



# BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan  
und örtlichen Bauvorschriften

## „Riegele II“

Textteil - Entwurf

Plandatum: 21.05.2019

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 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:	Mai 2018

## 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.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	6
9.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB).....	6
10.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	7
11.	Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	7
12.	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.	Altlasten .....	11
4.	Sichtfelder .....	11
5.	Starkregenereignisse .....	11
6.	Erdaushub.....	11
7.	Dachbegrünung .....	11

## **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Der Bebauungsplan „Riegele“ verliert im überplanten Bereich seine Rechtskraft. Für den überplanten Bereich gelten dann die Festsetzungen des hier vorliegenden Bebauungsplans „Riegele II“.

### **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

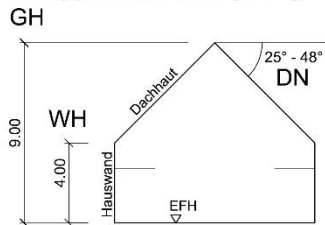
Zeltdach, Satteldach und Walmdach mit einer Dachneigung von maximal 25°, WH maximal 6,40 m. GH maximal 8,20 m.

### Haustyp 5

Flachdach, WH/ GH maximal 6,40 m.

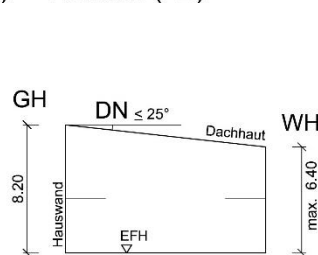
#### Haustyp 1

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



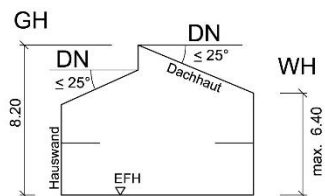
#### Haustyp 2

Pulldach (PD)



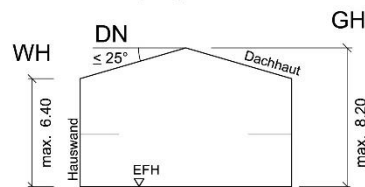
#### Haustyp 3

versetztes Pulldach (vPD)



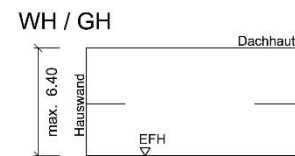
#### Haustyp 4

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



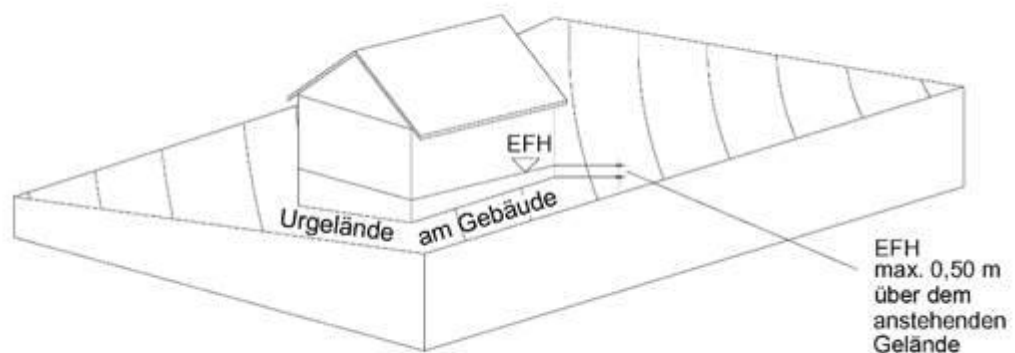
#### Haustyp 5

Flachdach (FD)



## 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 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 und überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb, nicht überdachte Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Vor Garagen ist eine Aufstellfläche von mind. 5,0 m vorzusehen.

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

### **Öffentliche Grünflächen**

Öffentliche Grünflächen sind gemäß dem zeichnerischen Teil festgesetzt.

## **9. 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.

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

### **10.1 Entwässerung**

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und Hofflächen ist in Zisternen zu sammeln. Die Zisternen müssen einen Gieß- bzw. Brauchwasseranteil und einen Rückhaltewasseranteil bereithalten können. Der Rückhalteanteil, bemessen mit 2 cbm/100 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche, mind. 8 cbm pro Grundstück, muss sich selbst entleeren, damit der Rückhalteraum für den nächsten Regen bereitsteht. Generell ist bei Zisternen ein Auslauf bzw. Notüberlauf mit Anschluss an den Regenwasserkanal herzustellen.

Das Regenwasser, welches dem geplanten Regenwasserkanal zugeführt wird, ist in den südlich gelegenen Gerstelgraben einzuleiten.

Schmutzwasser wird dem geplanten Schmutzwasserkanal zugeführt, der an die bestehende Mischwasserleitung in der Silberstraße angeschlossen wird.

### **10.2 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).

### **10.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Eine Baufeldräumung sowie 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.

## **11. PFLANZGEBOTE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### **11.1 Pflanzgebot 1: Bäume**

Pro Grundstück 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

##### **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, Bitenfelder 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 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

## **11.2 Pflanzgebot 2: Sträucher**

Pro 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer Strauch der Pflanzenliste pfg 2 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. Insbesondere die westliche Grenze des Plangebiets soll bepflanzt werden.

### Pflanzenliste pfg 2

Qualität der Gehölze: Str., 2xv., 60 – 100, Pflanzabstand in der Reihe 2,00 m.

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Malus silvestris	Holz-Apfel
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

## **11.3 Pflanzgebot 3: Bäume**

Entlang der geplanten Straße sind zwei Bäume gem. pfg 3 zu pflanzen. Die Bäume sind im Rahmen der Herstellung der Erschließungsstraße von der Gemeinde Sontheim zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.



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

Pflanzenliste pfg 1

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Prunus avium	Wildkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

**12. 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. ATTLASTEN**

In den überbaubaren Flächen des Plangebietes sind keine Attlasten 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. SICHTFELDER**

Die notwendigen Sichtfelder an den Einmündung Silcherstraße und Finkenweg sind im zeichnerischen Teil dargestellt. Die Sichtfelder dürfen nicht beeinträchtigt werden.

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

### **6. ERDAUSHUB**

Anfallender Erdaushub soll im Plangebiet wiederverwertet werden. 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. Die Verwertung auf landwirtschaftlichen Flächen in Wasserschutzgebieten bedarf der Zustimmung des Landratsamtes Heidenheim.

### **7. DACHBEGRÜNUNG**

Dachbegrünungen sind erwünscht und werden empfohlen. Dachbegrünungen können einen Teil der Verluste an Bodenfunktionen ausgleichen (insb. Ausgleichskörper im Wasserkreislauf). Außerdem bringt eine Dachbegrünung eine Vielzahl weiterer Vorteile mit sich

(Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Schutz der Dachabdichtung vor Witterung, Verbesserung des Umgebungsklimas usw.).