



# BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan  
und örtlichen Bauvorschriften

## „Franziskaweg“

### Begründung

Plandatum: 26.09.2017

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

---

Projektnummer 216.09360.00

Bearbeitung:

**Stephanie Kleen**  
M.Eng. Stadtplanung  
B.Sc. Geographie

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A.</b>	<b>Begründung .....</b>	<b>4</b>
1.	Erfordernis der Planaufstellung .....	4
2.	Alternativenprüfung.....	4
3.	Einordnung in übergeordnete Planung .....	4
4.	Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse und Umfeld .....	5
5.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....	5
6.	Lage und Topographie .....	5
7.	Bestand innerhalb und ausserhalb des räumlichen Geltungsbereichs.....	6
8.	Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.....	6
9.	Stellungnahme zum Artenschutz .....	6
10.	Festsetzungen des Bebauungsplans .....	7
<b>B.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>9</b>
11.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	9
12.	Äußere Gestaltung unbebauter Flächen .....	9
13.	Stellplätze .....	9
<b>C.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....</b>	<b>10</b>

## **A. BEGRÜNDUNG**

### **1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Der Anlass und das Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplans ist das Grundstück der ehemaligen Röhm Villa wiedernutzbar zu machen. Das brachliegende, untergenutzte Areal soll wiederbelebt und nachverdichtet werden. Dazu soll die alte Röhm Villa abgerissen werden. Die Grundstückseigentümer wollen nach Rücksprache mit der Gemeinde Sontheim sowie unserem Planungsbüro eine Wohnbebauung auf dieser Fläche realisieren. Es soll die städtebauliche Entwicklung des nahegelegenen, neu entstandenen Baugebiets „Weiherbraike“ aufgenommen werden. Weiterhin soll ein Angebot an Mietwohnungen geschaffen werden. Das Gebiet wird als Mischgebiet festgesetzt, um auch die Ansiedlung nicht störender Gewerbebetriebe, wie beispielsweise ein Büro oder einen Friseursalon zu ermöglichen.

### **2. ALTERNATIVENPRÜFUNG**

#### **Alternativen außerhalb des Gebiets**

Da es sich um ein privates Grundstück handelt, kommen alternative Flächen nicht in Betracht. Das Plangebiet schließt an bestehende Bebauung an und eignet sich aufgrund der innerörtlichen Lage zur Nachverdichtung.

#### **Alternativen innerhalb des Gebiets**

Es wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, in welchem verschiedene Erschließungsvarianten diskutiert wurden. Letztendlich fiel die Entscheidung auf eine erschließungstechnisch sehr wirtschaftliche und bezüglich der Realisierung von Mehrfamilienhäusern durch einen Investor sehr flexible Grundstückseinteilung.

### **3. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG**

#### **3.1 Flächennutzungsplan**

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sontheim an der Brenz ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Sontheim an der Brenz mit Lage Plangebiet

### 3.2 Regionalplan

Im Regionalplan der Region Ostwürttemberg ist die Gemeinde Sontheim an der Brenz zusammen mit der Stadt Niederstotzingen als kooperierendes Kleinzentrum ausgewiesen. Sontheim liegt auf einer Entwicklungsachse. Raumordnerische Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

## 4. EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND UMFELD

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im Westen befindet sich der Bebauungsplan „Weiherbraike -1.Änderung“ sowie die Straße am Meilenstein, im Norden und Osten grenzt bestehende Bebauung an. Weiterhin befinden sich im Osten gewerbliche Bauflächen (Firma Röhm). Im Süden befindet sich der Bebauungsplan „Gewerbegebiet zwischen K3023 und Heinrich-Röhm-Straße - 1.Änderung“.

## 5. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die nachstehend genannten Grundstücke der Gemarkung Sontheim an der Brenz:

Flurstücke: 714/1, 714/2, 714/3

Angrenzende Flurstücke sind: 714, 711/4, 711/1, 711, 712, 715/1

## 6. LAGE UND TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet befindet sich im Süd-Westen von Sontheim an der Brenz westlich des Franziskawegs und umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein durchweg ebenes Gelände.

