

Genehmigt  
durch  
Verfügung des Landratsamts vom 20. 08. 03

Landratsamt  
Heidenheim, den 20. 08. 03  
Landratsamt



Gemeinde Sontheim a. d. Brenz

Textteil  
zum Bebauungsplan  
**„Oberer Bogen“**

Der Bebauungsplan umfasst die Flurnummern:  
1431 teilweise, 1467 teilweise, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479,  
1480, 1481, 1482, 1483, 1484, 1485/1, 1485/2, 1486, 1625.

Entwurfsverfasser:  
Ingenieurbüro Degen  
Auf der Bleiche 2  
89312 Günzburg  
Telefon: 0 82 21-36 79-0  
<http://www.ibdg.de>

Stand: Öffentliche Auslegung  
vom 05.08.2002 bis 06.09.2002

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 BauGB u. § 1 BauNVO)

### **1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)  
Siehe Einschrieb im Lageplan.

### **2 Grundflächenzahl**

(§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)  
Siehe Einschrieb im Lageplan.

### **3 Bauweise**

(§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)  
Siehe Einschrieb im Lageplan.

### **4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 (1) 6 BauGB)  
Pro Wohngebäude werden maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt.

### **5 Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 (1) 2 BauGB)  
Siehe Einzeichnung im Lageplan.  
Kürzere, senkrecht zur Hauptrichtung stehende Firste sind zugelassen (untergeordnete Firste)

### **6 Nebenanlagen**

(§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 und § 23 (5) BauNVO )  
Im „WA“ sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.  
Die nach § 14 (2) BauNVO der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein zulässig.

### **7 Überdachte Stellplätze und Garagen**

(§ 9 (1) 2 BauGB, § 12 (6) und § 23 (5) BauNVO )  
Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie im Zufahrtbereich muss bei Garagen mindestens 5,0 m und bei überdachten Stellplätzen mindestens 0,5 m betragen. Zu seitlich gelegenen Verkehrs- und Grünflächen ist ein Abstand von 0,5 m einzuhalten. Diese Abstandsflächen sind gärtnerisch anzulegen, die Wände zu begrünen.

### **8 Sichtfelder**

(§ 9 (1) 10 BauGB)  
Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme), Einfriedungen, Werbeanlagen usw. dürfen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraßen die Höhe von 0,80 m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

### **9 Öffentliche Grünflächen „Obstbaumwiese“**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Bauliche Anlagen sind nicht zulässig  
Einfriedungen sind zulässig

### **10 Pflanzgebot**

(§ 9 (1) 25a BauGB)

#### **10.1 Pflanzgebot auf privaten Grundstücksflächen**

Je Baugrundstück ist mindestens ein unten aufgeführter Baum als mittel- oder kleinkroniger Hochstamm, (Stammumfang mindestens 12-14 cm ) oder ein heimischer Obstbaum als

Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Feldahorn - *Acer campestre*, Hainbuche - *Carpinus betulus*, Apfeldorn - *Crataegus carrierei*, Wildapfel - *Malus silvestris*, Vogelkirsche - *Prunus avium*, Vogelbeere - *Sorbus aucuparia*

## 10.2 Pflanzgebot auf Öffentliche Grünfläche „Obstbaumwiese“

Das Öffentliche Grundstück wird unter Verwendung heimischer Obstbäume angepflanzt.

## 10.3 Pflanzgebot auf Flachdächern von Garagen

Flachdächer von Garagen sind flächendeckend mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

## 11 Stützbauwerke an Verkehrsflächen

( § 9 (1) 26 BauGB )

Zur Befestigung des Straßenkörpers werden in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von 35 cm hergestellt. Hinweis: Böschungen und Stützbauwerke sind zu dulden. Böschungen entlang der Verkehrsflächen können von den Angrenzern auf eigene Kosten durch Stützmauern (Ausführung als Trockenmauer) ersetzt werden; max. Höhe über angrenzender Verkehrsfläche = 0,75 cm.

## 12 Höhenlage der baulichen Anlagen

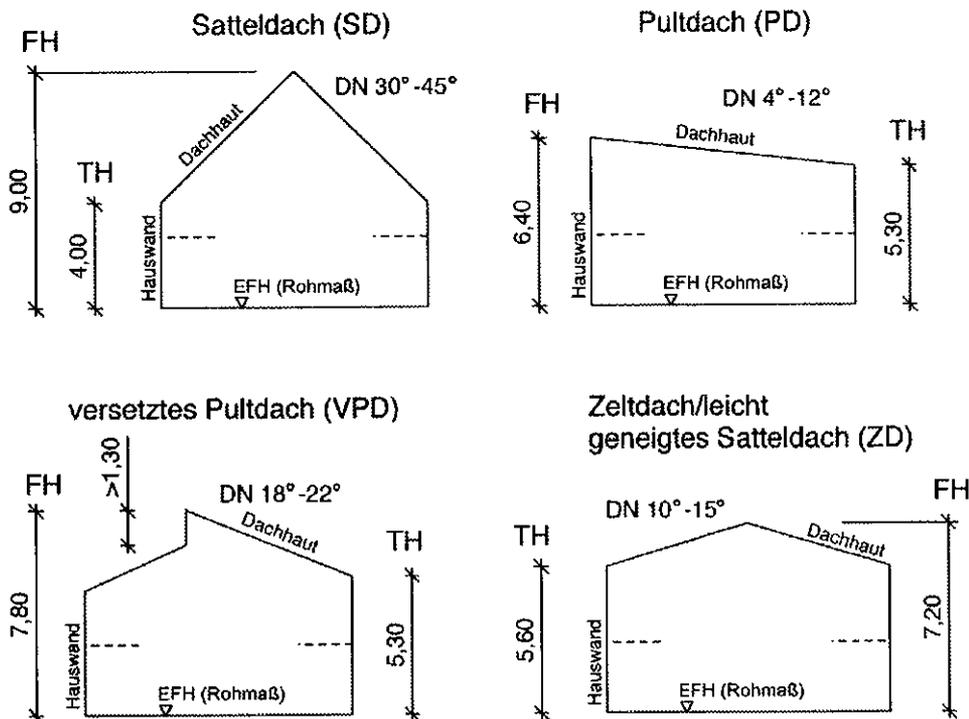
( § 9 (2) BauGB und § 10 (2) LBO )

