

BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften
nach § 13a BauGB

Wohngebiet „Eisbühl/ Zwinkelweg“

Schriftlicher Teil
- Entwurf -

Gefertigt:
Steinheim, den 18.12.2019

.....
Helmut Kolb



Ingenieurbüro
Helmut Kolb
Zeppelinstraße 10
89555 Steinheim am Albuch
Telefon: 073 29 - 92 03 - 0
Telefax: 073 29 - 92 03 - 29

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung vom 03.11.2017
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 04.05.2017
Landesbauordnung (LBO)	in der Fassung vom 05.03.2010 zuletzt geändert am 18.07.2019
Planzeichenverordnung (PlanzV)	in der Fassung vom 18.12.1990 zuletzt geändert am 04.05.2017

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
I. Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und BauNVO)	4
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)	4
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO).....	4
1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	4
1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO).....	4
1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 (1) BauNVO i. V. § 2 (6) LBO)	4
1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (3) und § 18 BauNVO)	4
2. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO)	5
3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)	5
4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)	5
4.1.1 Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 und § 23 (5) BauNVO)	5
4.1.2 Garagen und Carports (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 und § 23 (5) BauNVO)	6
4.1.3 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO	6
5. Aufteilung und Zweckbestimmung der Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)	6
6. Flächenbeanspruchung für öffentliche Verkehrsflächen	6
6.1 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 (1) 26 BauGB)	6
6.2 Unterirdische Stützbauwerke (§ 9 (1) 26 BauGB)	6
6.3 Standort für öffentliche Straßenbeleuchtung und Verkehrsbeschilderung (§ 126 BauGB)	6
7. Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche (§ 9 (1) 22 BauGB)	7
8. Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB).....	7
8.1 Lärmschutzwand	7
9. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)	7
10. Maßnahmen für Natur und Landschaft auf öffentlichen Grundstücken (§ 9 (1) 25a BauGB)	7
11. Pflanzliste.....	8
11.1 Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung	8
11.2 Vorgaben für die Ausführung	9
12. Ableitung und Nutzung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) LBO)	10
13. Schmutzwasserableitung	10
14. Hochwasserschutz.....	11
II. Örtliche Bauvorschriften	12
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 und 2 LBO).....	12
1.1 Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO).....	12
1.1 Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)	13
1.2 Dachaufbauten (§ 74 (1) 1 LBO).....	13
1.3 Gebäuderücksprünge (§ 74 (1) 1 LBO).....	14
1.4 Quer- und Zwerchgiebel (§ 74 (1) 1 LBO).....	14
1.5 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO).....	14
2. Gestaltung von unbebauten Flächen (§ 74 (1) und (3) LBO)	14

2.1	Versiegelungsgrad von Hofflächen, Stellplätzen, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Fußwegen (§ 74 (1) 3 LBO).....	14
2.2	Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)	14
2.3	Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO).....	15
2.4	Freiflächen (§ 9(1) LBO)	15
2.5	Freileitungen (§ 47 (1) LBO)	15
2.6	Bestehende Versorgungsleitungen	15
III.	Nachrichtlich übernommene Hinweise (§ 9 (6) BauGB)	16
1.	Bodenfunde (§ 20 Denkmalschutzgesetz DSchG).....	16
2.	Erdaushub (§ 4 (1) und (2) Bodenschutzgesetz)	16
3.	Wasserschutzzone (§ 19 (1) und (2) Wasserhaushaltsgesetz und RVO des RP Nordwürttemberg über das Wasserschutzgebiet für die Grundwasserfassungen des Zweckverbands Landeswasserversorgung in den Landkreisen Heidenheim und Aalen vom 31.10.1967, in der Fassung vom 14.08.1972).....	16

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)

WA 1, WA 2 und WA3

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO,

zulässig sind Wohngebäude und Einrichtungen gemäß § 4 (2) BauNVO.