## **7. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

### **7.1 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind zu Beginn des Verfahrens in Privateigentum. Die Verkehrsfläche soll später in den Besitz der Gemeinde übergehen.

### **7.2 Ver- und Entsorgungsleitungen**

Im Franziskaweg liegen ein Mischwasserkanal, eine Wasserleitung sowie Leitungen der Telekom. Das Gebiet soll an diese bestehenden Leitungen angeschlossen werden.

### **7.3 Verkehrserschließung**

Das Gebiet wird durch eine geplante Erschließung an den bestehenden Franziskaweg angeschlossen.

## **8. BEBAUUNGSPLÄNE DER INNENENTWICKLUNG GEMÄß § 13A BAUGB**

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung und kann nach Abstimmung mit dem Landratsamt Heidenheim im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 gegeben sind. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß den § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

## **9. STELLUNGNAHME ZUM ARTENSCHUTZ**

Belange des Artenschutzes müssen unabhängig von der Wahl des Bebauungsplanverfahrens betrachtet werden. § 44 BNatSchG beinhaltet bestimmte Verbote der Beeinträchtigung besonders und streng geschützter Arten. Bei der Durchführung von Vorhaben, hat der Vorhabenträger sicher auszuschließen, dass bei zu erwartenden Beeinträchtigungen, die nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften verboten wären, hierfür eine Ausnahme möglich ist. Bestimmte Verbotssachverhalte können ggf. auch durch (vorgezogene) funktionserhaltende Maßnahmen (CEF) vermieden werden. Artenschutzrechtliche Verbote sind nicht der Abwägung zugänglich. Die nach Europarecht geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, sowie die europäischen Vogelarten, sind für nach § 14 ff BNatSchG oder bestimmte Vorhaben laut BauGB zulässige Eingriffe, artenschutzrechtlich relevant.

- Das Thema Artenschutz ist nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durch weiterführende Untersuchungen zu prüfen. Die Ergebnisse werden im Weiteren Verfahren ergänzt. -

## **10. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### **10.1 Art der baulichen Nutzung**

Zur Wiedernutzbarmachung sowie für eine Nutzungsmischung zwischen Wohnen und nicht störendem Gewerbe wird ein Mischgebiet geplant.

Für die Wahrung des umliegenden und vorgesehenen Gebietscharakters sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Mischgebiet nicht zulässig.

### **10.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **10.2.1 Grundflächenzahl**

Um den Rahmen der baulichen Entwicklung nicht einzuschränken, ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Obergrenze festgesetzt.

#### **10.2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

Um die Höhe der baulichen Anlagen auf ein vernünftiges Maß zu beschränken und zugleich eine flexible Gebäudeplanung zu gewährleisten, sind für die zulässigen Haustypen maximale Gebäude- sowie Wandhöhen festgesetzt. Zudem wird mit diesen Festsetzungen der umliegende Gebietscharakter und die vorgesehene städtebauliche Ordnung gewahrt.

#### **10.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

Zur Beschränkung der Vollgeschosse bei Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern ist die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse jeweils begrenzt.

### **10.3 Höhenlage**

Als Bezugspunkt zur eindeutigen Festlegung der max. zulässigen Höhen der baulichen Anlagen ist die Höhenlage definiert.

### **10.4 Bauweise**

Die festgesetzte offene Bauweise begründet sich aus der Konzeption des Baugebiets. Diese sieht eine städtebauliche Eingliederung in die bestehende bauliche Struktur vor.

### **10.5 Überbaubare Grundstücksfläche**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Dadurch wird eine flexible Nutzung der Baugrundstücke ermöglicht.

### **10.6 Flächen für erforderliche Nebenanlagen**

#### **10.6.1 Garagen und Pkw-Stellplätze**

Garagen und Stellplätzen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sodass ein Gestaltungsspielraum für die Bauherren gegeben ist. Aus Verkehrssicherheitsgründen sind die genannten Abstände zu Verkehrsflächen einzuhalten.

#### **10.6.2 Nebenanlagen**

Im Sinne eines geordneten Erscheinungsbildes im öffentlichen Raum sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Unter Berücksichtigung des Gestaltungsspielraums der Bauherren sind hiervon Einfriedungen ausgenommen. Zudem sind aus Gründen der Funktionalität die der Versorgung dienenden Nebenanlagen auch außerhalb zulässig.

## **10.7 Verkehrsflächen**

Um die Erschließung im Gebiet sicherzustellen sind Verkehrsflächen gemäß zeichnerischen Teil festgesetzt.

## **10.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **10.8.1 Dachdeckung**

Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall sind nicht zulässig, da sie das abfließende Regenwasser belasten und sich im Boden anreichern können.

### **10.8.2 Entwässerung**

Das unschädliche Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen wird vor Ort versickert, um die Reinigungsleistung der Bodenorganismen zu nutzen bzw. das unbelastete Oberflächenwasser auf natürlichem Wege wieder dem Wasserkreislauf zurückzuführen. Dazu ist eine Zisterne oder eine Sicker- bzw. Retentionsmulde mit ausreichendem Rückhalteraum zu erstellen. Wenn eine vollständige Versickerung auf dem Grundstück nicht gewährleistet werden kann, ist ein Notüberlauf mit Anschluss an den Mischwasserkanal herzustellen.

Um eine mögliche Überlastung der bestehenden Kanalisation entgegenzuwirken, wird empfohlen, die Maßnahmen des Allgemeinen Kanalisationsplans (AKP) der Gemeinde Sontheim a.d.B. umzusetzen.

### **10.8.3 Anforderungen an Oberflächen, Versickerung**

Um den Eingriff in den Naturhaushalt und die Menge an zu bewirtschaftendem Regenwasser so gering wie möglich zu halten, sind befestigte Flächen und Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

## **10.9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren**

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm umliegender Straßen belastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm werden eingehalten. An der westlichen Plangebietsgrenze treten tags Beurteilungspegel von bis zu 56 dB(A) und nachts von 50 dB(A) auf.

Durch das südlich des Plangebietes gelegene Gewerbegebiet zwischen K3023 und Heinrich-Röhm-Straße und dem östlich gelegenen Betrieb der Firma Röhm GmbH werden im südlichen Plangebiet die maßgebenden Orientierungswerte für ein Mischgebiet zum Teil überschritten (nachts bis 3 dB).

Zum Schutz der südlichen Bebauung mit Überschreitung der Orientierungswerte sind Lärminderungsmaßnahmen vorzusehen. Es empfiehlt sich eine angepasste Grundrissorientierung umzusetzen. Alternativ sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit einer schalldämmenden, eventuell fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung vorzusehen.

## **10.10 Pflanzgebote**

Die Pflanzgebote dienen der Durchgrünung des Plangebiets. Somit wird sichergestellt, dass sich das Plangebiet in die Landschaft einfügt.



## **B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **11. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

#### **11.1 Dachformen**

Um den Bauherren hinsichtlich der Gestaltung in ihren Vorstellungen nicht einzuschränken sind Satteldächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer, Zeltdächer und Flachdächer im Plangebiet zugelassen. Für ein harmonisches Bild sind bei den verschiedenen Dachformen die zulässigen Dachneigungen zu berücksichtigen.

#### **11.2 Dachaufbauten**

Zur Wahrung des Ortsbildes sind die Dachaufbauten für zulässige Solar- und Photovoltaikanlagen in ihrer Ausrichtung und Höhe geregelt.

#### **11.3 Werbeanlagen**

Zur Wahrung des Ortsbildes sind Werbeanlagen nur beschränkt möglich.

### **12. ÄUßERE GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN**

#### **Einfriedungen**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und zu Gunsten eines angemessenen Ortsbildes sind Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen in ihrer Höhe begrenzt.

### **13. STELLPLÄTZE**

Um die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken sicher zu stellen, sind je Wohneinheit zwei PKW-Stellplätze nachzuweisen.

## **C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden Regelungen zu Bodenfunden und zur Wasserschutzzone aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen. Zudem beinhaltet der Textteil Hinweise zu Altlasten und eine Beschränkung der Rodung von Gehölzen.