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) des geplanten Gebäudes darf nicht mehr als 0,30 m über natürlichem Gelände liegen.

## 13 Gebäudehöhen

( § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO )

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen werden als Höchstmaß über der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) getroffen.



**Traufhöhe (TH)**

gemessen zwischen EFH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

**Firsthöhe (FH)**

gemessen zwischen EFH und Oberkante Firstziegel bzw. beim Pultdach dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und beim Versetzten Pultdach dem höchsten Punkt der Dachhaut.

**14 Bauflächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen oder Sicherungen erforderlich sind**

( § 9 (5) BauGB )

Im Baugebiet sind Anschlüsse an das öffentliche Kanalnetz nach DIN 1986 auszuführen. In baulichen Anlagen sind Rückstaudoppelverschlüsse einzubauen.

**15 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

( § 9 (1) 21 BauGB )

Die in der zeichnerischen Darstellung mit GFLR gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet.

Die Einzelheiten der Nutzung dieser Flächen sind durch Eintrag ins Grundbuch oder ins Baulastenverzeichnis zu sichern.

## **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

( § 9 (4) BauGB und § 74 LBO )

### **1 Äußere Gestaltung**

( § 74 (1) 1 LBO )

Grelle Außenfarben für die Gebäude und Dachdeckung sind zu vermeiden.

### **2 Dachform und Dachneigung**

( § 74 (1) 1 LBO )

Hauptgebäude: siehe Einschrieb im Lageplan

SD: Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 bis 45° zulässig. Dachaufbauten dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

PD: Es sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung von 4-12° zulässig. Auf Anbauten sind auch Flachdächer zugelassen.

VPD: Es sind nur Versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 18 – 22° zulässig.

ZD: Es sind nur Zeltdächer und leicht geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 10 – 15° zulässig.

Garagen: Zusammengebaute Garagen sind in Dachform und Firstrichtung einander anzupassen.

### **3 Einfriedungen**

( § 74 (1) 3 LBO )

Zugelassen sind entlang den öffentlichen Flächen Zäune oder ähnliches sowie Hecken bis zu 0,80 m Höhe über der befestigten öffentlichen Verkehrsfläche.

### **4 Aufschüttungen, Abgrabungen, Flächenversiegelung**

( § 74 (1) LBO )

Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,0 m sind unzulässig, ausgenommen im Zusammenhang mit baulichen Anlagen. Stützbauwerke sind als Trockenmauern bis 1,0 m sichtbarer Höhe zulässig. Hinweis: Die Höhenlage der Nachbargrundstücke ist zu berücksichtigen.

Zufahrten zu Garagen, Parkflächen und Stellplätzen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden. (z.B. Schotter, Rasengittersteine, in Sandbett verlegtes Pflaster mit 3 cm Fugen).

### **5 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft**

( § 74 (3) 2 LBO )

#### **5.1 Befestigte Flächen**

Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche und private), sowie sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.

(z.B. Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit 3 cm Fugen). Der nicht versickerbare Rest des Oberflächenwassers ist in angrenzende Pflanz- oder Rasenflächen oder in den Mischwasserkanal abzuleiten.

#### **5.2 Dachflächenwasser**

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich über Zisternen zu puffern. Der Inhalt der Zisterne muß 2 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche entsprechen. Der Überlauf der Zisterne ist in Abhängigkeit der Lage der Parzelle an den Regen- bzw. den Mischwasserkanal anzuschließen.

Aufgrund der Geländeverhältnisse und der Wasserspiegellage der Brenz können mindestens 70 % der Parzellen an den Regenwasserkanal mit Einleitung in die Brenz angeschlossen werden.

## **C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen**

( § 9 (6) BauGB )

### **1 Bodenfunde**

( § 20 DSchG )

Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. ( § 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

### **2 Erdaushub**

( § 4 (1) u. (2) Bodenschutzgesetz )

Der Erdaushub aus den Baugruben der jeweiligen Grundstücke ist so weit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Dabei sind 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.

### **3 Wasserschutzzone**

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

## **D Hinweise**

In den überbaubaren Flächen des Plangebietes sind keine Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers, oder des Grundwassers mit umweltgefährdeten Stoffen bekannt. Sollten solche bei der weiteren Planung bekannt oder bei der Ausführung aufgefunden werden, ist das Landratsamt als Wasser-, Abfallsrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren.