

Gemeinde Kirchheim am Ries



BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

„Kleines Feldle Süd, 3. Änderung und Erweiterung“

Textteil - Entwurf

Plandatum: 21.11.2022

Aufgestellt
Hermaringen,

Anerkannt und ausgefertigt
Kirchheim am Ries,

-nach Satzungsbeschluss-

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

-nach Satzungsbeschluss-

.....
Danyel Atalay, Bürgermeister



GANSLOSER
Ingenieure | Planer | Architekten

Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Straße 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 - 9622-0
Telefax: 07322 - 9622-50



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 2

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Landesbauordnung (LBO)	in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416) zuletzt geändert am 21.12.2021 (GBl. S. 2022)
Stand Liegenschaftskataster:	09/2021



Luftbild mit Geltungsbereich



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)	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 oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	7
10.	Pflanzgebote und Pflanzserhaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	8
11.	Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke bei Straßenkörpern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)	10
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	11
2.	Anforderungen an unbebaute Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	12
3.	Anforderungen an Höhenlage der GRUNDSTÜCKE (§ 74 Abs. 3 Nr.1 LBO)	12
B	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE	13
1.	Bodenfunde (§20 Denkmalschutzgesetz)	13
2.	Ver- und Entsorgungsleitungen	13



A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Es werden Allgemeine 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) der Allgemeinen Wohngebiete 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)

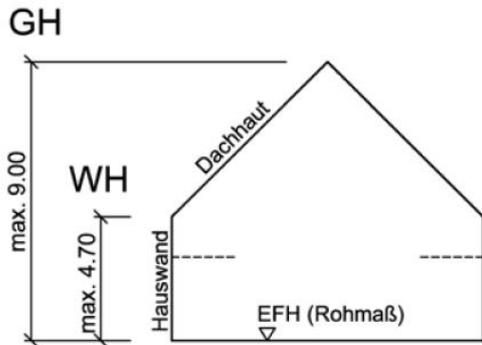
Gemessen zwischen EFH und Oberkante Firstziegel bzw. beim Pultdach und beim versetzten Pultdach dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (Ziegel o.ä.).

2.2.2. Festsetzung Gebäudehöhe, Dachform nach Haustyp

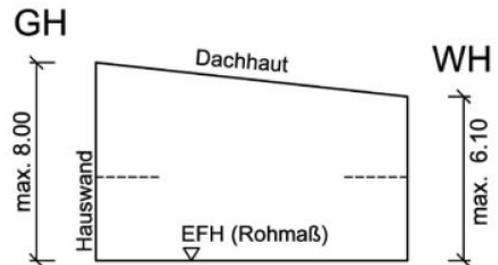
Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen mit Höhenbeschränkungen werden als Höchstmaß über der festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) getroffen.



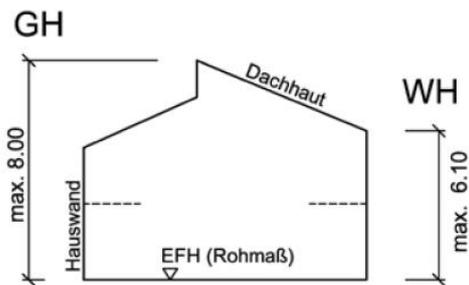
Satteldach / Walmdach (SD/WD)



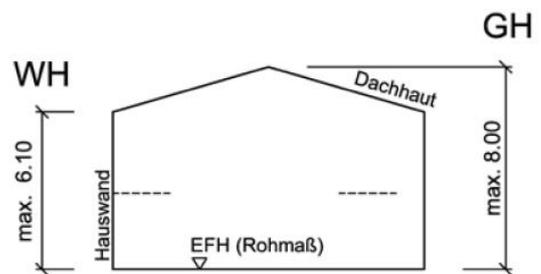
Pulldach (PD)



versetztes Pulldach (VPD)



Zeltdach/leicht geneigtes Satteldach (ZD)



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

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

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) der geplanten Gebäude im WA1 ist für jedes Flurstück als Höchstmaß festgelegt. Die Festsetzung ist im zeichnerischen Teil eingetragen.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe wird im WA2 auf max. 0,5 m über der Straßenverkehrsfläche festgesetzt, gemessen jeweils in Gebäudemitte, rechtwinklig zur Straße und zum grundstücksseitigen Fahrbahnrand (Bezugspunkt), von welchem die Erschließung bzw. die Zuwegung erfolgt. Die Höhen der Verkehrsfläche sind mittels Planeintrag vorgegeben. Sollte der Bezugspunkt zwischen zwei Werten liegen, so muss die Bezugshöhe interpoliert werden.

4. BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.



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. 1 und 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 auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Zufahrtsbereich von Garagen ist ein Grenzabstand von mindestens 5,00 m und überdachten Stellplätzen von 1,00 m zu öffentlichen Erschließungsstraßen einzuhalten. Der Abstand bezieht sich auf die äußere Kante der baulichen Anlagen inkl. Dach und Wände.

Mit den seitlichen Garagenwänden und PKW- Stellplätzen darf ein Mindestabstand von 0,5 m zu öffentlichen Erschließungsstraßen nicht unterschritten werden.

6.2. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO, d.h. Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind ausnahmsweise auch außerhalb zulässig.

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

7.1. Straßenverkehrsflächen

Im zeichnerischen Teil sind Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Einteilung ist unverbindlich.

7.2. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Im zeichnerischen Teil ist eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“ festgesetzt.

7.3. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Bereiche, in denen Ein- und Ausfahrten unzulässig sind, sind im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

8. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Im Plangebiet sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Flächen sind zu gestalten und zu pflegen.



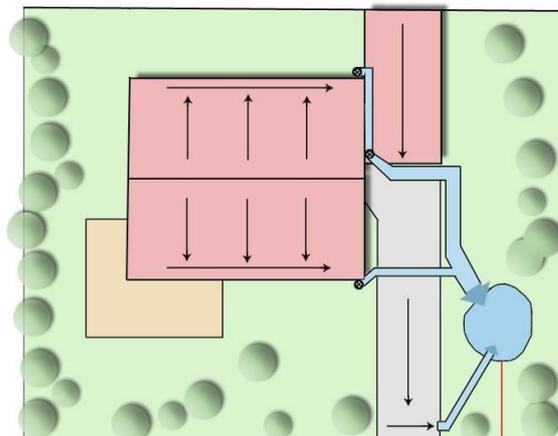
9. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1. Dachdeckung

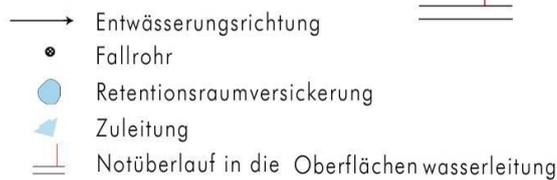
Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedektem Metall sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen bilden beschichtete Metaldächer und solche mit feuerverzinktem Kupferblech.

9.2. Entwässerung

Die Entwässerung der Grundstücke und der baulichen Anlagen muss im Trennsystem durchgeführt werden. Dabei wird das häusliche Abwasser über neue und bestehende Schmutz- und Mischwasserkanäle der Kläranlage zugeführt. Das von den versiegelten Flächen anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist über eine Sicker- bzw. Retentionsmulde mit einem Rückhalteraum von 2 m³ pro 100 m² angeschlossener Fläche auf dem Grundstück zu versickern. Ein Notüberlauf mit Anschluss an den Regenwasserkanal ist herzustellen, wenn eine vollständige Versickerung auf dem Grundstück nicht gewährleistet werden kann.



(verändert aus: Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg, Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung)



Die Versickerung muss über eine ca. 30 cm mächtige belebte Bodenschicht oder einem vergleichbaren Material erfolgen. Auf bereits bebauten Grundstücken ist eine Versickerung erst bei einer zukünftigen weiteren Versiegelung herzustellen.

9.3. Zisternen und Brauchwassernutzung

Alternativ kann das anfallende Regenwasser in Zisternen gesammelt werden. Die Zisternen können einen Gieß- bzw. Brauchwasseranteil und einen Rückhaltewasseranteil bereithalten. Brauchwassernutzung ist gewünscht. Der Rückhalteanteil, bemessen mit mindestens 2 m³ /



100 m² angeschlossener Fläche muss sich selbst über einen Drosselabfluss entleeren, damit der Rückhalteraum für den nächsten Regen bereitsteht. Ein Notüberlauf mit Anschluss an den Regenwasserkanal ist herzustellen, wenn keine schadlose Versickerung möglich ist.

9.4. Befestigung von Oberflächen

Flächen für das Parken von Fahrzeugen, sowie sonstige befestigte Flächen (z.B. Garagenzufahrten, Wege etc.) dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden (z. B. Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit 3 cm Fuge). Der nicht versickerbare Regenwasseranteil ist in die angrenzenden Grünflächen, die Retentionsmulde oder eine Zisterne einzuleiten.

9.5. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Um eine Tötung von Vogelarten und deren Entwicklungsstadien zu verhindern ist die Rodung / Fällung der Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit möglich, d.h. nur zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar.

10. PFLANZGEBOTE UND PFLANZERHALTUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Planbereich sind die als Pflanzgebot (pfg) dargestellten Neupflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Arten nach den Pflanzenlisten vorzunehmen. Die Gehölze sind in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

10.1. Pflanzgebot 1 (Pfg 1): Baumpflanzung

Pro privates Grundstück muss mindestens ein Baum der Pflanzenliste als Hochstamm oder ein heimischer Obstbaum als Hochstamm gepflanzt werden.

Pflanzliste 1

Qualität: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU 12- 14.

Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus silvatica	Buche, Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stiel-Eiche



Pflanzenliste Obstbäume

Apfel:	Bohnapfel, Brettacher, Bittenfelder, Boikenapfel, Danziger Kantapfel, Engelsberger, Hauxapfel, Maunzenapfel
Birnen:	Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gellerts Butterbirne, Herzogin Elsa Birne
Zwetschgen:	Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge
Nüsse:	Walnuss

10.2. Pflanzgebot 2 (Pfg 2): Feldhecke

Im Planbereich ist im Bereich des Pflanzgebotes 2 (Pfg2) zur Eingrünung eine zweireihige Feldhecke vorwiegend mit einheimischen, standortgerechten Arten nach Pflanzliste 2 festgesetzt.

Die zweireihige Pflanzung ist mit einem Pflanzabstand von 1,5 m innerhalb der Reihe und mindestens 0,5 m zwischen den Reihen (gemessen von der Strauchmitte) anzupflanzen. Es ist darauf zu achten, dass die Reihen versetzt angelegt werden.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen durch abschnittsweises Auf-den-Stock-Setzen der Sträucher.

Ein Abstand von 2 m gemessen vom Mittelpunkt der Pflanze zu den angrenzenden Flurstücken ist einzuhalten.

Pflanzliste 2

Qualität: Str., 2xv., 60 – 100.

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes rubrum	Rote Johannesbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 10

11. AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN, STÜTZBAUWERKE BEI STRAßENKÖRPERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randeinfassungen, Schaltschränke für die Strom- und Telefonversorgung sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.



B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 74 LBO)

1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dachformen und -neigungen

1.1.1. Hauptgebäude

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

Sattel- und Walmdächer (SD, WD): Es sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig.

Pultdächer (PD): Es sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 10° zulässig.

Versetzte Pultdächer (VPD): Es sind nur versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 10° zulässig.

Zeltdächer (ZD): Es sind nur Zeltdächer und leicht geneigte Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 10° bis 25° zulässig.

1.1.2. Dachgauben, Quergiebel und Zwerchhäuser

Dachgauben, Quergiebel und Zwerchhäuser sind nur bei Satteldächern ab 35° Dachneigung zulässig. Sie dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

1.1.3. Flachdächer

Bei untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Zwischenbauten, Anbauten) und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

1.1.4. Grenzanbau

Garagen und Carports sind bei gegenseitigem Grenzanbau höhengleich auszuführen. Dachform und Firstrichtung sind einander anzupassen.

1.2. Dachdeckung

Die Dachdeckung darf nur in roter, brauner oder grauer Farbe erfolgen.

1.3. Dachaufbauten

1.3.1. Solaranlagen und Photovoltaikanlagen

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

1.3.2. Dachbegrünung

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Dabei ist zur Herstellung von Retentionsraum/Abflussverzögerung eine Substratstärke von 10 cm vorzusehen. Die Flächen sind mit einer geeigneten Saatgutmischung anzusäen (z.B. „18 Dachbegrünung“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig) oder mit Substratmatten anzulegen und extensiv zu



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 12

pflügen. Die Gründächer müssen jährlich kontrolliert und ggf. aufkommende unerwünschte Kräuter und Gehölze entfernt werden.

Eine Kombination der Dachbegrünung mit Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.

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

Einfriedungen

Zugelassen sind Einfriedungen zwischen den Grundstücken bis maximal 1,25 m Gesamthöhe. Mauern und Sockelmauern sind nicht zugelassen. Bezüglich der erforderlichen Grenzabstände gelten das Straßengesetz und das Nachbarrecht. In den Sichtfeldern und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m gemessen ab OK Fahrbahn zulässig.

3. ANFORDERUNGEN AN HÖHENLAGE DER GRUNDSTÜCKE (§ 74 Abs. 3 Nr.1 LBO)

3.1. Auffüllungen Und Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen gegenüber dem gewachsenen Gelände sind bis maximal 1,00 m zulässig.

3.2. Geländeabstützung

Geländeabstützungen auf den Grundstücksgrenzen sind bis maximal 0,60 m über dem gewachsenen Gelände zulässig. Darauf dürfen Abböschungen mit einer Neigung von 1:2 aufgesetzt werden. Der Geländeausgleich zu den öffentlichen Verkehrsflächen darf nur durch Böschungen erfolgen



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 13

B 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.

Der Geltungsbereich der Planung umfasst Teile des archäologischen Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Frühmittelalterliches Gräberfeld“ (ADAB Nr. 22).

Innerhalb des ausgewiesenen Bereiches ist in nicht tiefgreifend gestörten Arealen mit weiteren Bestattungsfunden zu rechnen. Diesen archäologischen Funden und Befunden kommt die Eigenschaft eines Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG zu, an dessen Erhalt aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

2. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Ver- und Entsorgungsleitungen eingetragen, deren Bestand und Betrieb nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden.