



Stadt Heubach  
Gemarkung Heubach  
Ostalbkreis

---

# BEBAUUNGSPLAN

## „Erlen, 1. Änderung“

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

und

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

**WAHL**  
Planungs- & Ingenieurbüro

Telefon 0 71 75 / 90 86 245

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

Dipl.-Ing. (FH)

Harald Wahl  
Hauptstraße 23  
73571 Göggingen

[www.ib-wahl.de](http://www.ib-wahl.de)

---

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		Blatt
<b>1</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>4</b>
1.1	Art der baulichen Nutzung	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung	5
1.3	Bauweise	6
1.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
1.5	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	6
1.6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
1.7	Flächen / Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz / Minderung oder Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen	7
1.8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	8
1.9	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung)	9
1.10	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	9
<b>2</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>11</b>
2.1	Äußere Gestaltung	11
2.2	Werbeanlagen	11
2.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	12
2.4	Niederspannungsfreileitungen	13
2.5	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	13
2.6	Ordnungswidrigkeit	13
<b>3</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme / Hinweise</b>	<b>14</b>
3.1	Duldungspflicht	14
3.2	Artenschutz	14
3.3	Baugrund	14
3.4	Entwässerung	14
3.5	Abwasser	14
3.6	Grundwasser	15
3.7	Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung	15
3.8	Zisternen / Brauchwasseranlagen	16
3.9	Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte	16
3.10	Bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten	16
3.11	Bodenschutz / Altlasten	16
3.12	Denkmalschutz	17
<b>4</b>	<b>Anlagen</b>	<b>18</b>
4.1	Pflanzliste als Empfehlung	18

## **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)

### 1.1 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 und Einzeichnung im Lageplan.

**GEe** : - eingeschränktes Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)

#### 1.1.2 Zulässig sind:

- GEe 3** - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
  - Anlagen für sportliche Zwecke

#### 1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- GEe 3**:- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

#### 1.1.4 Gliederung nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die im Lageplan eingetragenen Emissionskontingente LEK gem. DIN 45691 weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

*Hinweis:*

*Bezugsquelle DIN 45691: Beuth-Verlags GmbH, Burggrafenweg 6, 10787 Berlin*

*Die DIN 45691 wird im Rathaus / Verbandsbauamt, Hauptstraße 53, 73540 Heubach zur Einsichtnahme bereitgehalten.*

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

Folgende allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

**GEe 3**:- Tankstellen

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

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

**GEe 3:-** Vergnügungsstätten

1.1.7 Unzulässigkeit von bestimmten Arten baulicher und sonstiger Anlagen  
(§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

**GEe 3:-** Betriebe und Anlagen sind unzulässig, die das Wohnen wesentlich stören.

- Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

Ausgenommen sind die Sortimente Möbel, sperrige Bettwaren, Matratzen, großteilige Baby- und Kinderartikel, kleinteilige Bettwaren (Bettdecken, Teppiche, Kissen, Wolldecken und Unterbetten) sowie Fahrräder und Fahrradzubehör (Ersatz- und Anbauteile, Werkzeuge, Bekleidung etc.).

Ausnahmsweise können Verkaufsflächen zugelassen werden, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte, weiter zu verarbeitende oder dazugekauften branchentypischen Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist.

**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. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 und § 18 BauNVO)
2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
3. Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

1.2.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 3 und § 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

*Gebäudehöhe (GH):*

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Die max. Gebäudehöhe / Höhe baulicher Anlagen ist absolut in Meter über Normalnull (m ü. NN) festgelegt.

Als maximale Gebäudehöhe / Höhe der baulichen Anlage wird festgesetzt:

**GEe 3:** GH max. 448,0 m ü. NN

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Als maximale Grundflächenzahl wird festgesetzt:

**GEe 3:** 0,8

1.2.1 Anzahl Vollgeschosse

(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Als maximale Anzahl von Vollgeschossen (VG) wird festgesetzt:

**GEe 3:** III

### 1.3 Bauweise

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

Siehe Einschrieb im Lageplan.

- a** abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO  
Die Gebäude müssen im Sinne der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.  
Die max. Gebäudelänge ist nicht beschränkt, sie ergibt sich aus den im Lageplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster).

### 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 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB / § 12 und § 14 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

Garagen und Carports müssen zu Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrsflächen grundsätzlich einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten.

