

Landkreis Heidenheim  
Stadt Herbrechtingen  
Gemarkung Herbrechtingen

# Textteil zur Deckblattänderung des Bebauungsplans und den örtlichen Bauvorschriften

## „Südlich der Eselsburger Straße“

Ausgearbeitet:

Stadt Herbrechtingen  
Fachbereich Bau  
Lange Straße 58

89542 Herbrechtingen  
Tel.: 07324/955-1600  
Fax.: 07324/955-291600

Herbrechtingen, den 17. Dezember 2015

## TEXTTEIL

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

( § 9 BauGB und BauNVO)

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

##### 1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO werden ausgeschlossen.

##### 1.2 MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Die Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO sowie § 6 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen.

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

##### 2.1 Grundflächenzahl

(§ 17 Abs. 1 BauNVO)

WA: max. zulässige Grundflächenzahl 0,4

MI: max. zulässige Grundflächenzahl 0,6

##### 2.2. Höhe der baulichen Anlagen

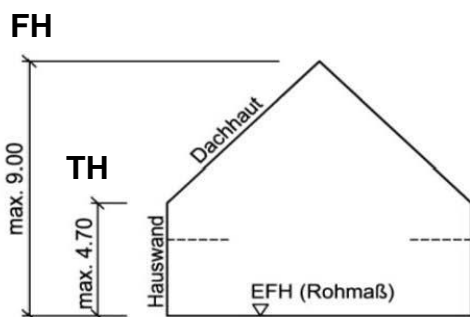
(§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

**Hinweis: WA 3 und 4: entfällt**

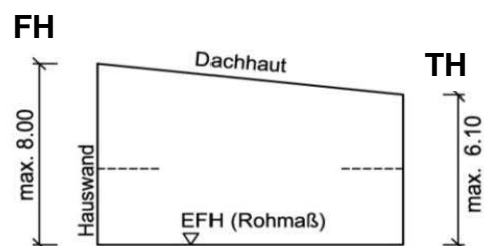
WA 1:

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen mit Höhenbeschränkung (mHB) werden als Höchstmaß über der festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) getroffen.

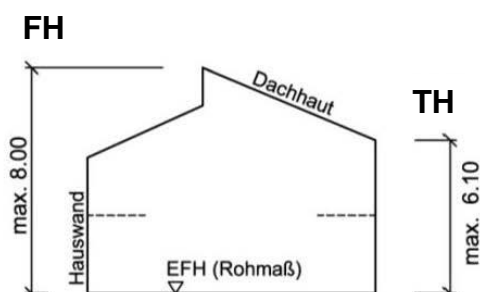
#### Satteldach (SD)



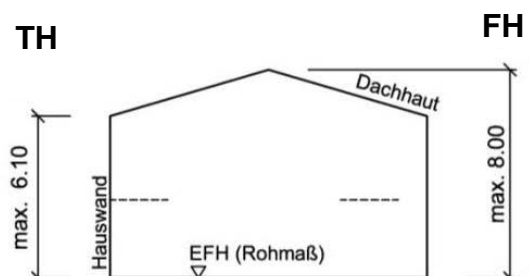
#### Pulldach (PD)



#### versetztes Pulldach (VPD)



#### Zeltdach/leicht geneigtes Satteldach (ZD)



Traufhöhe (TH) gemessen zwischen EFH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

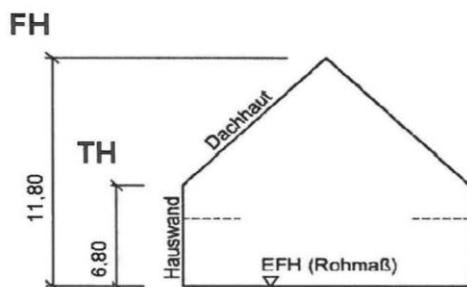
Firsthöhe (FH) gemessen zwischen EFH und Oberkante Firstziegel bzw. beim Pultdach dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und beim Versetzten Pultdach dem höchsten Punkt der Dachhaut.

Bei allen Gebäudeteilen sind **Flachdächer** zulässig.

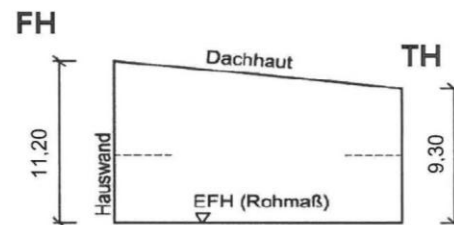
#### WA 2. MI:

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen mHB (= mit Höhenbeschränkung) werden als Höchstmaß über der festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) getroffen.

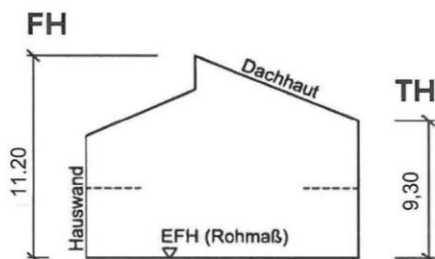
#### Satteldach (SD)



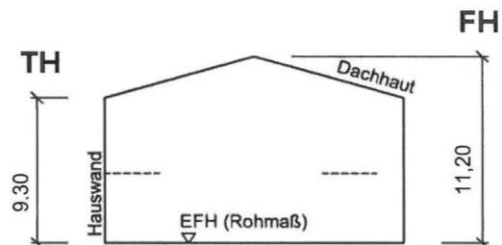
#### Pultdach (PD)



#### versetztes Pultdach (VPD)



#### Zeltdach/leicht geneigtes Satteldach (ZD)



Traufhöhe (TH) gemessen zwischen EFH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Firsthöhe (FH) gemessen zwischen EFH und Oberkante Firstziegel bzw. beim Pultdach dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und beim Versetzten Pultdach dem höchsten Punkt der Dachhaut.

Bei allen Gebäudeteilen sind **Flachdächer** zulässig.

## 2.3 Höhenlage der baulichen Anlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) der geplanten Gebäude ist zwingend einzuhalten. Abweichungen von den festgesetzten EFH's sind bis max. +/- 0,25 m zulässig. Siehe hierzu Einschrieb in der Planzeichnung.

Für Bereiche in denen keine EFH's festgesetzt sind, ist die EFH für geplante Gebäude den Bestandshöhen anzugleichen.

**3. Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

**3.1 Offene Bauweise**

Die Gebäude sind in offener Bauweise zu erstellen.

**4. Flächen für Garagen und PKW-Stellplätze**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
Ein Abstand von min. 5,00 m zwischen Garagentor und Grundstücksgrenze ist einzuhalten (Stauraum).

Überdachte Stellflächen (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

**5. Flächen für Nebenanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der Grundstücksflächen zulässig.

Die nach § 14 Abs. 2 BauNVO der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein zulässig.

**6. Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Grünflächen sind entsprechend dem Planeinschrieb wie folgt festgelegt:

Öffentliche Grünflächen

VG 2: Grünflächengestaltung der Randbereiche des öffentlichen Parkplatzes/  
Besucherparkplatz für das Kulturzentrum "Kloster"

Private Grünfläche

Flächen im Süden der Grundstücke 1610/1 und 1610/2

**7. Pflanzgebot und Pflanzbindung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)

Alle in der Planzeichnung dargestellten (Einzel-) Bäume werden von der Stadt erstmalig hergestellt und sind vom Eigentümer zu dulden und zu unterhalten. Der jeweilige Baumstandort kann den technischen Erfordernissen der Erschließung angepasst werden.

**7.1 Baumstandorte auf Baugrundstücken**

Pro angefangene 400 qm privater Grundstücksfläche muss mindestens 1 unten aufgeführter Baum als Hochstamm (STU min. 12-14 cm) oder ein heimischer Obstbaum als Hochstamm gepflanzt werden. Die erforderlichen Grenzabstände nach geltendem Nachbarrecht sind einzuhalten. Die dargestellten Einzelbäume können mit angerechnet werden.

**Pflanzliste:**

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Stiel-Eiche	Quercus robur
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Walnussbaum	Juglans regia
Winter-Linde	Tilia cordata

## 7.2 Baumstandorte auf den öffentlichen Flächen

### Baumplantagen im Bereich der Wohnstraßen

Qualität der Bäume mind. Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU 14-16.

Pflanzenliste:

Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Platane	Platanus x acerifolia

### Baumplantagen im Bereich der Besucherparkplätze für das Kulturzentrum Kloster

Qualität der Bäume mind. Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU 14-16.

