

Gemeinde Sontheim an der Brenz



BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

„Watzelsdorfer Straße – 2. Änderung und Erweiterung“

Textteil - Vorentwurf

Plandatum: 28.11.2023

Aufgestellt
Hermaringen,

Anerkannt und ausgefertigt
Sontheim a.d.B.,

-nach Satzungsbeschluss-

-nach Satzungsbeschluss-

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

.....
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 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
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)	6
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.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	7
10.	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	8
11.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)	8
12.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	8
13.	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	9
14.	Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)	10
15.	Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke bei Straßenkörpern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)	12
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO)	13
2.	Anforderungen an unbebaute Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	13
3.	Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)	13
4.	Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)	13
C	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE	14
1.	Bodenfunde (§ 20 Denkmalschutzgesetz)	14
2.	Wasserschutzzone (§ 51 Wasserhaushaltsgesetz)	14
3.	Duldung von Immissionen der Landwirtschaft	14
4.	Immissionen Eisenbahnbetrieb	14
5.	Haustechnische Anlagen	14
6.	Altlasten	15



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 4

7.	Sichtfelder	15
8.	Vorsorglicher Hochwasserschutz	15
9.	Erdaushub	15
10.	Zugänglichkeit der Normen	15
11.	Anlagen	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 Gebäuderücksprüngen 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

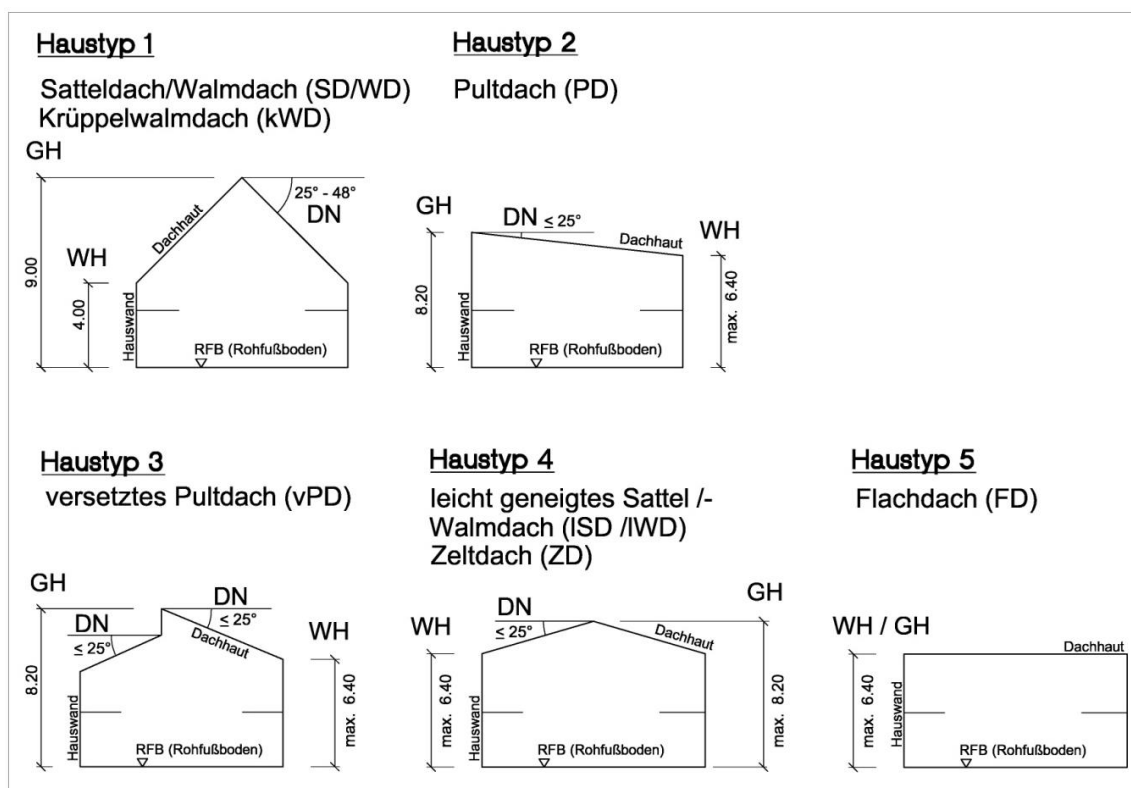
Versetztes Pultdach mit einer Dachneigung von maximal 25°, WH maximal 6,40 m. GH maximal 8,20 m.

