

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften
im Verfahren nach § 13a BauGB

„Badstraße“ in Herbrechtingen

Textteil

Entwurf

Stand: 06.11.2025



Abbildung 1 : Luftbild mit Geltungsbereich (Quelle: eigene Darstellung, Esri Inc. (2025))

Bearbeitung:

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

Sina Rycek
B.Sc. Landschaftsökologie und Naturschutz

Aufgestellt
Giengen, xx.xx.xxxx

Anerkannt und ausgefertigt
Herbrechtingen, xx.xx.xxxx

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

.....
Daniel, Vogt
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189)

Landesbauordnung (LBO)

In der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, 416)
zuletzt geändert am 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)

Inhaltsverzeichnis

A	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
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).....	4
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)	5
6.	Flächen für erforderliche Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	5
7.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	5
B	Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 74 LBO).....	7
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO)	7
2.	Anforderungen an unbebaute Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	7
3.	Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)	8
C	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	9
1.	Bodenfunde (§ 20 Denkmalschutzgesetz).....	9
2.	Wasserschutzzone (§ 51 Wasserhaushaltsgesetz)	9
3.	Altlasten und Bodenschutz.....	9
4.	Abwasser	9
5.	Entwässerung	9
6.	Bodenschutz	10
7.	Versickerung von anfallenden Oberflächenwässern.....	10
8.	Photovoltaikanlagen.....	10

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Es wird ein Mischgebiet festgesetzt.

Je nach Fall anpassen: 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 Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen.

2.1. Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Für die Grundflächenzahl (GRZ) des Mischgebietes wird die Obergrenze von 0,75 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 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFB) gemäß § 18 Abs.1 BauNVO getroffen:

Gebäudehöhe (GH)

Gemessen zwischen RFB 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 nach Gebäudehöhe

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) von 17 m.

3. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFB) bestimmt. Diese wird als Rohbaumaß auf mindestens 75 % der Grundfläche des Gebäudes definiert.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf max. 467,05 m ü. NN festgelegt.

4. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Angrenzend an die Flurstücke 11 (Badstraße), 256, 257 und 249 muss ein Bauabstand von mind. 2,5 m, abweichend zu den Regelungen nach § 5 der Landesbauordnung (LBO) eingehalten werden.

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.

Regelungen zu Nebenanlagen finden sich in der Folge.

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.

Mit den seitlichen Garagenwänden und PKW- Stellplätzen darf ein Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsräumen nicht unterschritten werden.

6.2. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die nach § 14 Abs. 1a und Abs. 2 BauNVO der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1. Dachdeckung

Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen bilden beschichtete Metaldächer und solche mit feuerverzinktem Kupferblech.

7.2. Dachbegrünung

Dachflächen sind zu begrünen. Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszuführen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht auch unabhängig von auf dem Dach aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürften die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken.

7.3. Entwässerung

Das häusliche Abwasser wird über bestehende Schmutzwasserkanäle der Kläranlage Herbrechtingen zugeführt.

Der Umgang mit dem von den Dachflächen, Stellplätzen und befestigten Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist im Baugesuch darzustellen und zu lösen.

7.4. 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, Schotterrassen, Rasengittersteine, Pflaster mit 3 cm Fuge).

Pflege- und Wartungsarbeiten an Kraftfahrzeugen, bei denen Betriebsflüssigkeiten austreten können, sind nicht zulässig. Fahrzeugwäschen (insbesondere Motorwäschen) mit chemischen Zusätzen sind ebenfalls nicht zulässig (Besorgnisgrundsatz § 48 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz WHG).

7.5. Beleuchtung

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind LED oder energiesparenden und insektenfreundlichen Lampen mit warm-weißen Licht mit geringem Blauanteil mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin verwenden. Es ist darauf zu achten, dass durch rundum geschlossene Leuchten keiner Fallen für Insekten entstehen. Eine Lichteinwirkung darf nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgen und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung ist unzulässig. Bäume sind von direkter Anstrahlung abzuschirmen. Durch eine Nachabschaltung oder Reduzierung der Beleuchtung kann eine Reduzierung des Energieverbrauchs erreicht werden.

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 versetztem Pultdach, Pultdach oder Flachdach auszuführen.

Versetzte Pultdächer

Es sind versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 18° bis 25° zulässig.

Pultdächer

Es sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15° zulässig.

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.

Bei Dachneigungen unter 15° können diese auch aufgeständert werden.

1.3. Dachdeckung

Grelle und leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zulässig.

Flachgeneigte Dächer und Flachdächer sind mit einer Dachbegrünung zu versehen.

1.4. Außenwände

Grelle, leuchtende und reflektierende Außenfarben und Außenverkleidungen für die Gebäude sind nicht zulässig. Dunkle Fassadenfarben sind nicht zulässig. Eine Ausnahme dafür sind Anlagen für die Energiegewinnung, diese sind zulässig.

2. Anforderungen an unbebaute Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stellplätze (Gestaltung der Oberflächen)

Private Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Die Flächen sind so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen abfließen kann.

Einfriedungen

Zugelassen sind Einfriedungen bis max. 1,50 m Gesamthöhe. Mauern und Sockelmauern sind nicht zugelassen. Bezüglich der erforderlichen Grenzabstände gelten das Straßengesetz und das Nachbarrecht.

3. Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)

Es sind für jede Wohneinheit 1,5 PKW-Stellplätze nachzuweisen. § 37 LBO gilt entsprechend.

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 Biberach 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. Altlasten und Bodenschutz

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.

4. Abwasser

Gegen den Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz hat sich jeder Anschlussnehmer selbst zu schützen. Für Geschosse, die unter der Rückstauenebene liegen, ist die DIN 1986 Teil 1 Einbau von Abwasserhebeanlagen, Rückstaugullys etc. zu beachten. Rückstauenebene ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße (Fahrbahn).

5. Entwässerung

Niederschlagswasser

Gem. § 55 Abs. 2 WHG ist eine dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers vorzusehen. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Dränpflasterbeläge ist zugelassen, wenn eine Versickerungsleistung von mind. 270 l/(s*ha) nachgewiesen wird.

6. Bodenschutz

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdbodenfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu treffen.

Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass anfallender Erdaushub zur Auffüllung auf dem Baugrundstück zu verwenden ist, sofern es sich nicht um Ablagerungen handelt. Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet, so ist eine Wiederverwertung auf anderer Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Die Wiederverwertung von unbelastetem Bodenmaterial auf landwirtschaftlichen Flächen bedarf der Zustimmung des Fachbereichs Wasser- und Bodenschutz des Landratsamts Heidenheim.

7. Versickerung von anfallenden Oberflächenwässern

Gemäß § 55 b Abs. 2 Wassergesetz BW soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Es wird empfohlen eine Pufferung des Regenwassers durch selbstentleerte Retentions- Zisternen, Versickerungsmulden oder Regenwasserteiche vorzunehmen. Für diese naturnahen oder technischen Anlagen sollte ein Fassungsvermögen von mindestens 25 l/m² Dachfläche vorgesehen werden.

Bei der Anlegung von Versickerungsanlagen sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser und das Regelwerk DWA-A 138-1 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall zu beachten. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.

8. Photovoltaikanlagen

Gemäß § 23 des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (KSG BW) sind beim Neubau von Gebäuden Bauherrinnen und Bauherren dazu verpflichtet, auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren.