

**Bebauungsplan mit  
integriertem Grünordnungsplan  
"Heiligenwiesen - Süd II"**

TEIL 1 - LAGEPLAN M 1:500 + ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL 2 - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN /  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Anerkannt: Hüttlingen, 14.09.2021

\_\_\_\_\_  
Ense, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 12.05.2021/ 14.09.2021

Projekt: HÜ1911 / 503273  
Bearbeiter/in: IH



stadtlandingenieure GmbH  
73479 Ellwangen  
Wolfgangstraße 8  
Telefon 07961 9881-0  
Telefax 07961 9881-55  
office@stadtlandingenieure.de  
www.stadtlandingenieure.de

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**(§ 9 Abs. 1 BauGB)**

**Gesetzliche Grundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO	
1.1	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	Zulässig ist eine Nutzung gemäß § 4 Abs. 2, Nr. 1 bis 3 BauNVO: - Wohngebäude - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  Ausnahmen i. S. v. § 4 Abs. 3, Nr. 1 bis 5 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen - Gartenbaubetriebe - Tankstellen
2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16-21a BauNVO	Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Einschrieben im Plan.
3.	BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO	o - offene Bauweise
4.	HÖHE BAULICHER ANLAGEN, HÖHENLAGE § 9 Abs. 3 BauGB §§ 16, 18 BauNVO	<u>Höhenlage:</u> Die Höhenlage der geplanten Verkehrsflächen ist verbindlich festgesetzt und bei der Ausführung der Bauvorhaben zu beachten. Im WA1 ist die im Plan festgelegte Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) mit den Hauptgebäuden einzuhalten. Von der angegebenen Höhe sind Abweichungen von + 0,25 m/- 1,5 m zulässig.

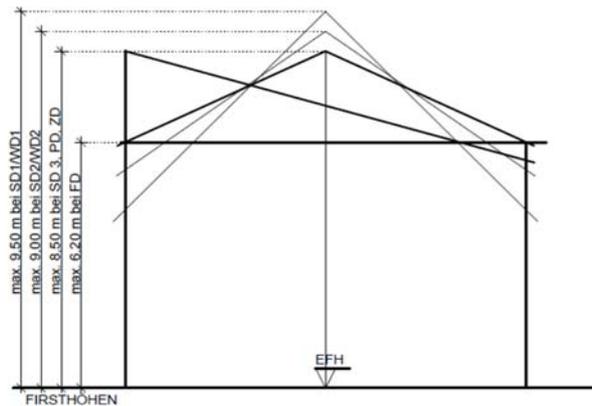
Im WA2 darf die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe der einzelnen Gebäude bezogen auf die mittlere Höhe der erschließenden Straße, diese nicht mehr als 0,25 m über- oder unterschreiten.

Höhe baulicher Anlagen:

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (GH) darf folgende Höhen nicht überschreiten:

Max. Gebäudehöhe (GH) im WA1:

SD1/WD1	9,50 m
SD2/WD2	9,00 m
SD3	8,50 m
PD	8,50 m
ZD	8,50 m
FD	6,30 m



Max. Gebäudehöhe (GH) im WA2:

SD/WD/ZD	7,00 m
PD/FD	6,30 m

Unterer Bezugspunkt: Höhenlage der zulässigen Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe(EFH),  
 oberer Bezugspunkt: höchster Punkt des oberen Dachabschlusses.

5. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN  
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die im Lageplan durch Pfeillinien festgelegte Richtung der Längsseite der Hauptgebäude bei Satteldächern, Walmdächern und Zeltedächern sowie bei Pultdächern die Verlaufsrichtung des oberen Dachabschlusses der Hauptgebäude ist einzuhalten. Abweichungen von  $\pm 10^\circ$  sind zulässig.  
 Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen ist eine abweichende Firstrichtung zulässig.

