



# BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan  
und örtlichen Bauvorschriften

## „Watzelsdorfer Straße – 1.Änderung und Teilaufhebung“

Textteil - Entwurf

Plandatum: 20.03.2018

Aufgestellt  
Hermaringen, .....

-nach Satzungsbeschluss-

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

Anerkannt und ausgefertigt  
Sontheim a.d.B., .....

-nach Satzungsbeschluss-

.....  
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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3624)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 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:	November 2017

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>4</b>
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) .....	5
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)) .....	6
6.	Flächen für erforderliche Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....	6
7.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	6
8.	Flächen für die Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) .....	6
9.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	6
10.	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) .....	6
11.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB).....	6
12.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	7
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).....	7
14.	Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB).....	7
15.	Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke bei Straßenkörpern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) .....	9
<b>B.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 74 LBO)</b> .....	<b>10</b>
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO) .....	10
2.	Anforderungen an unbebaute Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) .....	10
3.	Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO) .....	10
<b>C.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b> .....	<b>11</b>
1.	Bodenfunde (§ 20 Denkmalschutzgesetz) .....	11
2.	Wasserschutzzone (§ 51 Wasserhaushaltsgesetz) .....	11
3.	Richtfunkverbindung Telekom .....	11
4.	Altlasten .....	11
5.	Sichtfelder .....	11

## **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

#### **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.

### **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 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, 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.

##### Haustyp 3

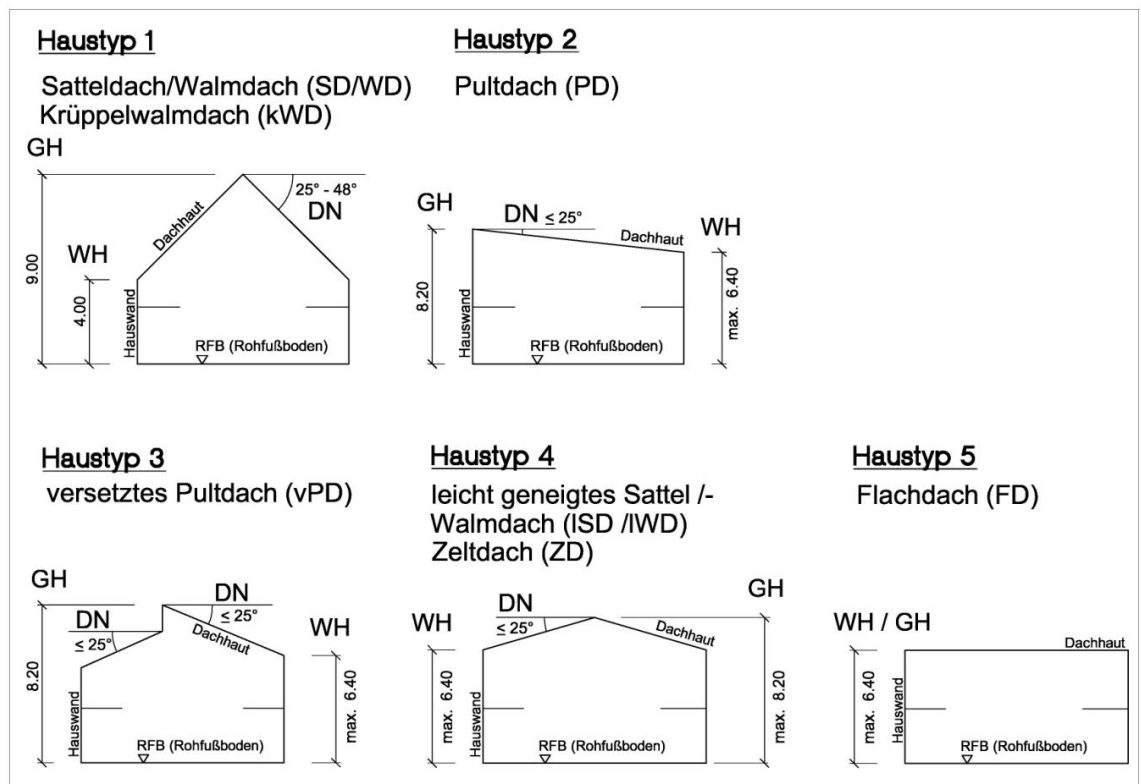
Versetztes Pultdach mit einer Dachneigung von maximal 25°, WH maximal 6,40 m. GH maximal 8,20 m.

##### Haustyp 4

Zeltdach, Satteldach und Walmdach mit einer Dachneigung von maximal 25°, WH maximal 6,40 m. GH maximal 8,20 m.

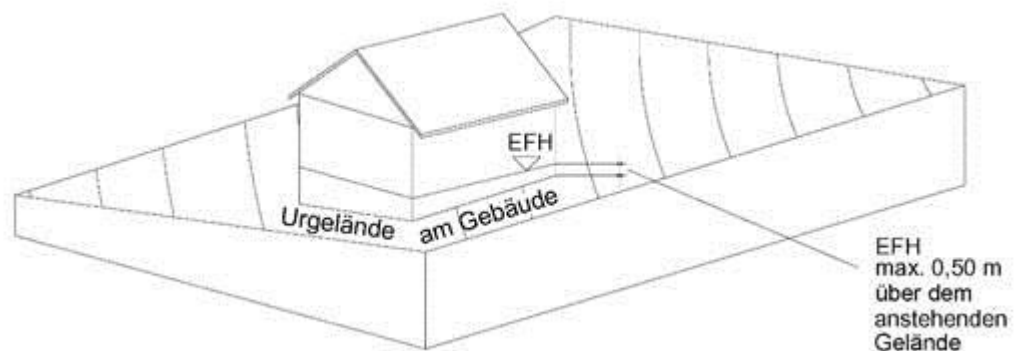
##### Haustyp 5

Flachdach, WH/ GH maximal 6,40 m.



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

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die 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. Maßgebend für das natürliche Gelände sind die eingetragenen Höhenlinien im zeichnerischen Teil.



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

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

## **5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 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 Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Stellplätze sind auch außerhalb zulässig.

### **6.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind generell zulässig.

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

Im zeichnerischen Teil sind Straßenverkehrsflächen dargestellt. Die Einteilung ist unverbindlich.

## **8. FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Flächen für die Abfallentsorgung sind gemäß dem zeichnerischen Teil festgesetzt.

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

### **Öffentliche Grünflächen**

Öffentliche Grünflächen sind gemäß dem zeichnerischen Teil festgesetzt.

## **10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Die Fläche für 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)**

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.

Die Höhenlage der Nachbargrundstücke ist zu berücksichtigen.

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.

Ausgenommen hiervon ist der Erdwall in öffentlicher Grünfläche.

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

### **12.1 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/100m<sup>2</sup> 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.

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

### **12.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Eine Entfernung von Baum- und Strauchbestand ist nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Brutvögeln, nur in der Zeit zwischen Oktober und 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)

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Schienenlärm, sind passive Schallschutzmaßnahmen bei allen gekennzeichneten Grundstücken in die Wohngebäude Fenster der Schallschutzklasse 3 nach der VDI-Richtlinie 2719 –Schalldämmung von Fenstern- einzubauen.

## **14. PFLANZGEBOTE UND PFLANZBINDUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

### **14.1 Pflanzgebot 1: Pflanzungen auf Privatgrund**

Pro angefangene 400m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer Baum oder Obstbaum der Pflanzenliste pfg 1 vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflanzen. Die Bäume sind

in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode vom jeweiligen Grundstückseigentümer 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, 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: Pflanzungen entlang des Entwässerungsgrabens und am Regenrückhaltebecken**

Im Planbereich sind, die als Pflanzgebot pfg 2 dargestellten Neupflanzungen vorwiegend mit einheimischen, standortgerechten Arten nach Pflanzenliste pfg 2 vorzunehmen. Die Bäume sind in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode von der Gemeinde Sontheim a.d.B. zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Pflanzenliste pfg 2

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Weiß-Birke
Populus tremula	Zitter-Pappel
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide



### 14.3 **Pflanzgebot 3: Streuobstwiese**

Im Planbereich sind, die als Pflanzgebot pfg 3 dargestellten Neupflanzungen vorwiegend mit einheimischen, standortgerechten Arten nach Pflanzenliste pfg3 vorzunehmen. Die Bäume sind in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode von der Gemeinde Sontheim a.d.B. zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

#### Pflanzenliste pfg 3

##### **OBSTBÄUME**

Äpfel z. B.: Jakob Fischer, Kesseltaler Streifling, Klarapfel, Dülmener Rosenapfel, Grahams Jubiläumsapfel, Wettringer 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.

### 14.4 **Pflanzbindung**

Die im zeichnerischen Teil mit Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Für Bäume, die aufgrund der Verkehrssicherheit oder anderer Gründe entfernt werden müssen, ist von der Gemeinde Sontheim ein Ersatz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### 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 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**

Im allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Flächen mit einer Höhe von max. 1,20 m über der befestigten Fläche zulässig.

Bezüglich der Abstände sind das Nachbar- und Straßenrecht zu beachten.

### **3. UNZULÄSSIGKEIT VON NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN** (§ 74

Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Erforderliche Leitungen sind als Erdverkabelungen anzulegen. Freileitungen sind unzulässig.

## **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. RICHTFUNKVERBINDUNG TELEKOM**

Im Plangebiet verläuft eine Richtfunkverbindung der Telekom, diese ist im Plan dargestellt.

### **4. 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.

### **5. SICHTFELDER**

Die notwendigen Sichtfelder an der Einmündung Watzelsdorfer Straße sind im zeichnerischen Teil dargestellt. Die Sichtfelder dürfen nicht beeinträchtigt werden.