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

WA 3

In diesem Areal ist insbesondere die Anlage einer Gemeinschaftsgarage zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

GRZ = 0,4

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

WA 1 und WA 3: GFZ = 0,4

WA 2: GFZ = 0,8

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 (1) BauNVO i. V. § 2 (6) LBO)

WA 1 und WA 3: Z = I, max. 1 Vollgeschoss zulässig (Höchstmaß)

WA 2: Z = II, max. 2 Vollgeschosse zulässig (Höchstmaß)

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (3) und § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird in Abhängigkeit der Höhenlage des Urgeländes und der Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend begrenzt.

Für die 1-geschossige Bebauung sind folgende Gebäudehöhen als zulässiges Höchstmaß festgelegt:

Traufhöhe	(TH max.)	3,60 m
Firsthöhe	(FH1 max.)	7,50 m bei Satteldach, Walmdach und Zeltdach
Firsthöhe	(FH2 max.)	6,50 m bei Pultdach und versetztem Pultdach
Gebäudehöhe	(GH max.)	4,00 m

Für die 2-geschossige Bebauung sind folgende Gebäudehöhen als zulässiges Höchstmaß festgelegt:

Traufhöhe	(TH max.)	6,30 m
Firsthöhe	(FH1 max.)	9,50 m bei Satteldach, Walmdach und Zeltdach
Firsthöhe	(FH2 max.)	8,50 m bei Pultdach und versetztem Pultdach
Gebäudehöhe	(GH max.)	8,50 m

Die maximal zulässige Traufhöhe ist das Höchstmaß gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Dachhaut. Die Traufhöhe wird am Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut gemessen. Die Traufhöhe darf bei Gebäudesprüngen auf max. 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.

Die maximal zulässige Firsthöhe ist das Höchstmaß gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis Oberkante Dachhaut bzw. bis zum höchsten Schnittpunkt der Dachhaut mit den Dachflächen. Bei Pultdach und versetzten Pultdach ist die obere Firsthöhe ausschlaggebend.

Eine Überschreitung der zulässigen First- und Gebäudehöhe ist für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. ausnahmsweise zulässig. Dachaufbauten in Form von Solarkollektoren oder sonstiger technischer Anlagen werden hierbei nicht angerechnet.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO)

Die im Lageplan festgelegten Gebäudehöhenfestsetzungen werden als Höchstmaß über der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) getroffen. Als Erdgeschossfußbodenhöhe ist hierbei die Oberkante Rohfußbodenhöhe (OK RFH) definiert. Die Erdgeschossfußbodenhöhen sind im zeichnerischen Teil angegeben. Abweichungen der Erdgeschossfußbodenhöhe von +/- 0,25 m sind möglich.

Die Baugrundstücke sind größtenteils komplett der Höhenlage der Verkehrsfläche durch Aufschüttung anzupassen. (Ausnahme bilden Lichthöfe für Kellerfenster). Die Höhenlagen der Nachbargrundstücke sind zu beachten.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

WA 1: Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise. Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser sind zulässig.

WA 2: Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise. Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen sind zulässig.

WA 3: Es gelten die Festsetzungen der geschlossenen Bauweise.

4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

4.1.1 Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 und § 23 (5) BauNVO)

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig. Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Garagen und Carports können hierbei angerechnet werden.

4.1.2 Garagen und Carports (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 und § 23 (5) BauNVO)

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen sind im Abstand von mind. 5,00 m zu den Grundstücksgrenzen der dazugehörigen Verkehrserschließung zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) dürfen mit einem Abstand von mind. 1,00 m zur Verkehrsfläche errichtet werden. Sichtfelder in den Zufahrts- und Straßeneinmündungen sind zu beachten und frei zu halten. Hierdurch können evtl. größere Abstände zur Verkehrsfläche erforderlich werden.

4.1.3 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein zulässig. Sichtfelder sind zu berücksichtigen.

5. Aufteilung und Zweckbestimmung der Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Entlang der Erschließungsstraße wird südlich der Fahrbahn ein separater Gehweg geführt.

6. Flächenbeanspruchung für öffentliche Verkehrsflächen

6.1 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 (1) 26 BauGB)

Böschungen, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen notwendig werden, müssen auf den angrenzenden privaten Grundstücken ohne Entschädigungsanspruch geduldet werden.

6.2 Unterirdische Stützbauwerke (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Baukörpers für die öffentlichen Verkehrsflächen sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,20 m ab Hinterkante Randstein und einer Tiefe von 0,35 m ab Oberkante Randstein erforderlich. Die Stützbauwerke sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden.

6.3 Standort für öffentliche Straßenbeleuchtung und Verkehrsbeschilderung (§ 126 BauGB)

Zur Einrichtung von Beleuchtungskörper (Mastleuchten) und notwendiger Verkehrs-schilder sind Standorte auf privaten Grundstücken erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Hülsen, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper bzw. das Verkehrs-

schild selbst, sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden. Die Festsetzung gilt für eine Fläche von 0,50 m x 0,50 m, gemessen ab Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche.

7. Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche (§ 9 (1) 22 BauGB)

Innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung Garagen ist folgende Nutzung zulässig, soweit sie den gemeinschaftlichen Zwecken des Allgemeinen Wohngebietes (WA) dienen:

- Gemeinschaftsgarage

8. Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

8.1 Lärmschutzwand

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Grünfläche im Nordwesten und der Wohnfläche im Nordosten des Plangebiets ist zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen entlang der Grenze zur nördlich gelegenen Straße eine Lärmschutzwand zu errichten, gemäß schalltechnischer Untersuchung.

9. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen werden mit einheimischen Laubgehölzen bepflanzt.

10. Maßnahmen für Natur und Landschaft auf öffentlichen Grundstücken (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot 1 (PFG1): Verkehrsgrün

Die Flächen, welche mit PFG 1 beschriftet sind, sind mit einer autochthonen Saatgutmischung anzusäen und maximal zweimal im Jahr zu mähen. Das Schnittgut muss dabei abgefahren werden. Die Saatgutauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

Pflanzgebot 2 (PFG 2): Einzelbäume und Einzelsträucher mit artenreicher Insektenweide oder Blumenwiese im Untergrund

An den im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Standorten sind standortgerechte, heimische Bäume und Einzelsträucher zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bestandsbäume müssen hierbei mit einbezogen werden. Der gekennzeichnete Standort kann der gegebenen Situation angepasst werden. Der Untergrund ist naturnah mit einer artenreichen Wiesenmischung zu gestalten und

zu pflegen. Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

11. Pflanzliste

Pflanzenauswahl			
		PFG 1	PFG 2
Bäume			
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>		X
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>		X
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>		X
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>		X
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>		X
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>		X
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>		X
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>		X
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>		X
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>		X
Sträucher			
Hasel	<i>Corylus avellana</i>		X
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>		X
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>		X
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>		X
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>		X
Europ. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>		X
Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>		X
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>		X
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>		X
Saatgut			
Saatgut für artenreiche Blumenwiesen, z. B. „14 Verkehrsinselmischung“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig		X	
Saatgut für Wildbienen- und Schmetterlingssäume, z.B. „08 Schmetterlings- und Wildbienensaum“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig			X
Saatgut für artenreiche Blumenwiesen, z. B. „01 Blumenwiese“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig			X

11.1 Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Großkronige Bäume: Hochstämme, 3-4 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 8,00 bis 10,00 cm

Mittelkronige Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 7,00 bis 8,00 cm

Bei straßenbegleitender Pflanzung sind sowohl mittel- als auch großkronige Bäume ausschließlich als Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m verwenden. Eine Aufastung zur Bildung des Lichtraumprofils muss gewährleistet sein. Säulen- und Kugelformen sind zulässig.

Sträucher: Strauch, 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen, je nach Pflanzzeitpunkt, Höhe 80,00 bis 120,00 cm.

Saatgut: es ist ausschließlich autochthones Saatgut zu verwenden, welches für den jeweiligen Standort geeignet ist.

Es ist ausschließlich regional gezüchtete (autochthone) Pflanzware und Saatgut zu verwenden.

11.2 Vorgaben für die Ausführung

Gehölze:

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock zu sichern. Die Bäume sind entsprechend der Vorgaben in der Planzeichnung zu pflanzen.

Es ist auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten - luft- und wasserdurchlässig, durchwurzelbar - Mindestbreite: 2,00 m, Tiefe: 0,80 bis 1,00 m; der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern.

Einzelsträucher sind mit einem Pflanzabstand von mind. 1,50 m zu pflanzen.

Blumenwiesen:

Die artenreichen Grünflächen sind im Zeitraum vom März bis Mitte Mai oder August bis Ende September mit einer umbruchfreien Ansaat anzusäen. Dabei ist das Saatgut oberflächlich aufzubringen und nach der Ansaat anzuwalzen.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:

Öffentliche Grünflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu bepflanzen, ggf. abschnittsweise.

Erhalt und Pflege der Pflanzungen:

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückeigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Baumpflanzungen und Einzelsträucher erhalten einen Pflegeschnitt, wenn notwendig. Dreiböcke und Seilbefestigung der Bäume sind jährlich zu kontrollieren und nach anwachsen zu entfernen.

Blumenwiesen sollten 2-mal jährlich im Zeitraum von Mitte Mai bis Ende Juni (1. Mahd) und ab Anfang September (2. Mahd) gemäht werden. Das Mahdgut muss von der Fläche entfernt werden. Die Flächen dürfen weder gedüngt noch gespritzt werden.

Verkehrsgrünflächen sollten 1-mal jährlich im Herbst bis zeitigem Frühjahr gemäht werden. Das Mahdgut muss liegen gelassen und nach einigen Tagen von der Fläche entfernt werden. Die Flächen dürfen weder gedüngt noch gespritzt werden.

12. Ableitung und Nutzung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) LBO)

Das anfallende Niederschlagswasser aus Dach-, Hof und öffentlichen Verkehrsflächen kann an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Private Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind möglich. Die Versickerung (z.B. Muldenversickerung) von Dachflächen hat über eine mindestens 0,30 m starke bewachsene Bodenschicht zu erfolgen. Die Mulde muss ca. 10 - 15 % der versiegelten Fläche und eine Tiefe von ca. 0,30 m bei einem ausreichenden Durchlässigkeitsbeiwert aufweisen. Der Notüberlauf kann an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Alternative Bausysteme mit zulässigen Filtereigenschaften sind mit entsprechender Nachweisführung zulässig. Nachbargrundstücke dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden. Punktuelle Versickerungen ohne Filteranlage sind aus Grundwasserschutzgründen nicht zulässig.

Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser) im häuslichen Bereich muss das DVGW Arbeitsblatt W 555 sowie die Trinkwasserschutzverordnung (§ 13 (3) und § 17) beachtet werden. Auf die Anzeigenpflicht von Zisternen sowie Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

13. Schmutzwasserableitung

Häusliches Schmutzwasser wird separat gefasst und dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zugeführt. Die Bestimmungen der DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) sind einzuhalten.

14. Hochwasserschutz

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. Dem Bauherrn wird empfohlen sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortliche Vorsorgen treffen. Der Bauherr hat sich gegen eine Überschwemmung zu schützen. Informationen hierzu finden sich im Internet unter:

www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de

www.starkgegenstarkregen.de

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 und 2 LBO)

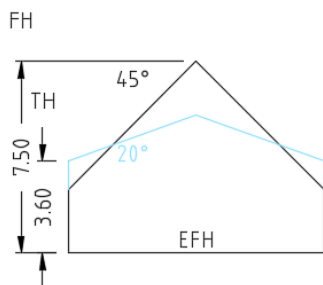
1.1 Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

Die nachfolgend aufgeführten Dachneigungen werden als Mindest- bzw. Höchstgrenze festgesetzt:

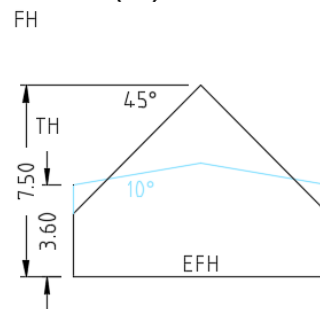
Satteldach:	20° bis 45°
Pulldach:	5° bis 25°
versetztes Pulldach:	5° bis 25°
Walmdach:	10° bis 45°
Zeltdach:	10° bis 45°
Flachdach:	-

1-geschossige Bebauung

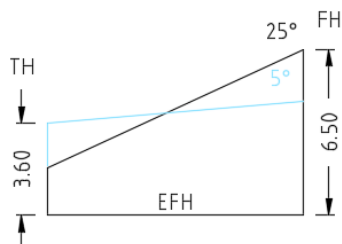
Satteldach (SD)



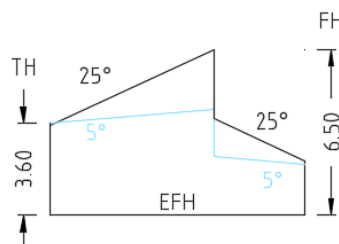
**Walmdach (WD)
Zeltdach (ZD)**



Pulldach (PD)



Versetztes Pulldach (VPD)

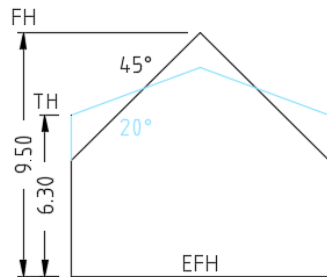


Flachdach (FD)

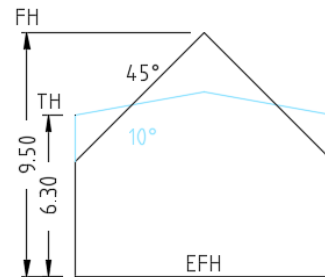


2-geschossige Bebauung

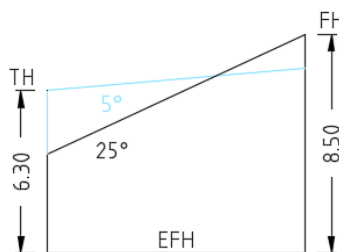
Satteldach (SD)



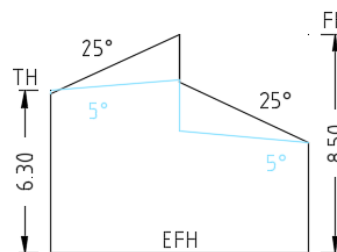
**Walmdach (WD)
Zeltdach (ZD)**



Pultdach (PD)



Versetztes Pultdach (VPD)



Flachdach (FD)



Die Baugrundstücke sind größtenteils komplett der Höhenlage der Verkehrsfläche durch Aufschüttung anzupassen (Ausnahme bilden Lichthöfe für Kellerfenster). Die Höhenlagen der Nachbargrundstücke sind zu beachten.

Für untergeordnete Gebäudeteile wie beispielsweise Dachaufbauten oder Vorbauten sind andere Dachformen und -neigungen zulässig.

Für freistehende Garagen oder Nebengebäude sind Flachdächer oder abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

1.1 Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Es dürfen keine kupfer-, zink- oder bleigedeckten Metaldächer errichtet werden. Ausnahmen bilden beschichtete Metaldächer und solche mit feuerverzinnem Kupferblech (TECU-Zinn). Reflektierende Materialien zur Dacheindeckung sind nicht erlaubt. Dach- und Fassadenbegrünungen sowie thermische Solarkollektoren zur Brauchwasserbereitung und Photovoltaikmodule sind zulässig.

1.2 Dachaufbauten (§ 74 (1) 1 LBO)

Dachaufbauten dürfen 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Dachaufbauten müssen bei Dächern mit Kniestock mindestens 1,50 m von der Traufwand entfernt

sein. Bei Dächern ohne Kniestock mind. 1,50 m, vermindert um das Maß der Kniestockhöhe. Der höchste Punkt der Dachaufbauten muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Dachaufbauten sollen vollständig die Farbe des Gesamtdaches gehalten werden.

