



BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

„Kapellenfeld III“

Textteil - Satzung

Plandatum: 26.03.2019

Aufgestellt
Hermaringen,

Anerkannt und ausgefertigt
Sontheim a.d.B.,

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

.....
Matthias Kraut, Bürgermeister



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

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Landesbauordnung (LBO)	in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416) zuletzt geändert am 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
Stand Liegenschaftskataster:	Oktober 2017

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1).....	4
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
3.	Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)	4
4.	Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)	5
5.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO))	5
6.	Flächen für erforderliche Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	5
7.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	5
8.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	5
9.	Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	6
B.	Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 74 LBO)	7
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO)	7
2.	Anforderungen an unbebaute Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	7
C.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	8
1.	Bodenfunde (§ 20 Denkmalschutzgesetz)	8
2.	Wasserschutzzone (§ 51 Wasserhaushaltsgesetz)	8
3.	Altlasten	8
4.	Bestandsleitungen der Telekom	8
5.	Starkregenereignisse	8
6.	Bodenschutz	8

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bestehende bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz.

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

1.1 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Es wird ein Dorfgebiet festgesetzt.

Die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 und Nr. 9 sowie § 5 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Diese sind: Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

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 die Obergrenze von 0,6 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 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.

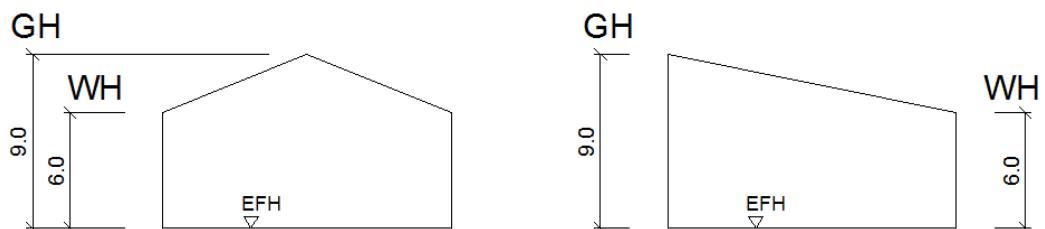
Gebäudehöhe (GH)

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 Wand- und Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 6,00 m.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt 9,00 m.



Bestehende bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz.

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

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) des geplanten Gebäudes darf an der bergseitigen höchsten Stelle maximal 0,5 m über dem natürlich anstehenden Gelände liegen.

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, überdachte und nicht überdachte PKW-Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Bei seitlichen Wänden von Garagen, überdachten Stellplätzen und PKW-Stellplätzen darf ein Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsräumen nicht unterschritten werden. Im Zufahrtsbereich von Garagen ist ein Grenzabstand von mindestens 5,50 m zu öffentlichen Verkehrsräumen einzuhalten.

6.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind generell zulässig. Bei seitlichen Wänden darf ein Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsräumen nicht unterschritten werden.

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

Im zeichnerischen Teil sind Straßenverkehrsflächen dargestellt.

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

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Das von den Dachflächen anfallende Regenwasser ist soweit möglich breitflächig auf dem Grundstück zu versickern oder in eine Sicker- bzw. Retentionsmulde oder eine Zisterne mit einem Rückhalteraum von 2 m³ pro 100 m² Dachfläche einzuleiten. Eine Sicker- bzw. Retentionsmulde ist mit einer mind. 30 cm starken belebten Bodenschicht herzustellen. Ein Notüberlauf mit Anschluss an den Regenwasserkanal ist vorzusehen.

8.2 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, Schotterrassen, Rasengittersteine, Pflaster mit 3 cm Fuge). Der nicht versickerbare Rest des Oberflächenwassers ist in angrenzende Rasen- oder Pflanzflächen einzuleiten oder in den Regenwasserkanal.

8.3 **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Eine Baufelddräumung und Entfernung von Baum- und Strauchbestand ist nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Brutvögeln, nur in der Zeit zwischen Oktober und Februar eines jeden Jahres, zulässig.

9. **PFLANZGEBOTE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.1 **Pflanzgebot 1: Pflanzungen auf Privatgrund oder Erhalt**

Pro angefangene 400m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Baum vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu erhalten oder neu zu pflanzen. In der Pflanzenliste 1 sind Beispiele für heimische Bäume gegeben. Die Bäume sind in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Pflanzenliste pfg 1

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Juglans nigra	Walnussbaum
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus aria	Mehlbeere

OBSTBÄUME

Äpfel z. B.: Jakob Fischer, Kesseltaler Streifling, Klarapfel, Dülmener Rosenapfel, Grahams Jubiläumsapfel, Wetringer Traubenapfel, Schöner von Nordhausen, Wiltshire, Bitfenfelder Apfel, Schöner von Boskop, Brettacher Apfel, Bohnapfel, Roter Eiserapfel, Weltschisner, 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.

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 Äußere Gestaltung

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. 1,80 m Höhe über der befestigten öffentlichen Verkehrsfläche zulässig, entlang der Steigstraße bis max. 1,50 m Höhe. Mauern sind unzulässig. Stützmauern sind bis max. 0,50 m über der befestigten Verkehrsfläche zulässig.

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. Hinweise

3. 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 sofort zu benachrichtigen.

4. BESTANDSLEITUNGEN DER TELEKOM

Im betroffenen Bereich befinden sich TK-Linien der Telekom, welche nicht beeinträchtigt werden dürfen. Die Leitungen liegen gewöhnlich auf einer Tiefe von ca. 0,60 m. Sollten Umliegungen oder Änderungen notwendig sein, sind die entstehenden Kosten vom Auslöser zu tragen. Zur genauen Ortung der Leitungen wird empfohlen bauseits Suchschlitze zu tätigen.

5. STARKREGENEREIGNISSE

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

6. BODENSCHUTZ

Der Boden darf nur im trockenen Zustand und bei trockener Witterung abgegraben und aufgetragen werden, um Bodenverdichtungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen weitestgehend zu vermeiden. Anfallender Erdaushub sollte innerhalb des Plangebietes wiederverwertet werden, Dabei sind humoser Oberboden und Unterboden zu separieren, nicht zu vermischen und getrennt wieder einzubauen. Fallen zu hohe Mengen

Aushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z. B. felsiges Material), so ist eine Wieder- Verwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

wird Bodenmaterial zwischengelagert, sind das Ober- und Unterbodenmaterial durch ein horizontgetrenntes und lockeres Aufmieten zu lagern. Die zulässige Miethöhe für Oberbodenmaterial ist auf 2 m Höhe zu begrenzen. Bei Lagerung über 6 Wochen ist eine Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden, wasserzehrenden Pflanzen (z.B. Luzerne, Lupine) vorzusehen. Bei auftretender Vernässung ist eine temporäre Oberflächenentwässerung einzurichten. Eine Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist zu vermeiden