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

Carports sind mind. auf ihrer Zufahrtsseite (ohne Tor) sowie einer Seitenwand offen herzustellen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

- a) Interne Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
- Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden bis einschließlich 10° Dachneigung sind zu mind. 75% dauerhaft extensiv zu begrünen.  
Der Aufbau der Substratschicht muss mind. 10 cm betragen und wenigstens eine Vegetation von Kräutern und Wildgräsern ermöglichen.
  - Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig z. Bsp. aus haufwerksporigen Steinen (mit wasserdurchlässigen Hohlräumen), Sickerfugen-, Rasengitterpflaster oder Schotterrasen auf Kies-, Sand- oder Schotterbetten herzustellen.  
Wenn eine Gefährdung des Erdreiches nicht ausgeschlossen werden kann (z. B. LKW-Stellplätze, gewerbliche Wasch- und Lagerplätze etc.), sind sie nur aus

wasserundurchlässigen Belägen zulässig. Das anfallende Oberflächenwasser ist ggf. nach geeigneter Behandlung (Ölabscheider u. a.) der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.

- Außenbeleuchtungen (Straßenbeleuchtungen etc.) müssen mit Insektenfreundlichen Leuchtmitteln ausgeführt werden
- Versickerung bzw. Pufferung des Oberflächenwassers (siehe Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser / Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser)
- Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Eingrünung des Baugebietes (siehe Pflanzgebot 1)
- Dachbegrünungen (siehe Pflanzgebot 2)

b) interne CEF-Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

- Baufeldfreimachung (CEF-Maßnahme M3)  
Rodung der vorhandenen Gehölze im Plangebiet ist nur außerhalb der Brut- und Vegetationsperiode im Winterhalbjahr (1. Oktober – 28. Februar) zulässig.
- Abstrahlung von Lichtquellen (CEF-Maßnahme M5)  
Lichtquellen sind so anzubringen, dass sie in einem Winkel von weniger als 50° nach unten abstrahlen. Nach oben gerichtete Strahler sind unzulässig.
- Nisthilfen (CEF-Maßnahme M6)  
je Baugrundstück ist mind. 1 geeignete Nisthilfe mit Katzen- und Marderschutz für Höhlenbrüter etc. dauerhaft anzubringen und zu unterhalten:

*Empfehlung:*

- *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.)*

c) Externe Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen  
(Nachrichtliche Wiedergabe)

- nicht erforderlich

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die Lärmpegelbereiche aufgrund der Verkehrslärmbelastung sind im Lageplan eingezeichnet.

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.

Es ist mit baulichen Maßnahmen (passiver Schallschutz) sicherzustellen, dass in Aufenthaltsräumen die jeweils zulässigen Innenschallpegel (Beurteilungspegel) nicht überschritten werden.

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

**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 <sup>(a)</sup> 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	<sup>(b)</sup>	50	45
VII	> 80	<sup>(b)</sup>	<sup>(b)</sup>	50

<sup>(a)</sup> 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.

<sup>(b)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

**Hinweis:**

Bezugsquelle DIN 4109-1:

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

Die DIN 4109 wird im Rathaus, Hauptstraße 53, 73540 Heubach und dem Verbandsbauamt, In den Schloßgärten 5, 73540 Heubach zur Einsichtnahme bereitgehalten.

**1.8 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.

Abgehende heimische bzw. standortgerechte Bepflanzungen sind innerhalb einer Vegetationsperiode entsprechend zu ersetzen. Erhaltene Bäume werden angerechnet.

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



*Hinweis: Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg zu Pflanzabständen etc. sind ungeachtet dieser Festsetzungen zu beachten.*

Gehölzempfehlung siehe Pflanzliste 1.

- a) Pflanzgebot 1 (PFG 1)  
Ein- und Durchgrünung des Baugebietes

Anpflanzung von Laubgehölzen gem. Einzeichnung im Lageplan.



Straßenseitige, dauerhafte Anpflanzung und Erhaltung eines mind. klein- bis mittelkronigen heimischen Laubbaums (kein Obst- oder Nadelbaum).



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

- b) Pflanzgebot 2 (PFG 2)  
Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden (einschließlich Garagen und Carports) bis einschließlich 10° 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. 10 cm betragen und ist mit einer trockenheitsverträglichen und widerstandsfähigen sowie artenreichen, buntblühenden und rasenbildenden Saatgutmischung einzusäen und dauerhaft zu unterhalten.

