



# BEBAUUNGSPLAN

und örtliche Bauvorschriften

## „Kapellenfeld II“, Bergenweiler

Textteil

Plandatum: 23.02.2016

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

<b>A.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>4</b>
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) .....	5
5.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	5
6.	Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) .....	5
7.	Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) .....	5
8.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	6
9.	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB) .....	6
10.	Artenschutz (§ 44 BNatSchG).....	6
11.	Vorkehrungen zum Emissionsschutz (§ 9 Abs. 1a Nr. 24 BauGB) .....	6
<b>B.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>7</b>
1.	Erdaushub (§ 1 Bundes-Boden-Schutzgesetz) .....	7
2.	Bodenfunde (§ 20 Denkmalschutzgesetz) .....	7
3.	Wasserschutzzone (§ 51 Wasserhaushaltsgesetz) .....	7
<b>C.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>8</b>
1.	Altlasten .....	8
2.	Entwässerung .....	8
3.	Nutzung von Regenwasser.....	8
4.	Sichtverhältnisse an Grundstücksausfahrten .....	8

## **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Alle bereits bestehenden (bis zum Datum der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses) baulichen Anlagen haben Bestandsschutz.

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

#### **1.1 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)**

Es wird ein Dorfgebiet festgesetzt.

Im Dorfgebiet sind gemäß § 5 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. sonstige Gewerbebetriebe,
6. Gartenbaubetriebe.

Für das MD 3 gilt die Einschränkung: keine Errichtung von Gebäuden zulässig, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen.

Die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5, Nr. 7 und Nr. 9 sowie Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Diese sind: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

### **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 Dorfgebiets wird als Höchstmaß 0,6 nach § 17 BauNVO festgesetzt.

#### **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:

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 und Wandhöhe nach Haustyp**

Die Festsetzungen werden für den westlichen und östlichen Abschnitt separat festgelegt aufgrund der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

#### **Dorfgebiet MD 1**

Haustyp 1

Zeltdach, Satteldach und Walmdach mit einer Dachneigung von mindestens 10°, WH maximal 6,40 m. GH maximal 8,20 m.

Haustyp 2

Flachdach, WH / GH maximal 6,40 m.

#### **Dorfgebiet MD 2 und MD 3**

Geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 10°. GH maximal 9,00 m, WH max. 6,50 m.

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

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 maximal + 0,50 m über dem bestehenden Geländeniveau (natürliches Gelände) festgesetzt, gemessen am Mittelpunkt des Gebäudes.

## **4. BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**

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

## **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)**

Die nach § 14 Abs. 2 BauNVO der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

### **8.1 Entwässerung**

Das unschädliche Niederschlagswasser der Dachflächen und Hofflächen ist über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenzone auf dem Grundstück zu versickern oder in eine Zisterne einzuleiten. Ein Notüberlauf mit Anschluss an den Regenwasserkanal ist herzustellen, wenn eine vollständige Versickerung auf dem Grundstück nicht gewährleistet werden kann. Schmutzwasser und belastetes Regenwasser sind in den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Graf-von-Maldegghem-Straße einzuleiten.

### **8.2 Befestigung von Stellplätzen**

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

### **8.3 Dachdeckung**

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

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

### **9.1 Ausgleichsmaßnahmen** (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Der Ausgleich ist spätestens zum Zeitpunkt des tatsächlichen Eingriffs fällig.

Als Ausgleich werden auf dem Flurstück 467 fünf Obstbaum-Hochstämme gepflanzt. Es sind regionaltypische Arten (z. B. Äpfel: Jakob Fischer, Gravensteiner, Kaiser Wilhelm, Goldpermäne, Brettacher; Birnen: Stuttgarter Geisenhirtle, Alexander Lukas, Conference, Gute Luise; Zwetschge: Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge; Kirschen: Hedelfinger Riesenkirsche, Große schwarze Knorpel) zu verwenden. Die Pflanzgröße beträgt Hochstamm, 8-10 STU.

## **10. ARTENSCHUTZ** (§ 44 BNatSchG)

Im Sinne des speziellen Artenschutzes ist als Vermeidungsmaßnahmen die Beschränkung der Rodungszeiten für die Obstbäume auf die Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar notwendig.

## **11. VORKEHRUNGEN ZUM EMISSIONSSCHUTZ**(§ 9 Abs. 1a Nr. 24 BauGB)

Emissionen (Geruch, Lärm), die von der landwirtschaftlichen Hofstelle ausgehen, sind so gering zu halten, dass die Grenzwerte der geltenden Regelungen für die angrenzende Wohnbebauung eingehalten werden.

## **B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **1. ERDAUSHUB** (§ 1 Bundes-Boden-Schutzgesetz)

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 Wasserschutzgebietes 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.

## **C. HINWEISE**

### **1. ATTLASTEN**

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.

### **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. SICHTVERHÄLTNISSSE AN GRUNDSTÜCKSAUSFAHRTEN**

An den Grundstücksein- und –ausfahrten müssen beim Einfahren in den öffentlichen Verkehrsraum ausreichende Sichtverhältnisse sichergestellt sein. Durch zurückversetzte oder niedrige (< 80 cm) Bepflanzung kann dies am besten erreicht werden. Gleiches gilt auch bei entsprechenden Einfriedungen wie z. B. Mauern oder Zäune.