6. NEBENANLAGEN  
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
 § 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 u. § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich nicht zugelassen, ausge-

<p>§ 14 Abs. 1 BauNVO</p>	<p>nommen eine Geschirrhütte oder ein ähnliches Gebäude ohne Aufenthaltsräume je Grundstück bis 20 m<sup>3</sup> BRI nach DIN 276 neu.        Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.        Sonstige Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig, ausgenommen Einfriedungen und Stützmauern entsprechend der „Satzung über örtliche Bauvorschriften“ unter B.         Im Bereich der Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten sind die erforderlichen Sichtfelder von Nebenanlagen freizuhalten.</p>
<p>7. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE        § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB        § 12 Abs. 6 BauNVO        §23 Abs. 5 BauNVO</p>	<p>Die Anlage von Garagen und Carports für KFZ und Fahrräder sowie die Anlage von Stellplätzen und Zufahrtswegen ist in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.        Vor einer Garage oder einem Carport ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mind. 5 m freizuhalten.        Bei paralleler Anordnung entlang der Verkehrsfläche und der öffentlichen Grünfläche ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.</p>
<p>8. VERKEHRSFLÄCHEN        § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</p>	
<p>8.1 Straßenverkehrsflächen        § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</p>	<p>Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind als gemischt genutzte Flächen i.S. von überfahrbaren Wohnwegen niveaugleich auszuführen. Eine Trennung der Verkehrsarten erfolgt nicht.        Die Höhenlage der geplanten Verkehrsflächen ist verbindlich festgesetzt und bei der Ausführung der Bauvorhaben zu beachten.</p>
<p>9. FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN        9.1 Versorgungsflächen        § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB</p>	<p>Für Verteilerkästen sind zwei Flächen ausgewiesen. Die Gemeinde ist gemäß § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter dem Schrammbord aufzustellen bzw. aufstellen zu lassen.</p>
<p>10. GRÜNFLÄCHEN        § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</p>	
<p>10.1 Öffentliche Grünfläche        -Zweckbestimmung Ökologische Ausgleichsfläche-        § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</p>	<p>Bauliche Anlagen und Einfriedungen sind nicht zulässig, ausgenommen unterirdische Leitungen und Anlagen zur Regenwasserbehandlung sowie Geländemodellierungen zur Pufferung von Oberflächenwasser.</p>

	Auf den Wiesenflächen ist nach Ende der Bauarbeiten eine Ansaat vorzunehmen, die Wiesen sind extensiv zu pflegen, d.h. nicht zu düngen und 1-2 Mal pro Jahr zu mähen, um Gehölzaufwuchs zu verhindern.
11. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB	
11.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB	
11.1.1 Befestigte Flächen	PKW-Stellplätze und Zufahrten sind mit wasser-durchlässigen Belägen auszuführen.
11.1.2 Regenwasserbehandlung	Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Baugrundstücken zu puffern und verzögert in den geplanten Regenwasserkanal oder Mulden einzuleiten.
11.1.3 Ansaat	Für Ansaaten im Bereich der Grünflächen sowie der Maßnahmenfläche ist zertifiziertes Saatgut regionaler Herkunft zu verwenden
11.2 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB	Innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Umgrenzung ist eine Blühwiese zu entwickeln. In den ersten fünf Jahren ist die Maßnahmenfläche zur Aushagerung 2 Mal pro Jahr zu mähen. Danach ist sie als extensive Wiese zu bewirtschaften, d.h. einmalige Mahd mit Entfernung des anfallenden Mähgutes. Für die Wiesenflächen gilt auch ein Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig, ausgenommen unterirdische Leitungen und Geländemodellierungen zur Ableitung von Oberflächenwasser.
12. Pflanzgebot § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB	Im Bereich der Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten sind die erforderlichen Sichtfelder von Bepflanzung freizuhalten. Für die Pflanzgebote ist autochthones Pflanzgut zu verwenden. Geeignete Gehölzarten sind in den Hinweisen unter C 9 aufgelistet.

<p>12.1 Pflanzgebot auf den Baugrundstücken § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB</p>	<p>Je angefangene 450 qm WA-Fläche ist pro Baugrundstück ein standortgerechter Obst- und/oder Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Ersatzweise ist auch eine Bepflanzung mit 10 heimischen, standortgerechten Gehölzen (Sträuchern) zulässig.</p>
<p>12.2 Pflanzgebot auf der öffentlichen Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB</p>	<p>Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind 10 % der Fläche mit heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Der Baumanteil darf maximal 10 % betragen. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit standortgerechtem, kräuterreichem Landschaftsrasen zu begrünen.</p>
<p>13. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB</p>	<p>Baulicher Schallschutz: Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und Ähnliches; Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die nachfolgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß) eingehalten werden. Bei Außenbauteilen von Büroräumen und Räumen ähnlicher Schutzbedürftigkeit gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen. Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer), müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden. Solche Einrichtungen können beispielsweise sein: vorgebaute Pufferräume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter, u.a. Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von <math>A = 10 \text{ m}^2</math>) nicht überschreiten. Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass</p>

	auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind, um die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.
14. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZBAUWERKE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB	Für die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen sowie die erforderlichen unterirdischen Stützbauwerke können Flächen auf den angrenzenden privaten Grundstücken in einer Breite von bis zu 20 cm ab Hinterkante Bordstein und einer Tiefe von ca. 50 cm ab Oberkante Bordstein herangezogen werden. Diese Flächen verbleiben im privaten Eigentum.
15. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	Im nordwestlichen Bereich ist eine Fläche mit einem Leitungsrecht (LR1) für unterirdische Leitungen zu Gunsten der Gemeinde Hüttlingen festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst einen 3,0 m breiten Schutzstreifen. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird. Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb der Fläche LR1 nicht zulässig.

**B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**(§ 74 LBO)**

**Gesetzliche Grundlagen**

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Gemeinde durch Satzung folgende örtliche Bauvorschriften:

1. GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO	
1.1 Dachform, Dachneigung	<p>Für Hauptgebäude sind Flachdächer sowie folgende Dachformen und -neigungen zulässig.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- SD1/WD1 Sattel-/Walmdach 36°-42° (mit beidseitig gleicher Neigung)</li><li>- SD2/WD2 Flachgen. Sattel-/Walmdach 26°-35° (mit beidseitig gleicher Neigung)</li><li>- SD3 Flachgeneigtes Satteldach 18°-25° (mit beidseitig gleicher Neigung)</li><li>- PD Pultdach (PD) 8°-15° (mit einseitig geneigtem Dach oder beidseitig geneigt und gegeneinander versetzt)</li><li>- ZD Zeltdach (ZD) 15°-25°</li><li>- FD Flachdach (FD) 0°</li></ul>
1.2 Dachaufbauten	<p>Auf derselben Dachfläche sind nur gleichartige Dachaufbauten zulässig. Ihr Abstand zueinander muss mind. 1,50 m betragen. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf nicht mehr als die Hälfte der Hausgrundlänge betragen. Dachaufbauten müssen zum oberen Rand (First) und zum unteren Rand (Traufe) des Hauptdaches einen senkrechten Abstand von jeweils mind. 1,00m aufweisen. Bei Dächern unter 30 Grad Dachneigung sind Dachaufbauten nicht zulässig. Querbauten dürfen nicht mehr als die Hälfte der Hausgrundlänge aufweisen. Die Oberkante ihres Firstes muss mind. 0,50 m unter dem des Hauptdaches liegen.</p>

1.3 Dachdeckung	<p>Die geneigten Dächer sind mit Dacheindeckungen, jeweils in den Farben rot, rot-braun, braun, grau oder anthrazit zu decken. Glänzende oder reflektierende Ausführungen sind nicht zulässig. Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.</p> <p>Flachdächer und Pultdächer bis 15° sind extensiv zu begrünen und zu unterhalten.</p> <p>Für Dachflächen bei Wintergärten sind Eindeckungen mit farblosem Glas oder glasähnlichem Material zulässig.</p>
1.4 Äußere Gestaltung	<p>Die Fassaden der baulichen Anlagen dürfen nicht mit glänzenden oder auffallenden, grell leuchtenden Farben ausgeführt werden.</p>
2. GESTALTUNG, BEPFLANZUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN SOWIE ZULÄSSIGKEIT, ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN § 74 Abs.1 Nr. 3 i.V.m. Abs.3 Nr. 1 LBO	<p>Der Abstand von Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,50 m betragen (inkl. Straßenbordstein), die Abstandsvorgaben gelten auch für niedrigere Begrenzungen mit Steinblöcken.</p> <p>Einfriedungen sind entlang der Verkehrsflächen (bis 2,5 m vom Fahrbahnrand) nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig, ansonsten bis zu einer Höhe von 1,0 m. Die Verwendung von Metall oder Kunststoff ist bei der Ausführung der Einfriedungen nicht zulässig.</p> <p>Im Zuge von Einzelbauvorhaben sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis höchstens 2,0 m zugelassen.</p> <p>Zum Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und zu den Verkehrsflächen werden Böschungen bis zu einer Neigung von 1:2 sowie Stützmauern in Form von nicht verfugten Trockenmauern aus heimischem Naturmaterial oder Gabionen bis höchstens 1,5 m auf den bebaubaren und nicht bebaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Stützmauern müssen entlang der Verkehrsflächen einen Abstand von 1,50 m zur Grundstücksgrenze einhalten.</p> <p>Die nicht überbauten und nicht für Stellplätze und Zufahrten erforderlichen Flächen sind zu begrünen. Schottergärten sind nicht zulässig. Bei der Begrünung der Baugrundstücke sind nur heimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig (z.B. Thujahecken sind damit nicht zulässig).</p>
3. STELLPLÄTZE UND GARAGEN	<p>Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze</p>

§ 37 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 2 LBO	und/oder Garagen nachzuweisen.
4. ANTENNEN § 74 Abs.1 Nr. 4 LBO	Je Einzelhaus und Doppelhaushälfte ist nur eine Parabolantenne auf dem Dach zulässig.
5. REGENWASSERRÜCKHALTUNG § 74 Abs.3 Nr. 2 LBO	<p>Auf den Grundstücken sind Regenwasserrückhaltungen mit einem Fassungsvermögen von mind. 2,0 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche und gedrosseltem Ablauf (max. 0,15 l/s je 100 m<sup>2</sup>) herzustellen. Sofern durch Dachbegrünungen mit Substratstärke von mind. 10 cm ausreichend Rückhaltevolumen geschaffen wird, kann auf die ansonsten notwendigen Regenwasserrückhalteeinrichtungen verzichtet werden. Eine anteilige Anrechnung des Rückhaltevolumens kann zugelassen werden.</p> <p>Sofern offene Regenwasserrückhalteanlagen ausgeführt werden, sind diese mit einer mind. 30 cm dicken Mutterbodenschicht auszukleiden, die dauerhaft extensiv zu begrünen ist (bewachsene Vegetationsnarbe).</p> <p>Bei den WA-Flächen südlich der Erschließungsstraße ist die Abwirtschaftung von Rückhalteeinrichtungen in den von der Gemeinde vorbereiteten Regenwasserkanal oder offene Mulde zulässig.</p>
6. DRAINAGEN § 74 Abs.3 Nr. 2 LBO	<p>Aufgrund der Fremdwasserbelastung der Kläranlage dürfen Drainageleitungen nicht an die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.</p> <p>Bei den WA-Flächen südlich der Erschließungsstraße ist die Ableitung in den von der Gemeinde vorbereiteten Regenwasserkanal oder offene Mulde zulässig.</p>
7. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN § 75 Abs.3 Nr. 2 LBO	Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs.3 Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften (Abschnitt B) zuwiderhandelt.

