

**A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN  
"ÄNDERUNG DES BBEBAUUNGSPLANS VII-06 IM BEREICH  
WESTLICH DER SAARSTRASSE"  
IM PLANBEREICH 07-06, PLAN NR. 07-06/7**

Rechtsgrundlagen:  
-----

BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt  
geändert durch Gesetz vom 24.06.2004  
BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt  
geändert durch Gesetz vom 22.04.1993  
LBO in der Fassung vom 8.08.1995 (GBI. S. 617)  
PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bauliche Nutzung
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§1-15 BauNVO)Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO  
  
Im gesamten Plangebiet sind max. 2 Wohnungen pro Einzel- oder Doppelhaus zulässig.  
(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
  - 1.2 Ausnahmenim Sinne von §4 Abs.3 Nr.1 bis 5 BauNVO sind gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - 1.3 Maß der baulichen Nutzung (§16-21 BauNVO)  
  
Zahl der Vollgeschosse (§20 Abs.1 BauNVO in Verbindung mit § 2 Abs.6 LBO) Entsprechend den Einschrieben im Plan.  
  
Grundflächenzahl (§19 Abs.1 BauNVO) Entsprechend den Einschrieben im Plan.  
  
Geschoßflächenzahl (§20 Abs. 2 BauNVO) Entsprechend den Einschrieben im Plan.
  - 1.4 Höhenlage der Gebäude (§16 Abs.2 BauNVO)Die im Lageplan festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) müssen eingehalten werden. Abweichungen bis zu 30cm sind zulässig.
  - 1.5 Höhe der baulichen Anlagen (§16 Abs.2 Nr.4 und §18 Abs.1 BauNVO)Im Planbereich ohne Festsetzung der Dachform und Dachneigung mit Höhenbegrenzung (HB) werden folgende maximale Höhen festgesetzt:  
  
Traufhöhe max. 6,00m  
  
unterer Bezugspunkt: die festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)  
oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt der Gebäude-

außenwand mit der Oberkante Dachhaut (bei Pultdächern niedrige Seite, bei Flachdächern oberster Punkt der Attika)

Gebäudehöhe max. 7,50m

unterer Bezugspunkt: die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

oberer Bezugspunkt: der Dachfirst

- |     |  |  |
|-----|--|--|
| 2.  | Bauweise<br>(\$22 BauNVO)                                    | Entsprechend den Einschrieben im Plan und Darstellung in der Zeichenerklärung.   |
| 3.  | Überbaubare Grundstücksfläche<br>(\$9 Abs.1 Nr.2 BauGB)      | Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.   |
| 4.  | Stellung der baulichen Anlagen<br>(\$9 Abs.1 Nr.2 BauGB)     | Die im Plan durch Pfeile festgesetzten Hauptbaukörperrichtungen sowie die Gefällrichtungen der Pultdächer müssen eingehalten.<br>Bei Satteldächern gilt die Hauptbaukörperrichtung auch als Firstrichtung.<br>Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Eingänge) sind Ausnahmen zulässig. Bei Querbauten sind Abweichungen zulässig, wenn deren Firsthöhe gegenüber der Hauptfirsthöhe mind. 1.00 m tiefer liegt.<br>Siehe auch B) (örtl. Bauvorschriften) Ziff.1.1 |
| 5.  | Nebenanlagen<br>(\$14 BauNVO u. §23 Abs.5 Satz 1 BauNVO)     | In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs.1 BauNVO zugelassen. Die Zulassung beschränkt sich auf eine Nebenanlage mit max. 15qm Grundfläche pro Baugrundstück.<br>Mit der Nebenanlage ist ein Mindestabstand von 2,00m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einzuhalten. In den privaten Grünflächen sind Nebenanlagen unzulässig.  |
| 6.  | Fläche für Garagen und Stellplätze<br>(\$9 Abs.1 Nr.4 BauGB) |  |
| 6.1 | Garagen, überdachte Stellplätze (Carports)                   | Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit G gekennzeichneten Flächen zulässig.  |
| 7.  | Unterirdische Stützbauwerke<br>(\$9 Abs.1 Nr.26 BauGB)       | Zur Herstellung des Baukörpers für die Verkehrsflächen sind in den an Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 12 cm ab Hinterkante Randstein und einer Tiefe von 35 cm ab Oberkante Randstein erforderlich.<br>Der Hinterbeton ist vom Anlieger ohne   |

Entschädigung zu dulden.

8. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind Bergsenkungszonen (§9 Abs. 5 BauGB)

Entsprechend der Darstellung im Plan.  
Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg ist an den Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben in der Bergsenkungszone zu beteiligen.  
In Zusammenarbeit mit der Nachfolgegesellschaft des verantwortlichen ehemaligen Bergbauunternehmers, der MAN Grundstücksgesellschaft mbH in Oberhausen, wird das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg die Bauvorhaben unter dem Gesichtspunkt der Bergschadengefährdung prüfen.  
Etwa erforderliche Maßnahmen und Vorkehrungen zur Sicherung der Standfestigkeit der Gebäude und sonstigen Einrichtungen muß der Bauherr durchführen lassen. (Art.138 Abs.1 Württ. Berggesetz vom 07.10.1874 i.d.F. vom 08.04. 1975 Ges. BL.S.237)

Die Stadt Aalen übernimmt keine Haftung für etwaige Schäden.

9. Standort für das Anpflanzen von Einzelbäumen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Abs.1:  
An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten für das Anpflanzen von Einzelbäumen sind einheimische, standortgerechte Laubbäume, z.B.

a) großkronige Bäume:

Stieleiche, Traubeneiche, Sommerlinde, Winterlinde, Bergahorn, Spitzahorn, Esche, Buche, Obsthochstämme

b) kleinkronige Bäume:

Vogelbeere, Feldahorn, Hainbuche, Obstbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16 cm (Obstbäume 10/12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abweichungen vom festgesetzten Standort bis 1,50m sind zulässig. Pro Baum sind mind. 10qm unversiegelte Fläche im Wurzelbereich vorzusehen.

Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.

Abs.2:

Im gesamten Plangebiet sind je volle 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum der Arten des Abs.1 zu pflanzen (Pflanzgröße und Wurzelbereich entsprechend Abs.1) und dauerhaft zu unterhalten. Die unter Abs.1 festgesetzten Bäume werden hierbei angerechnet.

Abs.3:

Im gesamten Plangebiet ist auf jedem Baugrundstück pro 15m Straßenabwicklung bzw. Abwicklung der gemeinschaftlichen Zugangswege im Vorgarten-

- bereich ein Baum der Arten des Abs.1 zu pflanzen (Pflanzgröße und Wurzelbereich entsprechend Abs.1) und dauerhaft zu unterhalten.  
Die unter Abs.1 in den Vorgartenbereichen festgesetzten Bäume werden hierbei angerechnet.
10. Standort für die Erhaltung von Einzelbäumen (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB) An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten für die Erhaltung von Einzelbäumen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall und Verlust ist mit gleichartigen Bäumen (Stammumfang mind. 16 cm, Obstbäume 10-12cm) nachzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen bei Baumaßnahmen) einzuhalten.
11. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB) Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mind. 60% der Fläche mit einheimischen, standortgerechten Bäumen - Arten siehe A) (planungsr. Festsetzungen) Ziff.9 Abs.1 - und einheimischen, standortgerechten Sträuchern (z.B. Hasel, Schlehe, Liguster, eingriffeliger Weißdorn, Roter Hartriegel, Hundsrose, Kreuzdorn, Wolliger Schneeball etc.) in Form freiwachsender Hecken (Pflanzabstand 1m x 1m) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Sträucher sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen. Koniferen und Schnitthecken sowie die Anlage von baulichen Anlagen und befestigten Flächen sind hier nicht zulässig.
12. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB) Maßnahmenfläche M1:  
Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung M1 befindet sich ein seit Jahrzehnten sich selbst überlassenes Biotop. Diese ist in seiner Art zu erhalten und zu schützen. Abgehendes Gehölz ist innerhalb 1 Jahres gleichartig zu ersetzen. Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern sowie Zwischenlagerung und sonstige Inanspruchnahmen (z.B. Baustellenbetrieb) sind auf dieser Fläche nicht zulässig.
- Maßnahmenfläche M2:  
Auf der mit M2 bezeichneten extremen Maßnahmenfläche sind innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern linienförmig auf ca. 5m Breite Feldgehölze aus einheimischen Bäumen - Arten siehe A) (planungsr. Festsetzungen) Ziff.9 Abs.1 - und Sträuchern - Arten siehe A) (planungsr. Festsetzungen) Ziff.11 - anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

**B) SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAU-  
UNGSPLAN "ÄNDERUNG DES BBEBAUUNGSPLANS VII-06  
IM BEREICH WESTLICH DER SAARSTRASSE"  
IM PLANBEREICH 07-06, PLAN NR. 07-06/7  
 (§74 Abs.7 LBO)**

Rechtsgrundlagen:

-----

BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt  
geändert durch Gesetz vom 24.06.2004

BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt  
geändert durch Gesetz vom 22.04.1993

LBO in der Fassung vom 8.08.1995 (GBL. S. 617)

PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen  
(§74 Abs.1 Nr.1 LBO)
  - 1.1 Dachform Entsprechend den Einschriften im Plan.  
  
Walmdächer oder Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.  
Bei Doppelhäusern ist dieselbe Dachform für beide Doppelhaushälften zu wählen.  
Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen gelten auch für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports). Zusätzlich sind bei Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) Flachdächer oder Pultdächer mit bis zu 15 Grad Dachneigung zulässig.
  - 1.2 Dachneigung Entsprechend den Einschriften im Plan.  
Die Dachneigungen sind entsprechend den Einschriften im Plan als Mindest- bzw. Höchstgrenze festgesetzt.  
Für Querbauten ist dieselbe Dachneigung wie für das Hauptgebäude zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Abweichungen zulässig.
  - 1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge betragen.  
Dachaufbauten müssen zum First einen horizontalen Abstand von mindestens 1,00m aufweisen.  
Zur Traufe müssen Dachaufbauten einen horizontalen Abstand von mindestens 0,50m aufweisen.  
Die Traufe ist durch den Schnittpunkt von Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut definiert.  
Von Ortgängen, Graten und Kehlen und untereinander müssen Dachaufbauten mindestens 1,50m entfernt sein. Ortgänge sind durch den Schnittpunkt von Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut definiert. Diese Maße gelten auch für Dacheinschnitte.

		<p>Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf einer Dachfläche gemeinsam nicht zulässig. Bei Dächern unter 30 Grad sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht zulässig. Thermische Solarkollektoranlagen zur Brauchwasserbereitung sowie Photovoltaikmodule sind zulässig.</p>
1.4	Dachdeckung und Dachbegrünung	<p>Im gesamten Plangebiet sind Flachdächer und bis zu 15 Grad geneigte Pultdächer mindestens extensiv mit einer Substratdicke von mind. 10cm zu begrünen und zu unterhalten. Dies gilt auch für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen. Ausnahmen sind für die gezielte Sammlung von Dachwasser für die Brauchwassernutzung (Brauchwasserzisternen) möglich.</p> <p>Im gesamten Plangebiet sind glänzende Materialien für Dachflächen unzulässig.</p> <p>Energieanlagen im Sinne von §50 Abs.1 Anhang Nr.21 u. 22 LBO sind davon nicht berührt.</p>
2.	Gestaltung von unbebauten Flächen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)	
2.1	Versiegelungsgrad von unbebauten Flächen (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)	<p>Offene Stellplätze, Garagen-, Stellplatz- und Feuerwehrezufahrten sowie sonstige Stauräume und Hofflächen dürfen höchstens auf 75% der Fläche versiegelt werden und sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Schotterrasen) herzustellen.</p>
2.2	Vorgärten	<p>Der nicht bebaute Grundstückstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. den gemeinschaftlichen Zugangswegen und der Gebäudefront, einschließlich der jeweiligen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze ist mindestens zu 60% unbefestigt als Vorgarten gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.</p>
2.3	Geländemodellierung	<p>Geländemodellierungen sind nur mit einer max. Böschungsneigung von 1:3 zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen im Sinne einer Geländemodellierung sind vom bestehenden Gelände bis höchstens 1,0m zulässig.</p>
3.	Antennen (§74 Abs.1 Nr.4 LBO)	<p>Je Gebäude ist höchstens eine Außenantenne zulässig. Antennenanlagen sind nur auf den Dachflächen zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden.</p>
4.	Freileitungen (§74 Abs.1 Nr.5 LBO)	<p>Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie oberirdische Telefonleitungen unzulässig.</p>
5.	Regenwasserbehandlung	<p>Das gering verschmutzte Niederschlagswasser der</p>

(§74 Abs.3 Nr.2 LBO)

Dachflächen ist durch geeignete Maßnahmen zu versickern, zu puffern bzw. im Abfluss zu verzögern. Als Pufferung gelten z.B. die Begrünung von Dächern bis 15 Grad Neigung sowie der Bau von gedrosselten Zisternen (das Fassungsvermögen des Rückhaltevolumens oberhalb der gedrosselten Ableitung ist mit 25 l/qm angeschlossener befestigter Fläche anzusetzen), Versickerungsmulden und Regenwasserteichen.

Zusätzliches Zisternenvolumen zum Auffangen und Speichern von Regenwasser für die Verwendung als Gieß- oder Brauchwasser ist möglich.

Dränagen dürfen nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Eine wasserdichte Ausbildung der Untergeschosse wird empfohlen.

Zum Versiegelungsgrad von Stellplätzen und Zufahrten siehe B) Satzung über örtliche Bauvorschriften Ziff.2.1.

Festsetzungen zur Dachbegrünung siehe B) Satzung über örtliche Bauvorschriften Ziff.1.3.

### **C) NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN** **(§9 Abs.6 BauGB)**

1. Denkmalschutz  
(§20 DSchG v. 6.12.1983) Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind 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 oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach §27 DSchG wird verwiesen.

### **D) HINWEISE**

1. Fassaden Die Fassaden von Gebäuden sollten mit Kletterpflanzen (z.B. wilder Wein, Efeu, Geißblatt, Clematis, Glycinie, etc.) dauerhaft begrünt und dauerhaft unterhalten werden. Dies gilt ebenso für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen.
2. Vorlage von Baugesuchen Mit dem Baugesuch sind Planunterlagen über die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen einzureichen, welche mind. die Einhaltung der für das jeweilige Grundstück geltenden grünordnerischen Festsetzungen nachweisen. Siehe A) (planungsrechtliche Festsetzungen) Ziff.9 bis 12, und B) (Satzung über örtliche Bauvorschriften) Ziff.1.4, 2 und 5.

3. Hinweis auf Bodenschutz Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes - BodSchG - von Baden-Württemberg vom 24.6.1992 GBl Nr.16 S.431 und auf §202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird hingewiesen.
- Der anfallende humose Oberboden ist danach vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der humose Oberboden ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen.
- Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten. Andernfalls ist das überschüssige Bodenmaterial auf einer dafür zugelassenen Deponie zu beseitigen.
4. Altlasten Im Bereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten, Altablagerungen oder sonstige Hinweise auf eine Bodenbelastung bekannt. Werden im Zuge der weiteren Planung oder der Ausführung der Bauarbeiten Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt, ist das Landratsamt Ostalbkreis als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren. Der belastete Boden muß einer ordnungsgemäßen Verwertung/Beseitigung zugeführt werden.
5. Sammelplatz für Müllbehälter Die Abfallbehälter des gesamten Plangebiets sind zur Abfuhr auf dem festgesetzten Sammelplatz bereitzustellen.
6. Höhleneingänge Die beiden im Plan gekennzeichneten Höhleneingänge werden dauerhaft vergittert und gesichert, wobei die Maschenweite des Gitters nicht mehr als 13 cm und nicht weniger als 10 cm betragen darf.