



Stadt Heubach
Gemarkung Heubach
Ostalbkreis

BEBAUUNGSPLAN

„Auhölzle“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

und

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

WAHL
Planungs- & Ingenieurbüro

Telefon 0 71 75 / 90 86 245

Dipl.-Ing. (FH)

Harald Wahl
Hauptstraße 23
73571 Göggingen

www.ib-wahl.de

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

| Inhaltsverzeichnis | | Blatt |
|---------------------------|--|-----------|
| 1 | Planungsrechtliche Festsetzungen | 4 |
| 1.0 | Außerkraftsetzung bisheriger Bebauungsvorschriften | 4 |
| 1.1 | Art der baulichen Nutzung | 4 |
| 1.2 | Maß der baulichen Nutzung | 4 |
| 1.3 | Bauweise | 6 |
| 1.4 | Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen | 7 |
| 1.5 | Flächen für Stellplätze und Garagen | 7 |
| 1.6 | Nebenanlagen | 7 |
| 1.7 | Verkehrsflächen | 8 |
| 1.8 | Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen | 8 |
| 1.9 | Grünflächen | 8 |
| 1.10 | Flächen für Aufschüttungen | 8 |
| 1.11 | Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 8 |
| 1.12 | Flächen / Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz / Minderung oder Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen | 9 |
| 1.13 | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot) | 11 |
| 1.14 | Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung) | 11 |
| 1.15 | Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers | 12 |
| 2 | Örtliche Bauvorschriften | 13 |
| 2.1 | Äußere Gestaltung | 13 |
| 2.2 | Werbeanlagen | 14 |
| 2.3 | Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen | 14 |
| 2.4 | Außenantennen | 16 |
| 2.5 | Niederspannungsfreileitungen | 16 |
| 2.6 | Stellplatzverpflichtung | 16 |
| 2.7 | Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser | 16 |
| 3 | Nachrichtliche Übernahme / Hinweise | 18 |
| 3.1 | Ordnungswidrigkeiten | 18 |
| 3.2 | Duldungspflicht | 18 |
| 3.3 | Artenschutz | 18 |
| 3.4 | Baugrund | 18 |
| 3.7 | Grundwasser | 19 |
| 3.9 | Zisternen / Brauchwasseranlagen | 20 |
| 3.10 | Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte | 20 |
| 4 | Anlagen | 22 |
| 4.1 | Gebäudeschnitte | 22 |
| 4.2 | Pflanzliste | 24 |

Rechtsgrundlagen

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3785).
- LBO: Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).
- PlanzV: Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- GemO: Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 578, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.02.2020 (GBl. S. 37).

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.0 Außerkraftsetzung bisheriger Bebauungsvorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden alle innerhalb dieses Geltungsbereiches liegenden zeichnerischen und textlichen Bebauungsvorschriften und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „West, II. Änderung“ durch die nachfolgenden Regelungen ersetzt.

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO)

1.1.1 Festsetzung der Baugebiete (§ 1 Abs. 2 u. 3 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

WA: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- WA:**
- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

WA: - keine

1.1.3 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Folgende allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

WA: - keine

1.1.4 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig:

- WA:**
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Im Lageplan sind nach § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
3. Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

1.2.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Bezugshöhe (BZH):

Die Bezugshöhe ist der untere Bezugspunkt für die Trauf- und Gebäudehöhenfestsetzung in Meter über Normalnull (m. ü. NN) im neuen Höhensystem und wurde für jedes Baugrundstück durch Eintrag im Lageplan definiert.

Die Bezugshöhe ist keine Vorgabe für eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), diese kann frei gewählt werden.

Traufhöhe (TH):

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Die Traufhöhe ist der senkrechte Abstand von der Bezugshöhe (BZH) bis zum fiktiven Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufe) des Hauptdaches oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Bei Pultdachgebäuden ist dies die niedrigere Dachseite.

Als maximale Traufhöhe (TH) des Hauptdaches wird festgesetzt:

WA 1: TH max. 6,50 m

WA 2: -

WA 3: -

WA 4: -

Gebäudehöhe (GH):

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Die Gebäudehöhe / Höhe der baulichen Anlage (GH) ist der senkrechte Abstand von der Bezugshöhe (BZH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes / bauliche Anlage.

Als maximale Gebäudehöhe / Höhe der baulichen Anlage (GH) wird festgesetzt:

WA 1: - in Abhängigkeit der Dachneigung (DN)

DN 0 – 5°: GH max. 6,50 m

DN über 5° – 15°: GH max. 7,50 m

DN über 15° – 30°: GH max. 8,50 m

DN über 30°: GH max. 8,50 m

Bei Dächern mit unterschiedlicher Dachneigungen (DN) ist die Dachfläche mit der geringsten Neigung maßgebend.

WA 2: - GH max. 9,50 m

WA 3: - GH max. 9,50 m

WA 4: - GH max. 12,50 m

Garagen und Carports sowie freistehende Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) dürfen eine Gebäudehöhe von 4,0 m bezogen auf die für das Baugrundstück maßgeblich festgesetzte Bezugshöhe (BZH) nicht überschreiten.

Dachaufbauten zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik-, Solaranlagen, etc.) dürfen bei Flachdachgebäuden die max. Gebäudehöhe zusätzlich um 0,50 m überragen.

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Als maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt:

WA 1: 0,40

WA 2: 0,40

WA 3: 0,40

WA 4: 0,40

Ausnahmen: Im WA 2 ist für kleine Grundstücke bis 400 m² Flächengröße eine Überschreitung der GRZ bis zu 0,5 und für sehr kleine Grundstücke bis 250 m² Flächengröße bis zu 0,6 zulässig.

Im WA 3 + 4 ist eine Überschreitung der GRZ für Tiefgaragen bis zu max. 0,8 zulässig, wenn diese mit einer bewuchsfähigen Erdüberdeckung und intensiver Begrünung versehen werden.

1.2.3 Anzahl Vollgeschosse (VG)

(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Als Anzahl von Vollgeschossen (VG) wird festgesetzt:

WA 1: II (verbindlich)

WA 2: II (verbindlich)

WA 3: II (verbindlich)

WA 4: III (verbindlich)

Hinweis: Bei Gebäuden, welche übergreifend über das WA 3 + 4 gebaut werden, ist bei der Ermittlung von Vollgeschossen das jeweilige Gebäude maßgeblich. Die Trennlinie zwischen WA 3 und WA 4 ist hierbei unbeachtlich.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

o offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO

a abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO

Abweichende Bauweise im Sinne der Offenen Bauweise mit seitlichen Grenzabständen. Die max. zulässige Gebäudelänge der Hauptgebäude (ohne Garagen / Carports und Tiefgaragen) beträgt 25 m.

Für Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind ausschließlich an den seitlichen Nachbargrenzen bei von der Verkehrsfläche abfallendem Bestandsgelände keine Abstandsflächen erforderlich, sofern deren Wandhöhe max. 3,0 m und die Wandfläche des Gebäudes oberhalb des Sockel max. 25 m² und inkl. des über das Urgelände herausragenden, vom Nachbargrundstück aus sichtbaren Sockel max. 30 m² beträgt.

In diesem Fall ist für die Ermittlung der Wandhöhe als unterer Höhenbezugspunkt der fiktive Schnittpunkt der verlängerten Wand entlang der angebauten Grundstücksgrenze mit dem Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche zugrunde zu legen. (vgl. Musterschnitte / Schemaskizze im Anhang).

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB / § 12 BauNVO)

a) Stellplätze

Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

Im WA 3 + 4 sind oberirdische Stellplätze nur zulässig, welche über die erforderliche Mindestanzahl gemäß der Stellplatzverpflichtung (siehe Örtliche Bauvorschriften) hinausgehend / zusätzlich hergestellt werden (Besucherstellplätze etc.).

b) Garagen / Carports

Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und den dafür vorgesehenen Garagenflächen (Ga) zulässig.

Garagen müssen zudem auf ihrer Zufahrtsseite grundsätzlich einen Mindestabstand von 5,0 m zu Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Ausnahme: Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) / Garagenflächen (Ga) können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn deren Seitenwände und Pfosten etc. einen Abstand von mind. 1,50 m und das Dach mit einer lichten Mindesthöhe von 2,5 m einen Abstand von mind. 0,5 m zu den Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrsflächen einhält und der Carport mind. auf seiner Zufahrtsseite (ohne Tor) sowie einer Seitenwand komplett offen hergestellt wird.

c) Tiefgaragen

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) den für Garagen vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig.

Ausnahme: Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese vollständig unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegen und intensiv begrünt werden (Erdüberdeckung mind. 0,5 m).

1.6 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 22 BauGB u. § 14 BauNVO)

Sämtliche Nebenanlagen sind in einem Abstand von 1,5 m zu den Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m über dem angrenzenden Straßenniveau zulässig.

1.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die Unterteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahnen, Wege, Mischverkehrs- und Verkehrsgrünflächen sind nachrichtliche Wiedergaben.

1.8 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die Zufahrt über öffentlichen Wirtschaftswege, Stellplätze und Pflanzgebotsflächen auf die Baugrundstücke an den im Lageplan gekennzeichneten Stellen ist nicht zulässig.

1.9 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

- a) Grünzug
Öffentliche Grünfläche für Freizeit- und Spielanlagen (Parkanlage).
- b) Lärmschutzwall
Öffentliche Grünflächen für die Errichtung von Lärmschutzanlagen (Lärmschutzwall).

1.10 Flächen für Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Lärmschutzwall.

1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- a) Interne Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
 - Eine Rodung evtl. vorhandener Gehölze im Plangebiet ist nur im Zeitraum von 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig.
 - Der Oberboden innerhalb des Baufeldes und evtl. Lagerflächen ist vor Baubeginn fachgerecht abzutragen, seitlich zu lagern und nach der Baumaßnahme auf dem Baugrundstück wieder einzubauen.
 - Außenbeleuchtungen (Straßenbeleuchtungen etc.) müssen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln ausgeführt werden
 - PKW-Stellplätze und deren Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (siehe Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen)
 - Reduzierung von Versiegelungen / Verbot von flächenhaften Schotterungen (siehe Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen)
 - Einschränkungen von dunklen Fassaden, Dachdeckungen und sehr dunklen Befestigungen (siehe Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Fassaden, Dächer)

- Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Eingrünung des Baugebietes (siehe Pflanzgebot 1)
- Dachbegrünungen (siehe Pflanzgebot 2)

- Nisthilfen / Insektenhotel

Je Baugrundstück ist mind. 1 geeignete Nisthilfe mit Katzen- und Marderschutz für Höhlenbrüter etc. dauerhaft anzubringen und zu unterhalten.

Alternativ kann auch ein Insektenhotel mit mind. 0,25 m² Fläche angebracht und dauerhaft unterhalten werden.

Empfehlung (Nisthilfe):

- Nisthöhle mit Fluglochweite 30 x 45 mm (Meisen, Gartenrotschwanz, Schnäpper, Sperling etc.) mit Rückzugswinkel für Fledermäuse
- Nisthöhle mit Fluglochweite 27 mm (div. Meisen etc.) mit Rückzugswinkel für Fledermäuse
- Nischenbrüterhöhle Fluglochweite 30 x 50 mm (Rotschwanz, Bachstelze, Grauschnäpper etc.)

- b) Interne Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen
(Nachrichtliche Wiedergabe)

- Feldgehölz (A1)

Anlage und dauerhafte Erhaltung einer Hecke (ca. 80 m²) als Ersatzmaßnahme für den teilweisen Eingriff in das Biotop 172251362446 (Hecken und Feldgehölz zwischen Heubach und Buch) aus standortgerechten, heimischen Gehölzen.

- c) Externe Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen
(Nachrichtliche Wiedergabe)

- keine

1.12 Flächen / Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz / Minderung oder Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

- a) Lärmschutzwall

Innerhalb des im Lageplan gekennzeichneten Bereichs parallel zur L 1161 (Bucher Landstraße / Gmünder Straße) ist ein mind. 5,0 m hoher Lärmschutzwall zu errichten und zu begrünen.

- b) Passiver Lärmschutz an Gebäuden

Auf den im Lageplan entsprechend gekennzeichneten Flächen müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen entsprechend bewertete Luftschalldämmmaße (R_{w,res}) aufweisen, die gemäß DIN 4109 je nach Raumart für den entsprechenden Lärmpegelbereich erforderlich sind.

Für Gebäude / Gebäudeteile in den jeweils dargestellten Lärmpegelbereichen müssen die jeweiligen Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise) in der jeweils aktuellen Ausgabe eingehalten werden. Schlaf- und Kinderzimmer sind vorrangig auf der lärmabgewandten Gebäudeseite und ggf. mit schalldämmten Lüftungsanlagen auszustatten.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach der DIN 4109 sind im Lageplan nachrichtlich in Form von Isolinien in 1 dB - Schritten dargestellt (siehe Lärmgutachten).

Bauliche Maßnahmen können durch Optimierung der Grundrisse (Anordnung von Schlaf- und Aufenthaltsräumen an den lärmabgewandten Fassaden) ersetzt bzw. gemindert oder durch nicht öffnenbare Fenster an besonders lärmbelasteten Fassaden, schallgedämmte Lüftungsanlagen, Schallschutzfenster, vorgesetzte bzw. verglaste Loggien / Wintergärten etc. erbracht werden.

Aufenthaltsflächen im Freien sind bevorzugt in geringer belasteten Bereichen (z.B. auf der von Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten etc.) anzuordnen.

Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 sind Wohnräume einschließlich Wohndielen und Wohnküchen, Schlafräume einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien, Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen, Büroräume, Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

Ausnahme: Wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise nachgewiesen wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund des Inkrafttretens neuer Regelwerke, anderweitiger aktiver Schallschutzmaßnahmen, der zwischenzeitlichen Errichtung abschirmender Gebäude oder von geänderten Rahmenbedingungen wie z.B. einer reduzierten Verkehrsbelastung, Betriebsverlagerungen etc.), können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gemäß den Vorgaben der DIN 4109 entsprechend angepasst werden.

Nachrichtliche Widergabe:

Tabelle 7 der DIN 4109-1 - Schallschutz im Hochbau; Stand Juli 2016.

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden

| Lärmpegelbereich | „Maßgeblicher Außenlärmpegel“ | Raumarten | | |
|------------------|-------------------------------|--|---|--|
| | | Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches | Büroräume ^(a) und Ähnliches |
| | dB | R' _{w,ges} des Außenbauteils dB | | |
| I | bis 55 | 35 | 30 | - |
| II | 56 bis 60 | 35 | 30 | 30 |
| III | 61 bis 65 | 40 | 35 | 30 |
| IV | 66 bis 70 | 45 | 40 | 35 |
| V | 71 bis 75 | 50 | 45 | 40 |
| VI | 76 bis 80 | (b) | 50 | 45 |
| VII | > 80 | (b) | (b) | 50 |

^(a) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

^(b) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Hinweis:

Bezugsquelle DIN 4109:

Beuth-Verlags GmbH, Burggrafenweg 6, 10787 Berlin, www.beuth.de

Die DIN 4109-1 wird im Bauamt, Rathaus Heubach, Hauptstraße 53, 73540 Heubach zur Einsichtnahme bereitgehalten.

1.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a in Verb. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Eventuell zusätzlich erhaltene Bestandsbäume (über die als Pflanzbindung / zur Erhaltung festgesetzten Bäume hinaus) werden auf die Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume angerechnet.

Die eingezeichneten Baumstandorte sind geringfügig variabel, die Art und Anzahl je Baugrundstück ist verbindlich einzuhalten.

Gehölzliste siehe Pflanzliste 1.

Hinweis: Abgehende Bepflanzungen sind innerhalb einer Vegetationsperiode entsprechend zu ersetzen.

Hinweis: Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) zu Pflanzabständen etc. sind zu beachten.

a) Pflanzgebot 1 (PFG 1) Durchgrünung - Baumpflanzungen

Anpflanzung von heimischen Laubgehölzen gem. Einzeichnung im Lageplan.