---

**C HINWEISE**

---

1. DENKMALSCHUTZ	<p>Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werk-tages nach der Anzeige in unverändertem Zu-stand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denk-malschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart -Referat Denkmalpflege- mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.</p>
2. BODENSCHUTZ	<p>Der anfallende humose Oberboden ist vor Ver-nichtung und Vergeudung zu schützen. Er ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung, möglichst vor Ort, zu-zuführen.</p> <p>Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist mög-lichst wiederzuverwerten. Andernfalls ist das überschüssige Bodenmaterial auf einer dafür zugelassenen Deponie zu beseitigen.</p>
3. BAUGRUND	<p>Das Plangebiet befindet sich nach der geologi-schen Karte im Bereich von Rutschmassen und Umlagerungsbildungen aus skeletthaltigen san-dig-lehmigen Fließerden aus Unterjura über toni-gen Fließerden aus Knollenmergel.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrich-bereich der Gesteine der Trossingen-Formation (Knollenmergel, Mittelkeuper), welche überwie-gend von quartären Ablagerungen aus Holozä-nen Abschwemmassen sowie Weißjura-Hangschutt mit im Detail nicht bekannter Mäch-tigkeit überlagert werden.</p> <p>Bei den Holozänen Abschwemmassen sowie dem Weißjura-Hangschutt ist mit einem klein-räumig deutlich unterschiedlichen Setzungsver-halten des Untergrundes zu rechnen.</p> <p>Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bau-werksrelevant sein.</p> <p>Ferner ist im Ausstrichbereich der Gesteine der Trossingen-Formation mit einem oberflächenna-hen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des toni-</p>

	<p>gen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens zu rechnen.</p> <p>Zudem neigen diese Gesteine in Hanglage bzw. im Bereich von Baugrubenböschungen / -wänden zu Rutschungen.</p> <p>Den Bauwilligen wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durchführen zu lassen.</p> <p>Sollten Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bei der weiteren Planung bekannt oder bei der späteren Ausführung aufgefunden werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Wasserwirtschaft umgehend zu informieren.</p> <p>Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.</p>
4. OBERFLÄCHENWASSER	<p>Die Bauflächen liegen teilweise an einem Hang. Bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden kann eventuell Oberflächenwasser vom Außeneinzugsgebiet oder vom Baugebiet selbst zu Beeinträchtigungen der Gebäude führen. Lichtschächte, Kellerabgänge und sonstige Öffnungen an den Gebäuden sind entsprechend überflutungssicher anzulegen.</p> <p>Der Grundstückseigentümer hat sicherzustellen, dass durch seine baulichen Maßnahmen kein Oberflächenwasser auf Nachbargrundstücke oder auf die öffentliche Verkehrsfläche abfließt.</p>
5. KELLERAUSBILDUNG	<p>Bei einer Bebauung sind alle erdberührten Wände, Boden- und Deckenplatten in wasserdichter Bauweise zu erstellen bzw. gegen drückendes Grundwasser abzudichten.</p>
6. HINWEIS ZUR GEBÄUDEENTWÄSSERUNG	<p>Im südlichen Teil des Baugebietes ist die Entwässerung eines Kellergeschosses teilweise nicht im Freispiegel möglich.</p>
7. HINWEIS AUF SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG / IMMISSIONSSCHUTZ	<p><u>Bauliche Maßnahmen</u></p> <p>Aufgrund der Festsetzungen ist es erforderlich, im Rahmen der Baugenehmigung schalltechnische Nachweise vorzulegen.</p> <p>Die im Gutachten genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert</p>

	<p>niedergelegt. Die DIN-Vorschriften sowie die TA-Lärm und 16. BImSchV können bei der Gemeinde zu den üblichen Geschäftszeiten mit den Bauplanunterlagen eingesehen werden.</p> <p><u>Luftwärmepumpen</u></p> <p>Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z. B. Luft-Wärmepumpen) 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.</p> <p>Der Leitfaden kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.</p>																
<p>8. HINWEISE AUF PFLICHTEN DES EIGENTÜMERS</p>	<p>Auf die vorgeschriebene Rückstausicherung der privaten Kanal-Hausanschlüsse wird explizit hingewiesen.</p> <p>Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.</p> <p>Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachwasser) im häuslichen Bereich, müssen der § 13 Abs. 3 und der § 17 Trinkwasserverordnung beachtet werden.</p> <p>Bei der Planung und Errichtung von Trinkwasserleitungs- und Erwärmungsanlagen sind die Vorgaben des § 17 Trinkwasserverordnung, DIN EN 806 und das DVGW Regelwerk W551 zu beachten.</p>																
<p>9. FREIFLÄCHENGESTALTUNG</p>	<p>Bei den jeweiligen Bauvorhaben sind im Antrag zur Baugenehmigung die geplante Geländegestaltung und Pflanzgebote darzustellen.</p> <p>Für die Umsetzung der Pflanzgebote und sonstiger Bepflanzungen werden folgende Arten (als Beispiel) empfohlen:</p> <p>Straucharten:</p> <table border="0"> <tr> <td>Cornus sanguinea</td> <td>Blut-Hartriegel</td> </tr> <tr> <td>Corylus avellana</td> <td>Hasel</td> </tr> <tr> <td>Crataegus monogyna</td> <td>Weißdorn</td> </tr> <tr> <td>Ligustrum vulgare</td> <td>Liguster</td> </tr> <tr> <td>Lonicera xylosteum</td> <td>Heckenkirsche</td> </tr> <tr> <td>Rosa canina</td> <td>Hunds-Rose</td> </tr> <tr> <td>Rosa rubiginosa</td> <td>Wein-Rose</td> </tr> <tr> <td>Viburnum lantana</td> <td>Wolliger Schneeball</td> </tr> </table>	Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel	Corylus avellana	Hasel	Crataegus monogyna	Weißdorn	Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Rosa canina	Hunds-Rose	Rosa rubiginosa	Wein-Rose	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel																
Corylus avellana	Hasel																
Crataegus monogyna	Weißdorn																
Ligustrum vulgare	Liguster																
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche																
Rosa canina	Hunds-Rose																
Rosa rubiginosa	Wein-Rose																
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball																