Pflanzliste:

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Platane	Platanus x acerifolia
Stiel-Eiche	Quercus robur

## 7.3 Erhalt des nach § 32 NatSchG geschützten Biotops (pfb 1)

Die Magerrasenfläche auf den Grundstücken 1610/1 und 1610/2 ist dauerhaft zu erhalten.

## 8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Befestigung des Straßenkörpers werden in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von 35 cm hergestellt. Diese Böschungen und Stützbauwerke sind zu dulden.

## 9. Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GFLR: Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) zugunsten der angrenzenden Grundstücke (private und öffentliche Flächen) für das Bauen, Betreiben und Unterhalten von Ver- und Entsorgungsleitungen.  
Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) zugunsten der angrenzenden Grundstücke.

LR1: Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für das Bauen, Betreiben und Unterhalten von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten des Versorgungsträgers.

private Erschließung: Grunddienstbarkeit (Fahrrecht) zugunsten der angrenzenden Grundstücke (private und öffentliche Flächen) für das Bauen, Betreiben und Unterhalten von Erschließungswegen.

## 10. Führung einer oberirdischen Versorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB)

Die bestehende oberirdische Versorgungsleitung (20-KV-Freileitung) wird gesichert und zusätzlich ein Leitungsrecht "LR2" mit Schutzstreifen von je 7,5 m links und rechts der Leitungsachse festgesetzt. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt und leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen werden.

## II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Zulässig sind folgende Dachformen und Dachneigungen

##### **Hauptgebäude:**

##### SD Satteldächer

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig.

##### PD Pultdächer

Es sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° - 15° zulässig. Auf Anbauten sind auch Flachdächer zugelassen.

##### VPD Versetzte Pultdächer

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

##### ZD Zeltdächer

Es sind nur Zeltdächer und leicht geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 10°-20° zulässig.

##### FD Flachdächer

Flachdächer sind bei allen Gebäudeteilen zulässig.

##### Dachgauben

Dachgauben sind bei Pultdächern, Zeltdächern und leicht geneigten Dächern nicht zulässig.

Des Weiteren gilt:

- Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall sind nicht zulässig. Ausnahmen bilden beschichtete Metaldächer, Edelstahldächer und solche mit feuerverzintem Kupferblech (z.B. TECU-Zinn).
- Dachaufbauten dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Quergiebel und Zwerchhäuser dürfen 66% der Hausbreite nicht übersteigen.

##### **Grenzanbau:**

Garagen und Carport sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen. Dachform und Firstrichtung sind einander anzupassen.

## **2. Äußere Gestaltung unbebauter Flächen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### **2.1 Einfriedungen**

Zulässig sind entlang der öffentlichen Flächen Einfriedungen mit einer Höhe von max. 2,0 m über der befestigten Fläche. Entlang von Wegen und Straßen müssen Einfriedungen und Stützmauern um 0,5 m gegenüber der Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden.

### **2.2 Aufschüttungen, Abgrabungen**

Die Baugrundstücke sind im Zuge der Bebauung zwischen der Baugrenze bzw. Baulinien und der angrenzenden Verkehrsfläche bis auf das Niveau der angrenzenden Verkehrsflächen aufzufüllen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Im Zuge von Höhenanpassungen zwischen den Grundstücken sind Abweichungen bezüglich der max. Höhe von Stützmauern ausnahmsweise zulässig.

Hinweis: Böschungen und Stützbauwerke sind zu dulden.

### **2.3 Anlagen zum Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

#### **1. Befestigte Flächen**

Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche und private), Garagenzufahrten sowie sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden (z.B. Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteinen, in Sand verlegtes Pflaster mit 3 cm Fuge). Der nicht versickerbare Rest des Oberflächenwassers ist über die Regenwasserleitung des geplanten Regenwassertrennsystems in den Brenzkanal einzuleiten.

#### **2. Dachflächenwasser**

Das von den Dachflächen anfallende Regenwasser ist grundsätzlich über Zisternen mit Notüberlauf in den Regenwasserkanal abzuleiten. Das Speichervolumen der Zisternen muss mind. 2 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche betragen.

### **2.4 PKW-Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Garagenvorplätze ab einer Tiefe von 5 m werden bei Wohnbaugrundstücken als 1 Stellplatz angerechnet.

### **III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

#### **1. Erdaushub (§ 4 Abs. 1 und Abs. 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 Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

#### **2. Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG**

Innerhalb des im Bebauungsplan ausgewiesenen Areals befindet sich die abgegangene Ziegelei. Zu der 1591 erstmals erwähnten Ziegelei, die noch bis 1878 in Betrieb war, ist insbesondere in den bislang un bebauten Bereichen mit im Boden befindlichen Zeugnissen dieses seit der frühen Neuzeit nachzuweisenden Betriebes zu rechnen.

Des Weiteren befindet sich nördlich, in direkter Nachbarschaft zu dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Bereiches, das ehemalige Kloster Herbrechtingen. Archäologische Funde und Befunde sind im Umfeld des um 774 gegründeten Klosters nicht auszuschließen.

#### **2. Bodenfunde (§ 20 DSchG)**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Denkmalpflege, 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 Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DschG wird verwiesen.

#### **§ 20 DSchG – Zufällige Funde**

- (1) Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten.
- (2) Das Landesamt für Denkmalpflege und seine Beauftragten sind berechtigt, den Fund auszuwerten und, soweit es sich um bewegliche Kulturdenkmale handelt, zu bergen und zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen.
- (3) Die Gemeinden sind verpflichtet, die ihnen bekanntwerdenden Funde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.



## **§ 27 - Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
  1. ohne Genehmigung der Denkmalschutzbehörde die in § 8, § 15 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1, Abs. 3 Sätze 1 und 2, § 21, § 22 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Handlungen vornimmt oder den in Genehmigungen enthaltenen vollziehbaren Auflagen zuwiderhandelt,
  2. den ihn nach § 16, § 20 Abs. 1 treffenden Pflichten zuwiderhandelt,
  3. den Maßnahmen der Denkmalschutzbehörden nach § 7 Abs. 1 oder 4 zuwiderhandelt, sofern die Behörde auf diese Bußgeldvorschrift verweist,
  4. den Vorschriften einer nach § 18 erlassenen Rechtsverordnung zuwiderhandelt, soweit die Rechtsverordnung auf diese Bußgeldvorschrift verweist,
  5. ohne Genehmigung der Denkmalschutzbehörde entgegen § 19 Abs. 2 Satz 1 Veränderungen an dem geschützten Bild einer Gesamtanlage vornimmt oder den in Genehmigungen enthaltenen vollziehbaren Auflagen zuwiderhandelt, soweit die Gesamtanlage durch Rechtsverordnung nach § 19 Abs. 1 dieses Gesetzes in der bis zum 31. Dezember 1983 geltenden Fassung unter Denkmalschutz gestellt wurde,
  6. den Vorschriften einer nach § 19 Abs. 1 erlassenen Satzung zuwiderhandelt, soweit die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 250 000 Euro, in besonders schweren Fällen bis zu 500 000 Euro geahndet werden.
- (3) Gegenstände, auf die sich die Ordnungswidrigkeit nach Absatz 1 Nr. 1, 3 oder 4 bezieht, können eingezogen werden.
- (4) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist die untere Denkmalschutzbehörde.

### **3. Wasserschutzzone**

Der Bebauungsplan liegt in der Wasserschutzzone III des Gemeinsamen Wasserschutzgebietes für die Wasserfassung im Brenztal. Auf die Verbote der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977 wird besonders hingewiesen.

### **4. Versorgungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Die Erdverkabelung zur Versorgung mit elektrischer Energie und Telekommunikation ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

## IV. Hinweise

### 1. Altlasten

In den überbaubaren Flächen des Plangebiets befindet sich auf Flurstück 1606 der Altstandort "Führunternehmer / Tankstelle, Eselsburger Straße 13". Diese Fläche wurde am 07.02.2006 mit dem Handlungsbedarf HB = B (Belassen / Neubewertung bei Nutzungsänderung) bewertet.

Des Weiteren sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Heidenheim sofort zu benachrichtigen.

### 2. Abwasser

Vor Erschließung des Baugebiets ist eine Entwässerungsplanung vorzulegen. In dieser ist die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung rechnerisch und zeichnerisch nachzuweisen. Für die Regenwassereinleitung in den Brenzkanal ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Es ist notwendig die Planunterlagen bei der Unteren Wasserschutzrechtsbehörde zur Genehmigung einzureichen.