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 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) wird für jedes geplante Baugrundstück separat und als Höchstmaß festgesetzt und ist im zeichnerischen Teil eingetragen.

Wird die im Planteil vorgeschlagene Grundstückseinteilung geändert, müssen die zulässigen EFH-Höhen zwischen den festgesetzten Werten durch Interpolation ermittelt werden.

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 die Anbindung des geplanten Spielplatzes.

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

9.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind gemäß dem zeichnerischen Teil festgesetzt.



9.2 Private Grünflächen

Im zeichnerischen Teil sind private Grünflächen festgesetzt.

9.3 Spielplatz

Im zeichnerischen Teil ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Diese ist mit einem Pflanzgebot (pfg) versehen.

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

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

11. 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.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

12.1 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.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 9

12.2 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.

12.3 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.

12.4 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.

13. 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

Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen.

1. Im Plan in der Anlage 01 sind die Bereiche mit den jeweils maßgeblichen Außenlärmpegeln und im Plan in der Anlage 02 sind die zum nächtlichen Dauerlüften nicht geeigneten Bereiche festgesetzt.
2. Die sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen“ dürfen nicht unterschritten werden.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 10

Außenbauteile, die nicht einer Fassade zugeordnet sind, müssen mindestens das höchste Schalldämmmaß des Gebäudes aufweisen.

3. Es sind Wohnungen so zu planen, dass Schlaf- und Kinderzimmer mindestens über ein Fenster in einem zum Lüften geeigneten Bereich verfügen.
4. Falls eine Planung von Schlaf- und Kinderzimmern, wie in 3. vorgegeben, nicht möglich ist, sind die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten.

Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit Pufferräumen (Wintergärten, Loggien, etc.), Prallscheiben oder sonstigen pegelmindernden Maßnahmen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Minderung des Schallpegels vor dem Fenster von mindestens 15 dB(A)) bzw. wenn das erforderliche Schalldämmmaß der Fassade bei anderen Lüftungskonzepten sichergestellt ist.

Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

5. Die in Nr. 1 vorgegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel und die in Nr. 3 vorgegebenen Bereiche, in denen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts zum Lüften geeignet sind, können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.

Ein Fenster ist zum Lüften geeignet, wenn der für Verkehrslärmeinwirkungen ermittelte Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster einen Wert von 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschreitet.

14. PFLANZGEBOTE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

14.1 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



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 11

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
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, Grahams Jubiläumsapfel, Wettringer Traubenapfel, Schöner von Nordhausen, Wiltshire, Bittenfelder 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 Weinweichsel.

Sonstige: Konstantinopler Quitte, Essbare Eberesche, Mispel.

14.2 Pflanzgebot 2: Eingrünung des Spielplatzes

Im Osten und Südwesten ist als Abgrenzung des Spielplatzes eine Fläche für das Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt. Eine formgeschnittene Hecke ist nicht zulässig. Es sind einheimischen, standortgerechte Arten zu pflanzen.

Zusätzlich muss mindestens ein Baum der Pflanzliste Pfg2 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.

Die Pflanzliste Pfg2 wird bis zur Gemeinderatsitzung ergänzt.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 12

15. 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. Stützmauern sind nur entlang der Verkehrsflächen bis zu 1 m Höhe zulässig.

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.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 14

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

Die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsmissionen sind im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.

4. 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 der 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.

5. HAUSTECHNISCHE ANLAGEN

Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden oder ist zu beziehen unter www.lai-



immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf.

6. 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.

7. 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.

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.

10. ZUGÄNGLICHKEIT DER NORMEN

Die genannten Normen können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

11. ANLAGEN

Anlage 01





GANSLOSER
Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 17

Anlage 02