### 1.9 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.

Abgehende heimische bzw. standortgerechte Bepflanzungen sind innerhalb einer Vegetationsperiode entsprechend zu ersetzen.

- a) Pflanzbindung 1 (PFB 1):

Dauerhafte Pflege und Erhaltung der vorhandenen Laubgehölzhochstämme.

### 1.10 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.

## **Ausfertigungsvermerk**

Aufgestellt und ausgefertigt

Heubach, den 16.11.2020

---

Frederick Brütting, Bürgermeister

## 2 Örtliche Bauvorschriften

### (§ 74 LBO)

### 2.1 Äußere Gestaltung

#### (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 2.1.1 Allgemein

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

#### 2.1.2 Dächer

##### a) Dachformen

Als Dachform sind nur Flach- (FD) und Pultdächer (PD) zulässig.

Versetzte Pultdächer sind zulässig, sofern die festgesetzten Trauf- und Gebäude- / Firsthöhen sowie die Dachneigungen eingehalten werden und der senkrechte Abstand zwischen den Dachflächen max. 1,5 m beträgt.

In der privaten Grünfläche sind auch flach geneigte Satteldächer (bis 15°) zulässig.

##### b) Dachneigungen

Die Dachneigung muss zwischen 0° und 5° betragen.

##### c) Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben) sind unzulässig.

Technische Anlagen (Lüftungs- und Klimageräte, Dachausstiege, Lichtkuppeln, Aufzugsüberfahrten etc. sind zulässig.

##### d) Dachdeckung

Schadstoffabgebende Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer etc. sind unzulässig. Photovoltaik und Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.

##### e) Dachbegrünung

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

#### 2.1.3 Fassaden

Fassaden sind in gedeckten und ortstypischen Farbtönen zu halten. Grelle Farben, stark glänzende, reflektierende oder schadstoffabgebende Materialien sind unzulässig.

### 2.2 Werbeanlagen

#### (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Es sind nur Werbeanlagen bis max. 5 m<sup>2</sup> Fläche je Grundstück 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. 8,0 m überragen.

Werbeanlagen, welche Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße L 1161 ablenken oder blenden können, sind grundsätzlich unzulässig.

## 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 oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

### 2.3.2 Stellplätze

PKW - Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig aus haufwerksporigen Steinen (mit wasserdurchlässigen Hohlräumen), Sickerfugen-, Rasengitterpflaster oder Schotterrasen auf Kies-, Sand- oder Schotterbetten herzustellen.

Wenn eine Gefährdung des Erdreiches nicht ausgeschlossen werden kann (z. B. LKW-Stellplätze etc.), sind sie nur aus wasserundurchlässigen Belägen zulässig. Das anfallende Oberflächenwasser ist ggf. nach geeigneter Behandlung (Ölabscheider u. a.) der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.

### 2.3.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) sind auf den Baugrundstücken Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Der Abstand zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen muss mind. 0,5 betragen.

In einem Abstand von 1,5 m zu bzw. entlang von öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahnen, Wege, Verkehrsgrünflächen, Stellplätze etc.) dürfen diese nur um max. 0,8 m Höhe überragt werden.

Stützmauern sollen aus Natursteinen oder natursteinartigen Materialien hergestellt bzw. verkleidet werden.

**Ausnahme:** Als Ausnahme können für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Lichthöfe etc. oder wenn die Topographie dies bautechnisch erfordert höhere Auffüllungen oder Abgrabungen und Stützmauern zugelassen werden, sofern diese terrassenartig angelegt werden.

Hierbei muss nach max. 1,0 m Höhe ein horizontaler Versatz von mind. 50 % der direkt darunterliegenden Mauer- / Böschungshöhe eingehalten werden.

**Hinweis:** *Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg zu Abständen von Stützmauern sind ungeachtet obiger Festsetzungen zu beachten, insbesondere zu landwirtschaftlichen Grundstücken.*

#### 2.3.4 Einfriedungen

Die Höhe aller geschlossenen Einfriedungen inkl. Auffüllungen und Stützmauern etc. in einem Abstand von 1,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahnen, Wege, Verkehrsgrünflächen, Stellplätze etc.) dürfen diese zusammen um max. 0,8 m überragen. Offene Einfriedungen (Maschendraht- / Doppelstabzäune) inkl. Auffüllungen und Stützmauern sind in einem Abstand von 1,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen nur bis max. 1,8 m Höhe zulässig.

Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mind. 0,5 m betragen.

*Hinweis: Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg zu Abständen von Einfriedungen sind ungeachtet obiger Festsetzungen zu beachten, insbesondere zu landwirtschaftlichen Grundstücken.*

#### 2.4 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind unzulässig.

#### 2.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Je Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Volumen von mind. 2,0 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Dachfläche ohne extensive Begrünung und einem gedrosselten, permanent offenen Abfluss von 0,15 bis 0,20 l/s je 100 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche herzustellen, welcher an die Regenwasserkanalisation / Retentionsmulden am Klotzbach anzuschließen ist.

#### 2.6 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund von § 74 LBO ergangenen Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

### Ausfertigungsvermerk

Aufgestellt und ausgefertigt

Heubach, den 16.11.2020

---

Frederick Brütting, Bürgermeister

### **3 Nachrichtliche Übernahme / Hinweise**

#### **3.1 Duldungspflicht**

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

#### **3.2 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.

Werden bei Abbruch- oder Bauarbeiten Fledermäuse entdeckt oder verletzt, sollte die Arbeitsgemeinschaft Fledermausschutz Baden-Württemberg e.V. ([www.agf-bw.de](http://www.agf-bw.de)) kontaktiert werden. Die AG Fledermausschutz stellt unter dieser Adresse ein Nottelefon und weitere Information für den Umgang mit aufgefundenen oder verletzten Fledermäusen zur Verfügung.

#### **3.3 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.

#### **3.4 Entwässerung**

Gemäß § 45 b Abs. 3 Wassergesetz ist Niederschlagswasser von neu bebauten, befestigten oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossenen Grundstücken grundsätzlich durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zu beseitigen, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Sofern eine Versickerung geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung eines Versickerungsgutachtens empfohlen

Für die dezentrale Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers (Versickerung) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich.

#### **3.5 Abwasser**

Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen.

Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. Drainagen dürfen nicht an den Schnitzwasserkanal angeschlossen werden, diese dürfen ggf. nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.

### 3.6 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.

### 3.7 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.

### **3.8 Zisternen / Brauchwasseranlagen**

Bei der Nutzung von Zisternenwasser im häuslichen Bereich muss das DVGW Arbeitsblatt W 555 des § 13 Abs. 3 und § 17 der Trinkwasserverordnung beachtet werden.

Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

Auf das Merkblatt des Landratsamtes Rems - Murr - Kreises "Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke" wird hingewiesen.

### **3.9 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 „Leitfaden 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.

### **3.10 Bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten**

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der benachbarten Lage zum Klotzbach ist bei Starkregenereignissen, Schneeschmelzen etc. mit Überflutungen der gewässernahen Bereiche zu rechnen.

Bei der Bebauung sind daher besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bauliche Eigensicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten 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.

### **3.11 Bodenschutz / Altlasten**

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 Umwelt und Gewerbeaufsicht beim Landratsamt unverzüglich zu verständigen.

### **3.12 Denkmalschutz**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

## 4 Anlagen

### 4.1 Pflanzliste als Empfehlung

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 Holzfrostopfindlichkeit und Regional bedeutsame, bewährte Sorten.

#### Laubbäume:

- Acer campestre	Feldahorn	- Acer platanoides	Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus	Bergahorn	- Carpinus betulus	Hainbuche
- Fagus sylvatica	Rotbuche	- Fraxinus excelsior	Esche
- Prunus avium	Vogelkirsche	- Quercus petraea	Traubeneiche
- Quercus robur	Stieleiche	- Sorbus aria	Mehlbeere
- Tilia cordata	Winterlinde	- Tilia platyphyllos	Sommerlinde

#### Äpfel:

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

#### Birnen:

- Gelbmöstler	- Schweizer Wasserbirne	- Mollenbusch	- Palmischbirne
- Grüne Jagdbirne	- Oberösterreichischer Weinbirne		

#### Kirschen:

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

#### Zwetschgen und Pflaumen:

- Hauszwetschge	- Große Grüne Reneklode	- Nancy-Mirabelle	Mirabelle aus Metz
- Hafer- oder Gebirgszwetschge			

#### Nüsse:

- Walnuß