	<p>Baumarten: Acer campestre Carpinus betulus Fraxinus excelsior Pyrus communis Prunus avium Tilia cordata</p> <p>Bei den Obstbaum-Hochstämmen sollten vor allem lokal verbreitete Sorten berücksichtigt werden wie z.B. Bittenfelder, Brettacher, Gewürzluiken, Jakob Fischer, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Oberösterreichischer Wasserbirne.</p>
10. GRENZABSTÄNDE MIT PFLANZUNGEN	<p>Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Die genauen Vorgaben sind dem „Gesetz über das Nachbarrecht“ des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.</p> <p>Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z.B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke) der Nachbargrundstücke variieren. Zu Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u.a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.</p>
11. ARTENSCHUTZ	<p><b>Erforderliche Maßnahmen</b></p> <p><u>Vermeidungsmaßnahme „Abrisszeitpunkt“</u> Zur Vermeidung einer unabsichtlichen Tötung von schlafenden Fledermäusen und brütenden Vögeln gleichermaßen müssen der Rückbau der Gartenhütte außerhalb der flugaktiven Phase (Winterlethargie) der Fledermäuse und außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang November bis Ende Januar erfolgen.</p> <p><u>Vermeidungsmaßnahme „Ausleuchtung Auwaldstreifen“</u> Zur Vermeidung einer erheblichen Störung von</p>

lichtempfindlichen Fledermausarten entlang des Fledermausjagdhabitates bzw. -leitstruktur ist gänzlich auf eine Ausleuchtung des Auwaldstreifens zu verzichten.

### **Zusätzliche Maßnahmen**

#### Maßnahme „Vogelnistkästen“

Als Ausgleich für die potentiell verlorenen Vogelbrutstätten in der Gartenhütte sind vier Nistkästen aus Holzbeton in unterschiedlicher Ausprägung vor Beginn der Vogelbrutsaison an den Gehölzbeständen im Auwaldstreifen fachgerecht auszurichten und zu befestigen.

Die Betreuung der Nistkästen sollte durch eine regelmäßige Reinigung (min. alle 2 Jahre) in den Herbstmonaten mit Instandsetzungsarbeiten sichergestellt werden.

#### Maßnahme „Fledermauskästen“

Zum Ausgleich der verlorengegangenen potentiellen Sommerquartiere (Tagesversteck) in der Gartenhütte, sind vier nach unten geöffnete Fledermauskästen im umgebenden Baumbestand (z.B. Auwaldstreifen) vor erfolgtem Hüttenrückbau oder nachträglich an den künftigen Gebäudefassaden fachgerecht zu befestigen. Die Instandhaltung ist regelmäßig in den Wintermonaten durchzuführen.

#### Beleuchtung

Auch auf den Baugrundstücken sollten insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von maximal 3000 K) und Lampen, die nur senkrecht nach unten strahlen, verwendet werden.