Straßenseitige, dauerhafte Anpflanzung und Erhaltung eines mind. klein- bis mittelkronigen heimischen Laubbaums (kein Obst- oder Nadelbaum) in Verbindung mit einem mind. 4 m² großen Pflanzbeet.



Gartenseitige, dauerhafte Anpflanzung und Erhaltung eines mind. klein- bis mittelkronigen heimischen Obstbaums (kein Nadelbaum).



Freiwachsende, mehrreihige Heckenpflanzung aus Laubgehölzen mit unregelmäßiger Randausbildung und Krautsaum (keine Nadelgehölze).

b) Pflanzgebot 2 (PFG 2) Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden (einschließlich Garagen und Carports) bis einschließlich 15° Dachneigung sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Terrassen, Lichtkuppeln, technische Aufbauten (Klima- und Lüftungsgeräte, Aufzüge etc.) sind bis zu max. 25 % der Dachfläche ohne Begrünung zulässig.

Der Aufbau der Substratschicht muss mind. 12 cm betragen und ist mit einer trockenheitsverträglichen und widerstandsfähigen sowie artenreichen, buntblühenden und rasenbildenden Saatgutmischung einzusäen und dauerhaft zu unterhalten.

1.14 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Dauerhafte Erhaltung und Pflege von vorhandenen Laubbäumen.

Hinweis: Abgehende Bepflanzungen sind innerhalb einer Vegetationsperiode entsprechend durch heimische bzw. standortgerechte Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

a) Pflanzbindung 1 (PFB 1):

Dauerhafte Pflege und Erhaltung der bestehenden und erhaltenswerten Laubgehölzhochstämme und Hecken.

1.15 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Böschungen und Betonstützen der Randsteine zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsanlagen sind ggf. auf den angrenzenden Grundstücken vorgesehen und entschädigungslos zu dulden.

Ausfertigungsvermerk

Aufgestellt und ausgefertigt

Heubach, den __. __.2021

Frederick Brütting, Bürgermeister

2 Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zusammengebaute Gebäude (Doppel- und Reihenhäuser etc.) sind durchgängig mit der gleichen Dachform und Dachneigung zu errichten und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

2.1.1 Gliederung

Gebäudefassaden mit einer Länge über 25 m müssen mind. alle 18 m mit einem Rücksprung des Hauptgebäudes von mind. 5 m Breite und mind. 1,5 m Tiefe über alle Geschosse gegliedert werden.

2.1.2 Dächer

a) Dachformen

Folgende Dachformen sind zulässig:

WA 1: Sattel- (SD), Walm (WD), Zelt- (ZD), Pult- (PD) und Flachdächer (FD).

WA 2: Flachdächer (FD)

WA 3: Flachdächer (FD)

WA 4: Flachdächer (FD)

b) Dachneigungen

Folgende Dachneigungen (DN) sind einzuhalten:

WA 1: Flachdach (FD): 0° - 5°

Pultdach (PD): 5° - 10°

Walm- (WD) / Zeltdach (ZD): 10° - 20°

Satteldach (SD): 15° - 35°

WA 2: Flachdach (FD): 0° - 5°

WA 3: Flachdach (FD): 0° - 5°

WA 4: Flachdach (FD): 0° - 5°

c) Dachaufbauten, Seiten- bzw. Zwerchgiebel

Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen des Hauptdaches über 25° zulässig.

Die Summe aller Aufbauten und Einschnitte dürfen je Dachseite zusammen 2/3 der jeweiligen Länge des Gebäudes (bei Doppel- und Reihenhäuser jeder Wohneinheit bzw. jeden Teiles des Gebäudes) nicht überschreiten.

Der senkrechte Abstand zum First muss mind. 0,5 m sowie der waagrechte Abstand zur äußeren Giebelwand des Gebäudes und zu anderen Aufbauten oder Einschnitten muss jeweils mind. 2,0 m betragen.

d) Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind bis zu max. 1/3 der jeweiligen Dachlänge zulässig.

Der senkrechte Abstand zum First des Gebäudes sowie der waagrechte Abstand zu anderen Aufbauten oder Einschnitten muss jeweils mind. 1,0 m betragen.

e) Dachdeckung

Zur Dachdeckung dürfen nur Betondachsteine oder Tonziegel in naturroten oder rotbraunen Farbtönen mit nicht stark glänzenden oder reflektierenden Oberflächen verwendet werden.

Für Dacheindeckungen bis 15° Dachneigung sind auch andere Materialien zulässig. Schadstoffabgebende bzw. unbeschichtete Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer etc. sind unzulässig.

Photovoltaik und Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.

f) Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind dauerhaft extensiv zu begrünen (siehe Pflanzgebot 2).

2.1.3 Fassaden

Fassaden sind nur in weiß, beige oder gedecktem hellgelb zulässig.

Der Hellbezugswert (HBW = Anteil des reflektierten Lichtes) der Hauptfassadenfarbe muss mind. 67 (Reflektionsanteil 2/3) betragen (z.B. RAL 1015 „Hellelfenbein“ mit HBW 67 oder heller).

Für untergeordnete Fassadenteile (weniger als 1/4 der Wandfläche) sind zur Gestaltung / Gliederung auch abweichende Farben und dunklere Farbtöne zulässig.

Grelle oder sehr dunkle Farben (anthrazit, schwarz etc.), stark glänzende, reflektierende oder schadstoffabgebende Fassadenteile sind grundsätzlich unzulässig.

