderer Gründe entfernt werden müssen, ist von der Gemeinde Sontheim ein Ersatz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 13

16. AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN, STÜTZBAUWERKE BEI STRAßENKÖRPERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Befestigung des Straßenkörpers werden, in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, unterirdische Stützbauwerke entlang und über den Grundstücksgrenzen in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von 35 cm hergestellt.

Böschungen und Stützbauwerke sind zu dulden.



B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 74 LBO)

1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO)

1.1 Dachformen

Zulässige Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer und Flachdächer.

1.2 Dachdeckung und Außenwände

Grelle und leuchtende Außenfarben für die Gebäude und Dachdeckung sind nicht zulässig.

2. ANFORDERUNGEN AN UNBEBAUTE FLÄCHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Flächen sind Einfriedungen bis max. 1,20 m Gesamthöhe zugelassen. Der Abstand vom Boden muss mindestens 10 cm betragen. Mauern und Sockelmauern sind nicht zugelassen. Bezüglich der erforderlichen Grenzabstände gelten das Straßengesetz und das Nachbarrecht.

3. UNZULÄSSIGKEIT VON NIEDERSpannungsfREILEITUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Erforderliche Leitungen sind als Erdverkabelungen anzulegen. Freileitungen sind unzulässig, ausgenommen hiervon sind bestehende Leitungen.

4. STELLPLÄTZE (§ 74 Abs. 2 LBO)

Es sind für jede Wohneinheit zwei PKW-Stellplätze nachzuweisen.



C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. 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 des Landratsamtes 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). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

2. WASSERSCHUTZZONE (§ 51 Wasserhaushaltsgesetz)

Der Bebauungsplan liegt in der Wasserschutzzone III des gemeinsamen Wasserschutzgebietes für die Wasserfassungen im Brenztal. Auf die Verbote der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977 wird besonders hingewiesen.

3. DULDUNG VON IMMISSIONEN DER LANDWIRTSCHAFT

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke können Immissionen wie Lärm, Staub und Geruch tagsüber jedoch auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen auftreten. Diese von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen sind dauerhaft, anstandslos und entschädigungslos zu dulden.

4. RICHTFUNKVERBINDUNG TELEKOM

Im Plangebiet verläuft eine Richtfunkverbindung der Telekom, diese ist im Plan dargestellt.

5. 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 sofort zu benachrichtigen.

6. SICHTFELDER

Die notwendigen Sichtfelder an der Einmündung Watzelsdorfer Straße liegen teilweise außerhalb des Geltungsbereichs. Sie sind im zeichnerischen Teil dargestellt und dürfen nicht beeinträchtigt werden.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 16

7. IMMISSIONEN EISENBAHNBETRIEB

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

8. VORSORGLICHER 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. Bauherren wird empfohlen, sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

9. ERDAUSHUB

Anfallender Erdaushub soll im Plangebiet wiederverwertet werden. 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 Verwertung auf landwirtschaftlichen Flächen in Wasserschutzgebieten bedarf der Zustimmung des Landratsamtes Heidenheim.