



# BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan  
und örtlichen Bauvorschriften

## „Franziskaweg“

### Textteil

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

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert am 19.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
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 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
Stand Liegenschaftskataster:	Dezember 2016

## 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) .....	6
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 oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	6
9.	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
10.	Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) .....	7
<b>B.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 74 LBO) .....</b>	<b>9</b>
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO) .....	9
2.	Anforderungen an unbebaute Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) .....	9
3.	Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO) .....	9
<b>C.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>10</b>
1.	Bodenfunde (§ 20 Denkmalschutzgesetz) .....	10
2.	Wasserschutzzone (§ 51 Wasserhaushaltsgesetz) .....	10
<b>D.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>11</b>
1.	Altlasten .....	11
2.	Beschränkung der Rodung von Gehölzen .....	11

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

#### 1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Es wird ein Mischgebiet festgesetzt.

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO sowie § 6 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen. Diese sind: Gartenbaubetriebe, Tankstellen, und Vergnügungstätten.

### 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 Mischgebietes wird die Obergrenze von 0,6 nach § 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 und Dachneigung

Im MI 1 sind folgende Haustypen, Wand- und Gebäudehöhen zulässig:

##### 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

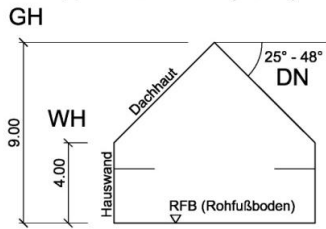
Zeltdach, Satteldach und Walmdach mit einer Dachneigung von maximal 25°, WH maximal 6,40 m. GH maximal 8,20 m.

##### Haustyp 5

Flachdach, WH/ GH maximal 6,40 m.

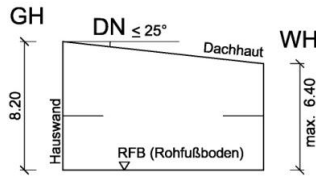
**Haustyp 1**

Satteldach/Walmdach (SD/WD)  
Krüppelwalmdach (kWD)



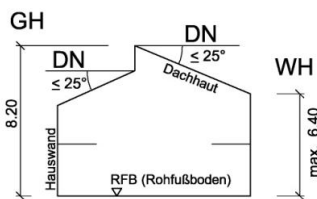
**Haustyp 2**

Pultdach (PD)



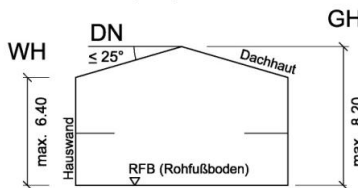
**Haustyp 3**

versetztes Pultdach (vPD)



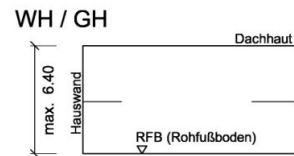
**Haustyp 4**

leicht geneigtes Sattel /-  
Walmdach (ISD /IWD)  
Zeltdach (ZD)



**Haustyp 5**

Flachdach (FD)



Im MI 2 sind folgende Wand- und Gebäudehöhen zulässig:

Wandhöhe max. 9,50 m

Gebäudehöhe max. 12,50 m

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind unter Punkt B.1.1 in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.

**2.3 Zahl der Vollgeschosse** (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

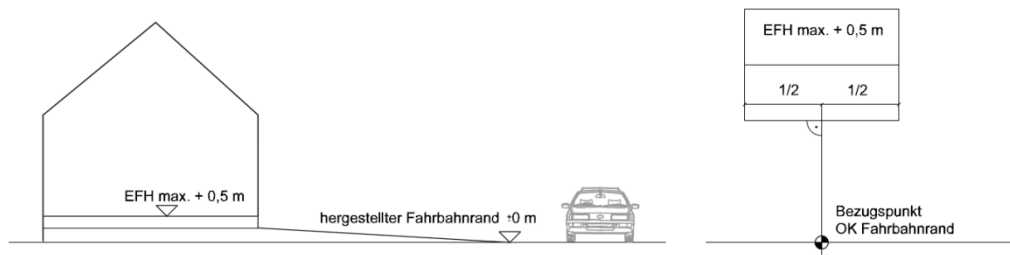
Im MI 1 sind gemäß zeichnerischem Teil maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Im MI 2 sind gemäß zeichnerischem Teil maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

**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 max. 0,5 m über hergestellter Fahrbahn festgesetzt, gemessen an der Mitte des Gebäudes rechtwinklig zum nächstgelegenen Fahrbahnrand.



#### **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 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind generell zulässig.

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

Straßenverkehrsflächen sind gemäß dem zeichnerischen Teils festgesetzt.

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

##### **8.1 Dachdeckung**

Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedektem Metall sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen bilden beschichtete Metalldächer und solche mit feuerverzintem Kupferblech.

##### **8.2 Entwässerung**

###### **Entwässerung von Dach- und befestigten Hofflächen**

Das von den Dachflächen anfallende Regenwasser ist soweit möglich breitflächig auf dem Grundstück zu versickern und in eine Sicker- bzw. Retentionsmulde oder eine Zisterne mit einem Rückhalteraum von 2 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche einzuleiten. Eine Sicker- bzw. Retentionsmulde ist mit einer mind. 30 cm starken belebten Bodenschicht herzustellen. Ein Notüberlauf mit Anschluss an den Mischwasserkanal ist vorzusehen.

##### **8.3 Anforderung an Oberflächen, Versickerung**

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).

## 9. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN I.S.D. BIMSCHG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Franziskaweg“ (ACCON Bericht Nr. ACB 0517-7805/02 vom 29.05.2017) wird verwiesen.

(1) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird der Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 (1989-11) festgesetzt.

(2) Aus dem Lärmpegelbereich ergeben sich Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile. Die Kombination aller Außenbauteile (Wand, Fenster sowie Fensterzusatzeinrichtungen) des zu betrachtenden Raums muss ein bestimmtes resultierendes Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  erfüllen, welches nach DIN 4109 zu ermitteln ist. Der Nachweis ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu erbringen.

(3) Zum Schlafen nutzbare Räume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern deren einzige natürliche Belüftungsmöglichkeiten über Fassaden erfolgen kann, die im zeichnerischen Teil mit Lärmpegelbereich III oder höher gekennzeichnet sind.

(4) Zum Schutze der Anwohner im Plangebiet sollen sich dort nur Betriebe ansiedeln, deren Schallemissionen vernachlässigbar sind (z. B. Planungsbüros, Friseur etc.). Bei zu erwartendem Konfliktpotential ist im Zuge der Baugenehmigung für den jeweiligen Betrieb, entsprechend der DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5 nachzuweisen, dass an der nächstgelegenen Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten bzw. um 6 dB unterschritten werden (Irrelevanzkriterium). Gegebenenfalls sind geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

## 10. PFLANZGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### Pflanzgebot 1: Bäume

Pro angefangene 500 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist durch den jeweilige Grundstückseigentümer 1 Baum gemäß nachstehender Qualität und Pflanzliste anzupflanzen. Im Planbereich sind die als Pflanzgebot dargestellten Neupflanzungen vorwiegend mit einheimischen, standortgerechten Arten nach Pflanzenliste pfg 1 vorzunehmen. Die Bäume sind in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind unverzüglich durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu ersetzen.

#### Pflanzenliste pfg 1

##### **Obstbäume**

Hochstamm (3xv., STU 10-12, mB)

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.

### **Sonstige Laubbäume**

Hochstamm (3xv., STU 14-16, mB)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sand- Birke
Prunus avium	Wildkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde



## **B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (gemäß § 74 LBO)

### **1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO)

#### **1.1 Dachformen**

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Satteldach/Walmdach, Pultdach, versetztem Pultdach, Zeltdach oder Flachdach auszuführen.

#### **1.2 Dachaufbauten**

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie dürfen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten und sind auf den Hauptgebäuden in die Dachfläche zu integrieren bzw. sind maximal 0,20 m parallel zur Dachschräge auszuführen.

#### **1.3 Werbeanlagen**

Werbeanlagen mit wechselndem und/ oder bewegtem Licht, sowie sich ändernden Farbverläufen sind generell nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nicht auf oder über der Dachfläche angebracht werden.

### **2. ANFORDERUNGEN AN UNBEBAUTE FLÄCHEN** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### **Einfriedungen**

Entlang der öffentlichen Flächen sind Einfriedungen bis max. 0,80 m Höhe über der befestigten öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

### **3. STELLPLÄTZE** (§ 74 Abs. 2 LBO)

Es sind für jede Wohneinheit zwei PKW-Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

## **C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **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.

## **D. 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. BESCHRÄNKUNG DER RODUNG VON GEHÖLZEN**

Vermeidung des Tötungsverbots (z.B. von Gebüschbrütern) durch Bauzeitenbeschränkung. Eine Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Fortpflanzungszeit, in der Zeit zwischen Oktober und Februar eines jeden Jahres, zulässig.