Ausnahme: Als Ausnahme können für Fassaden / Fassadenteile aus unbehandeltem oder behandeltem Naturholz auch andere Farbtöne und Helligkeitswerte zugelassen werden, sofern diese sich gestalterisch einfügen.

2.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen.

Werbeanlagen auf Dächern oder mit grellem, bewegtem oder wechselndem Licht sind grundsätzlich unzulässig. Ihre Höhe (Oberkante) darf die maßgebliche Bezugshöhe des Baugrundstückes um max. 3,0 m überragen.

Es ist nur eine Werbeanlage je Grundstück / Betrieb bis max. 1,0 m² zulässig.

2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Flächen für Zugänge, Zufahrten, Nebenanlagen und Stellplätze sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Hierzu sind ausschließlich heimische (autochthone) Pflanzen zu verwenden. Lose Material- und Steinschüttungen bzw. flächenhafte Schotterungen (Schottergärten) sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Spritzschutzstreifen mit einer Breite von max. 0,5 m, welche direkt angrenzend an die Gebäude verlaufen.

Versiegelungen und Befestigungen sind grundsätzlich weitestgehend zu vermeiden bzw. auf das unbedingt erforderliche Minimum zu reduzieren.

Der Hellbezugswert (HBW = Anteil des reflektierten Lichtes) von baulichen Anlagen (Pflaster-, Terrassenflächen und Mauern etc.) muss mind. 20 (Reflektionsanteil 1/5) be-

tragen (z.B. RAL 7023 „Betongrau“ mit HBW 23 oder heller). Anthrazitfarbene oder schwarze Materialien sind unzulässig.

Der resultierende mittlere Abflussbeiwert aller befestigter / versiegelter Flächen ohne Gebäude (Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Wege etc.) auf dem Baugrundstück muss im Durchschnitt / Mittel mind. $0,5 C_m / \psi_m$ gem. DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) oder besser betragen.

Der resultierende mittlere Abflussbeiwert aller Versiegelungen ist in den Bauantragsunterlagen rechnerisch nachzuweisen.

Hinweis: Beispiele von üblichen Abflussbeiwerten (material- und verlegeabhängig) gem. DWA-A 138 und ATV-DVWK-M 153 ($\psi_m 153$):

- Asphalt, fugenloser Beton: 0,9
- Pflaster mit dichten Fugen: 0,75
- fester Kiesbelag: 0,6
- Pflaster mit offenen Fugen: 0,5
- lockerer Kiesbelag, Schotterrasen: 0,3
- Verbundsteine mit Fugen, Sickersteine: 0,25
- Rasengittersteine: 0,15

2.3.2 Stellplätze

Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig z. Bsp. aus haufwerksporigen Steinen (mit wasserdurchlässigen Hohlräumen), Sickerfugen-, Rasengitterpflaster oder Schotterrasen auf Kies-, Sand- oder Schotterbetten herzustellen. (Material, Wasserdurchlässigkeit, Farbe siehe oben).

2.3.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) sind Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern insgesamt nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. In einem Abstand von 1,5 m zu bzw. entlang von öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes nur bis max. 0,8 m Höhe.

Der Abstand zu den Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrsflächen muss mind. 0,25 m und zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken oder Wirtschafts- / Feldwegen mind. 0,5 m betragen.

Ausnahme: Als Ausnahme können für Angleichungen an die Verkehrsflächen bzw. den Lärmschutzwall an der L 1161 sowie für sonstige Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Lichthöfe etc. oder zur Gartengestaltung wenn die Topographie dies bautechnisch sinnvoller Weise erfordert und das Orts- und Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt wird, höhere Auffüllungen oder Abgrabungen und Stützmauern zugelassen werden.

Bei Erhöhungen zu öffentlichen Flächen (Verkehrs- und Grünflächen) oder zum Außenbereich hin (landwirtschaftliche Grundstücke / Wege) sind Stützmauern terrassenartig anzulegen. Hierbei muss nach max. 1,5 m Höhe ein horizontaler Versatz von mind. der gleichen Höhe der direkt darunterliegenden Mauer- / Böschungshöhe eingehalten werden. Böschungen sind entsprechend mit einer max. Neigung von 1:1 zulässig.

Hinweis: Die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes (NRG BW) sind zu beachten.

2.3.4 Einfriedungen

Die Höhe aller Einfriedungen inkl. Auffüllungen und Stützmauern etc. in einem Abstand von 1,5 m zu bzw. entlang von öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes dürfen die Verkehrsfläche grundsätzlich zusammen um max. 0,8 m überragen.

Der Abstand zu den Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrsflächen muss mind. 0,25 m und zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken oder Wirtschafts- / Feldwegen mind. 0,5 m betragen.

Tote Einfriedungen entlang von öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind nur als Holzzäune zulässig. Kunststoffbeschichtungen etc. sind unzulässig.

Maschendraht- und Doppelstabzäune etc. sind entlang der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen nur in Verbindung mit einer mindestens gleich hohen lebenden Einfriedung (Hecke, Sträucher etc.) zulässig. Der Zaun muss sich hierbei auf der von den öffentlichen Flächen abgewandten Seite (Garten- Bauplatzseite) befinden.

Hinweis: Die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes (NRG BW) sind zu beachten.

2.4 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Parabolantennen sind nur auf Dächern und an Gebäudewänden zulässig. Sie müssen farblich auf die Fassade bzw. Dacheindeckung angepasst werden.

2.5 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind unzulässig.

2.6 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird wie folgt bestimmt:

| | | |
|--------------|-------------|-----------------|
| WA 1 | pro Wohnung | 2,0 Stellplätze |
| WA 2: | pro Wohnung | 2,0 Stellplätze |
| WA 3: | pro Wohnung | 1,5 Stellplätze |
| WA 4: | pro Wohnung | 1,5 Stellplätze |

In der Summe ggf. ergebende halbe Stellplätze sind stets aufzurunden.

Gefangene Stellplätze können **nicht** auf o.g. Mindestanzahl bzw. als notwendige Stellplätze im Sinne des § 37 LBO angerechnet werden.

Gefangene Stellplätze sind zum Beispiel: Zufahrten zu anderen Stellplätzen, Stauräume vor Garagen oder überdachten Stellplätzen (Carports).

2.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

a) Retentions- / Pufferzisternen

Je Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Volumen von mind. 1,0 m³ je 100 m² extensiv begrünter Dachfläche (Substratdicke mind. 12 cm) bzw. 4,0 m³ nicht extensiv begrünter Dachfläche mit einem gedrosselten, permanent offenen Abfluss zur Zwangsentleerung von 0,15 – 0,20 l/s je 100 m² abflusswirksamer Fläche herzustellen, welcher an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen oder auf

dem Grundstück selbst breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern ist.

b) Dauerstauzisternen

Für das Nutzungsvolumen (Dauerstau für häusliche Nutzungen, Gartenbewässerung etc.) ist zusätzlich zu o.g. Retentionszisternen mind. ein Volumen von 1,0 m³ je 100 m² Grundstücksfläche vorzusehen.

Hinweis: Es wird empfohlen Kombizisternen zu verbauen, welche im unteren, tieferliegenden Teil ein entsprechendes Dauerstauvolumen für die häusliche Nutzung / Gartenbewässerung aufweisen und darüber im oberen Teil das temporäre Stauvolumen vorhalten, welches nach einem Regen durch den ständig offen zu haltenden, gedrosselten Ablauf langsam entleert und somit beim nächsten stärkeren Regenereignis zur Entlastung des Kanalnetzes wieder zeitweise angestaut wird.

Ausfertigungsvermerk

Aufgestellt und ausgefertigt

Heubach, den __. __. 2020

Frederick Brütting, Bürgermeister

3 Nachrichtliche Übernahme / Hinweise

3.1 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gem. § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

3.2 Duldungspflicht

Die Grundstückseigentümer haben nach § 126 BauGB die Anbringung von Straßenbeleuchtungseinrichtungen und Verkehrsschildern zu dulden.

Aus den ggf. im Lageplan eingezeichneten Böschungen entlang der Verkehrsflächen kann der Höhenunterschied zwischen der geplanten Verkehrsfläche und dem bestehenden Gelände der angrenzenden Grundstücke abgeschätzt werden.

I.d.R. verbleibt ein Seitenstreifen von ca. 0,5 m horizontal und die Böschungen werden mit einer Neigung von bis zu 1:2 hergestellt.

Die unabdingbar notwendigen unterirdischen Betonstützen für die Randsteine / Rabattenplatten entlang der Verkehrsflächen ragen i.d.R. bis zu einer Breite von ca. 0,25 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m in die angrenzenden Grundstücke.

3.3 Artenschutz

Gemäß § 39 BNatSchG sind in der Zeit zwischen 01. März und 30. September an den im BNatSchG erfassten Bäumen und Gehölzen wesentliche Eingriffe oder Fällungen verboten.

Bei Lichtschächten, Kellertreppen, Regenfallrohren und Lüftungsrohren o. ä. werden entsprechende Vorkehrungen zum Schutz für Insekten, Amphibien und andere Kleintiere sowie an großflächigen Glas- und Fensterflächen zur Gefahrenabwehr für Vögel und Fledermäuse empfohlen.

3.4 Baugrund

Den privaten Bauherren wird die Erstellung einer objektbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 sowie eine Baugrubenabnahme durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.5 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) wird hingewiesen.

Anfallender humoser Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und vor Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist der Geschäftsbereich Wasserwirtschaft (Ostalbkreis) beim Landratsamt unverzüglich zu verständigen.

3.6 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde

umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Operative Archäologie) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Auf mögliche Kostentragungspflichten von Investoren und Bauherren für eventuell notwendige Sondierungsmaßnahmen und Rettungsgrabungen, bzw. baubegleitende Befundaufnahmen wird vorsorglich hingewiesen.

3.7 Grundwasser

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss unverzüglich beim Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen. (§ 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz [WHG] i. V. m. § 43 Abs. 6 Wassergesetz [WG] für Baden-Württemberg).

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Amt für Wasser- und Bodenschutz zu beantragen.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Anfallendes Hangwasser bzw. Schichtwasser ist vor Ort zu versickern.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser stellt eine Benutzung eines Gewässers dar (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind mit Sperrriegeln so zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

Tiefgaragen sind so herzustellen, dass ein Versickern von Flüssigkeiten in den Untergrund, die von den dort parkenden Kraftfahrzeugen abtropfen, ausgeschlossen ist.

3.8 Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung

Gemäß § 55, Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser 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.

Maßgebend hierzu ist die Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Für eine dezentrale Versickerung sind i. d. Regel mind. 10 % der angeschlossenen abflusswirksamen Flächen erforderlich. Die Versickerungsmulde sollte ggfs. über einen Notüberlauf zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers zur örtlichen Kanalisation verfügen.

Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen.

Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Niederschlagswasser darf nach § 1 der o.g. Verordnung erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden wenn es von folgenden Flächen stammt:

- Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,
- befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,
- öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als 2-streifigen Straßen.
- beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.

Es wird empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen.

PKW-Stellplätze sollten wasserdurchlässig gestaltet werden. Das kann auch für Bereiche gelten, auf denen unbelastetes Niederschlagswasser anfällt.

Es wird empfohlen, alle bestehenden flach geneigten Dächer, die zur Sanierung anstehen, zu begrünen.

In festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten sind die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV-Bundesverordnung) zu beachten.

In Wasserschutzgebieten sind die Auflagen der jeweiligen Schutzgebietsverordnung zu beachten.

3.9 Zisternen / Brauchwasseranlagen

Bei der Nutzung von Zisternenwasser im häuslichen Bereich muss das DVGW Arbeitsblatt W 555 des § 13 Abs. 4 und § 17 der Trinkwasserverordnung beachtet werden. Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

3.10 Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte

Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten wie Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke oder deren nach außen gerichtete Komponenten ausgehen, wird auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hingewiesen.

Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schalleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

3.11 Bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten durch die Neigung der unbebauten freien Feldlage zum Baugebiet hin, in Verbindung einem großen Einzugsbereich, ist bei

Starkregenereignissen, Schneeschmelzen etc. mit eindringendem Niederschlags- und ansteigendem Grundwasser zu rechnen.

Bei der Bebauung sind daher besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bauliche Eigensicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier Grund- und Oberflächenwasser) erforderlich.

Empfohlen werden u.a. wasserdichte und überflutungssichere Keller (inkl. Abgänge, Lichtschächte, Lüftungen etc.) sowie ggf. Geländemodellierung auf den Baugrundstücken zum Fernhalten / Vorbeileiten von Oberflächenwasser am Gebäude oder Anhebung der Erdgeschossfußbodenhöhe über das abflussrelevante umliegende Gelände.

3.12 Bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (Verkehrslärm)

Siehe nachrichtliche Einzeichnung im Lageplan.

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm von der Bucher Landstraße / Gmünder Straße (L 1161) vorbelastet (siehe Anlage zur Begründung „Schallgutachten“).

Für Gebäude / Gebäudeteile in den nachrichtlich dargestellten Lärmpegelbereichen müssen die jeweiligen Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise) in der jeweils aktuellen Ausgabe eingehalten werden.

Die DIN 4109 wurde in Baden-Württemberg mit Wirkung zum 01. Januar 2018 durch die Verwaltungsvorschrift „Technische Baubestimmungen (VwV TB)“ bzw. die Änderung der Landesbauordnung „LBO“ vom 30. November 2017 verpflichtend eingeführt.

Von den Planungs-, Bemessungs- und Ausführungsregelungen kann ggf. abgewichen werden, wenn mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die Anforderungen erfüllt werden und die Technischen Baubestimmungen eine Abweichung nicht ausschließen. Dies ist ggf. der Fall, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise nachgewiesen wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund des Inkrafttretens neuer Regelwerke, anderweitiger aktiver Schallschutzmaßnahmen, der zwischenzeitlichen Errichtung abschirmender Gebäude oder dem dauerhaften Eintritt von geänderten Rahmenbedingungen wie z.B. einer reduzierten Verkehrsbelastung oder Geschwindigkeitsreduzierung etc.).

Schlaf- und Kinderzimmer sind vorrangig auf der lärmabgewandten Gebäudeseite und ggf. mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten.

Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 sind Wohnräume einschließlich Wohndielen und Wohnküchen, Schlafräume einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien, Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen, Büroräume, Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

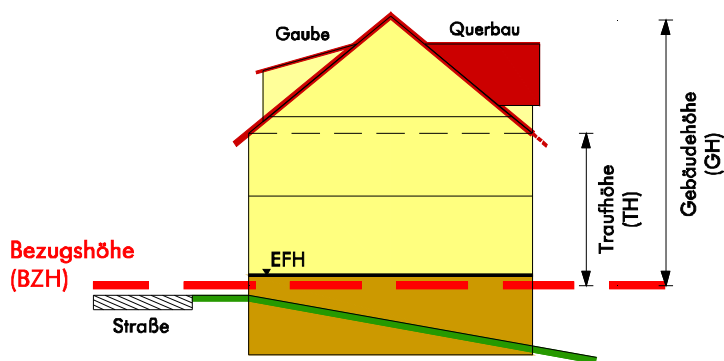
4 Anlagen

4.1 Gebäudeschnitte

Musterschnitt zur Erläuterung der Festsetzungen

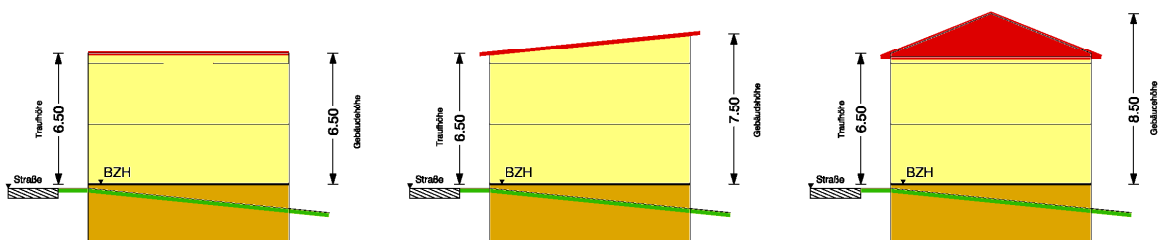
a) Gebäude allgemein

Bezugshöhe (BZH) / Trauf- (TH) und Gebäudehöhe (GH)



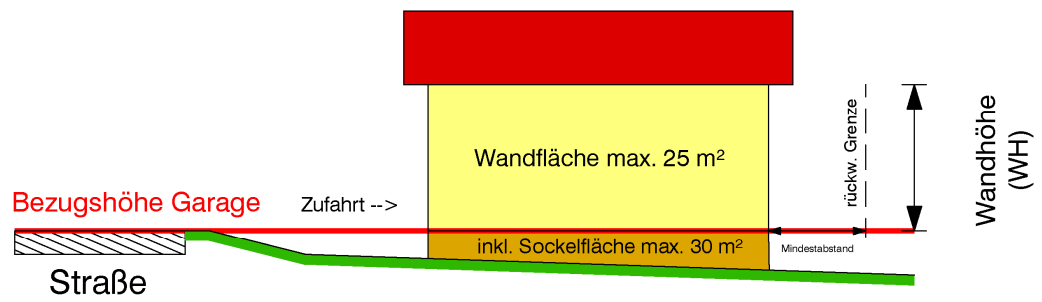
b) Sonstige Dachformen

Bezugshöhe Garage / Wandhöhe und Wandfläche



c) Grenzbebauungen

Bezugshöhe Garage / Wandhöhe und Wandfläche



4.2 Pflanzliste

Hinweis: Die Vorschriften des Nachbarrechtes (Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken etc.) sind zu beachten.

Empfohlene Mindestqualität: Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt mit Ballen 16-18 cm. Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollen ausschließlich Hochstämme (Kronenansatz > 180 cm) mit starkwüchsigen Unterlagen verwendet werden.

Bei der Auswahl für die nachfolgende Auflistung wurden berücksichtigt: Pflegeextensität, geringe Anfälligkeit, geringe Holzfrostempfindlichkeit und regional bedeutsame, bewährte Sorten.

Laubbäume

- Straßenseite:

| | | | |
|-------------------|--------------|--------------------|-------------|
| - Acer campestre | Feldahorn | - Acer platanoides | Spitzahorn |
| - Fagus sylvatica | Rotbuche | - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Prunus avium | Vogelkirsche | - Tilia cordata | Winterlinde |

- Gartenseite:

| | | | |
|-----------------------|-------------|----------------------|--------------|
| - Acer campestre | Feldahorn | - Acer platanoides | Spitzahorn |
| - Acer pseudoplatanus | Bergahorn | - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Fagus sylvatica | Rotbuche | - Prunus avium | Vogelkirsche |
| - Sorbus torminalis | Elsbeere | - Quercus robur | Stieleiche |
| - Tilia cordata | Winterlinde | - Tilia platyphyllos | Sommerlinde |

Äpfel:

| | | | |
|--------------------------|-------------------|-----------------------------------|------------------------|
| - Bohnapfel | - Gehrers Rambour | - Berner Rosenapfel | - Hauxapfel |
| - Grahams Jubiläumsapfel | | - Welschisner | - Boskoop |
| - Josef Musch | - Jakob Fischer | - Spätblühender Wintertaffetapfel | |
| - Schöner aus Nordhausen | | - Teuringer Rambour | Salemer Klosterapfel |
| - Bitterfelder | - Kumpfenapfel | - Efringer Kurzstiel | - Gelber Bellefleur |
| - Gelber Berlepsch | - Kaiser Wilhelm | - Ontario | - Börtlinger Weinapfel |

Birnen:

| | | | |
|-------------------------|-------------------------|----------------------------------|--------------------------|
| - Gelbmöstler | - Schweizer Wasserbirne | - Oberösterreichischer Weinbirne | |
| - Grüne Jagdbirne | - Palmischbirne | - Mollenbusch | - Stuttgarter Geißhirtle |
| - Karcherbirne | Champagner Bratbirne | - Kirchensaller Mostbirne | |
| - Wahlsche Schnapsbirne | | - Gellerts Butterbirne | Pastorenbirne |

Kirschen:

| | | |
|-----------|--------------------------|--------------------------------|
| - Glemser | - Große Schwarze Knorpel | - Büttners Rote Knorpelkirsche |
|-----------|--------------------------|--------------------------------|

Zwetschgen und Pflaumen:

| | | | |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------|----------------------|
| - Hauszwetschge | - Große Grüne Reneklode | - Nancy-Mirabelle | - Mirabelle aus Metz |
| - Hafer- oder Gebirgszwetschge | | - Katinka | |
| - Ersinger Frühzwetschge | | - Wangenheims | - Löhrpflaume |

Nüsse: - Walnuß

Straucharten:

2 x verpflanzt, Höhe 100 – 150 cm

| | | | |
|-----------------------|------------------------|----------------------|-------------------------|
| - Cornus sanguinea | Hartriegel | - Corylus avellana | Haselnuß |
| - Crataegus laevigata | Zweigriffiger Weißdorn | - Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| - Euonymus europaea | Pfaffenhütchen | - Ligustrum vulgare | Liguster |
| - Lonicera xylosteum | Heckenkirsche | - Prunus spinosa | Schlehe |
| - Rosa canina | Hundsrose | | |