1.3 Gebäuderücksprünge (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Traufhöhe bei Satteldächern darf bei Gebäuderücksprüngen auf maximal 1/3 der Gebäudelänge bis zu 1,50 m überschritten werden.

1.4 Quer- und Zwerchgiebel (§ 74 (1) 1 LBO)

Bei Satteldächern kann bei Quer- und Zwerchgiebeln die festgelegte Traufhöhe des Hauptkörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 40 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptkörpers hervortreten.

1.5 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind in öffentlichen und privaten Grünflächen und Verkehrsflächen nicht zulässig.

2. Gestaltung von unbebauten Flächen (§ 74 (1) und (3) LBO)

2.1 Versiegelungsgrad von Hofflächen, Stellplätzen, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Fußwegen (§ 74 (1) 3 LBO)

Hofflächen, offene Stellplätze, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie innerhalb von Grünflächen liegende Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen) bzw. mit breitflächiger Versickerung des Niederschlagswassers herzustellen.

2.2 Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

An der Grenze zu öffentlichen und landwirtschaftlichen Flächen sind Einfriedungen mit einem Abstand von 0,80 m zulässig. Sie sind entweder als heimische Hecken oder als Zäune bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m zulässig. Nadelgehölz in Hecken- und Strauchpflanzungen entlang der Grenzen sind nicht zulässig.

Einfassungen bzw. Sockel bis 20 cm Höhe sind direkt an die Verkehrsfläche angrenzend zulässig.

Zum Offenland hin sind Einfriedungen so zu gestalten, dass sie als Biotop von Kleintieren genutzt werden können.

Sichtfelder und Nachbarrechte sind zu beachten.

2.3 Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO)

Stützmauern mit mehr als 1,50 m sichtbarer Höhe sind nicht zulässig. Die Stützmauern sind zu begrünen und müssen zu öffentlichen und landwirtschaftlichen Flächen einen Abstand von 0,80 m einhalten. Sichtfelder sowie Nachbarrechte sind zu beachten.

2.4 Freiflächen (§ 9(1) LBO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit einheimischen Gehölzen, Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen - siehe Pflanzliste. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

Die Anlage von Steingärten ist aufgrund deren negativer städtebaulichen und ökologischen Auswirkungen nur als Randstreifen bis 0,50 m Breite bzw. in Kleinflächen bis 5,00 m² zulässig, ansonsten gilt die LBO § 9(1).

2.5 Freileitungen (§ 47 (1) LBO)

Medienleitungen als Freileitungen für die Versorgung des Plangebiets sind nicht zulässig.

2.6 Bestehende Versorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebiets verlaufen Trinkwasserleitungen und ein Abwasserkanal. Die Leitungen werden abhängig von der Grundstücksaufteilung umgelegt oder grunddienstlich gesichert.

III. Nachrichtlich übernommene Hinweise (§ 9 (6) BauGB)

1. Bodenfunde (§ 20 Denkmalschutzgesetz DSchG)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§ 20 DschG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 20 DSchG wird verwiesen.

2. Erdaushub (§ 4 (1) und (2) Bodenschutzgesetz)

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Dabei ist humoser Oberboden und Unterboden zu trennen, nicht zu vermischen und getrennt wieder einzubauen.

Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z. B. felsiges Material), so ist eine Wiederverfüllung auf andere Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

3. Wasserschutzzone (§ 19 (1) und (2) Wasserhaushaltsgesetz und RVO des RP Nordwürttemberg über das Wasserschutzgebiet für die Grundwasserfassungen des Zweckverbands Landeswasserversorgung in den Landkreisen Heidenheim und Aalen vom 31.10.1967, in der Fassung vom 14.08.1972)

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Nr. 135/002/1, "WSG WF im Egental, Dischingen, ZV LW Stuttgart" und liegt in den Schutzzonen III und IIIA.

Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg über das Wasserschutzgebiet für die Grundwasserfassungen des Zweckverbands Landeswasserversorgung in den Landkreisen Heidenheim und Aalen vom 31.10.1967, in der Fassung vom 14.08.1972, sind zu beachten.