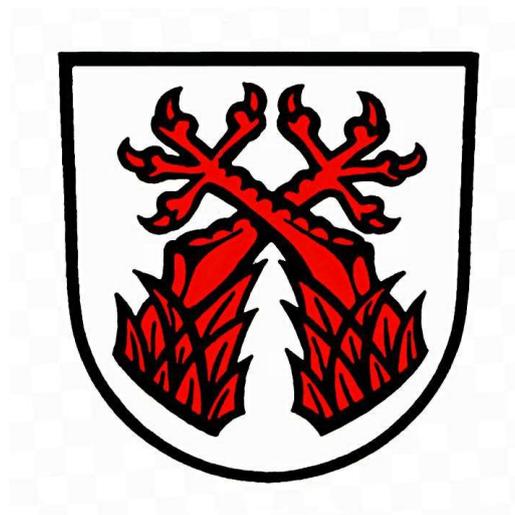


# GEMEINDE SONTHEIM AN DER BRENZ

---



**1. ÄNDERUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN "OBERER BOGEN"**

**TEXTTEIL**

Fassung vom \_\_.10.2023

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Sontheim a.d. Brenz erlässt aufgrund § 2, Abs. 1., §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. §4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung folgende 1. Änderung zum Bebauungsplan 'Oberer Bogen' in der Fassung vom \_\_.10.2023 als

## SATZUNG

### 1. Bestandteile der 1. Änderung

Für die Grundstücke im Geltungsbereich der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Oberer Bogen' der Gemeinde Sontheim a.d. Brenz gilt die vom Ingenieurbüro Josef Tremel, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanänderungszeichnung mit eingearbeiteter Grünordnung in der Fassung vom \_\_.10.2023, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften die 1. Änderung des Bebauungsplanes bildet. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom \_\_.10.2023.

Diese Fassung ersetzt damit für den Geltungsbereich der 1. Änderung alle vorangehenden Planfassungen.

### 2. Art der baulichen Nutzung

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. des §4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Gemäß Darstellung in der Planzeichnung erfolgt dabei eine Zonierung in die Planbereiche WA1 und WA2 mit unterschiedlichen Festsetzungen.

Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind ausgeschlossen.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grund- und Geschößflächenzahl

WA1 GRZ = 0,35 GFZ = 0,45

WA2 GRZ = 0,45 GFZ = 0,6

Eine Überschreitung des Höchstwertes für die GRZ um bis zu 50% gemäß §19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

3.2 Anzahl der Wohnungen

Pro Einzelhaus (E) sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

### 4. Bauweise

4.1 Im Geltungsbereich sind Wohngebäude als Einzelhäuser (E) in offener Bauweise zulässig.

4.2 Haustypen

H1 II max. 2 Vollgeschoße

- steil geneigtes Dach (Satteldach, Walm-/Zeltdach)

- Dachneigung 30°-45°

- Wandhöhe max. 4,00m

- Firsthöhe max. 8,00m

- H2 II max. 2 Vollgeschoße
- flach geneigtes Dach bzw. Flachdach
  - Satteldach, Walm-/Zeltdach: 10-15°
  - Pultdach einfach 4-12°, versetzt 18-22°
  - Wandhöhe max. 6,50m
  - Firsthöhe max. 8,50m

- H3 II max. 2 Vollgeschoße
- geneigtes Dach - Dachneigung 20-30°
  - Wandhöhe max. 6,50
  - Firsthöhe max. 9,00m

Die Haustypen H1 und H2 sind im WA1 und WA2 zulässig, der Haustyp H3 darüber hinaus nur im WA2.

#### 4.3 Fixierung der Höhenlage der Gebäude

OK RFB EG

- maximal 30cm über der Erschließungsstraße, gemessen in der Achse der Grundstückszufahrt

Weiter Begriffsbestimmungen/Abkürzungen:

OK: Oberkante

RFB: Rohfußboden, ist in der Baueingabe mit Meter über NN anzugeben.

EG: Erdgeschoß

Wandhöhe:

gemessen von RFB bis Schnittpunkt Wand/Dachhaut

Firsthöhe:

gemessen von RFB bis höchstem Punkt der Dachhaut

## 5. Sonstige Festsetzungen

### 5.1 Stellplätze

WA1: Pro Wohnung sind auf dem Grundstück 2 Stellplätze z.B. als Garagen, Carports und/oder offene Stellplätze zu errichten. Diese sind zulässig innerhalb wie außerhalb der Baugrenzen sowie als Grenzbebauung. Flächen vor Garagen gelten dabei nicht als Stellplatz.

WA2: Pro Wohnung ist auf dem Grundstück 1 Stellplatz z.B. als Garage, Carports oder offener Stellplatz zu errichten. Dieser ist zulässig innerhalb wie außerhalb der Baugrenzen sowie als Grenzbebauung.

### 5.2 Versickerung

Wenn möglich, ist das Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen über die belebte Bodenzone zu versickern.

### 5.3 Befestigte Flächen

Die befestigten Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind zu minimieren und wo möglich mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen auszuführen.

Hierzu zählen z.B.:

- Pflasterflächen in Sand oder Kiesbettung mit offenen Fugen
- Rasen- oder Splittfugenpflaster (2-3 cm breite Fugen, verfüllt mit ungebundenem mineralischen Material und/ oder Oberboden)
- Schotterrassen
- wassergebundene Flächen

## 6. Inkrafttreten

Die 1. Bebauungsplanänderung tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Sontheim a.d. Brenz, den \_\_.\_\_.2022

---

Tobias Rief, 1. Bürgermeister

Siegel

### **Hinweise:**

#### **Immissionsschutz**

Es wird auf die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm, Geruch- und Staubeinwirkungen) aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen hingewiesen.

#### **Wasserwirtschaft**

Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist. Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Die entsprechenden Regelwerke sind zu beachten. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TREN OG) dazu, wird hingewiesen. Eine Versickerung über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen.

Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Ferner wird auf die Möglichkeit der Niederschlagswassernutzung zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung usw. hingewiesen.

#### **Denkmalschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

