

Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan  
„HOCHFELD“ in Hüttlingen

- TEIL 1 - LAGEPLAN M 1:500 + ZEICHENERKLÄRUNG
- TEIL 2 - **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN /  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

ANERKANNT: Hüttlingen, 24.01.2014

Enсле, Bürgermeister

GEFERTIGT: Ellwangen, 10.07.2013/22.07.2013/  
09.01.2014/16.01.2014

Projekt HÜ1101 / 176087  
Bearbeiter ZO/IH



**Joachim Zorn**  
Bauingenieur  
**Ulrich Haag**  
Landschaftsarchitekt

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 der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 11.6.2013 I 1548 (Nr. 29)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.6.2013 I 1551 (Nr. 29)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509)

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
§ 9 Abs.1 BauGB und §§ 1-15 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
- 1.2 Öffentliche Grünfläche  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
-Zweckbestimmung Ökologische Ausgleichsfläche-  
Bauliche Anlagen und Einfriedungen sind nicht zulässig, ausgenommen unterirdische Leitungen und Anlagen zur Regenwasserbehandlung sowie Geländemodellierungen zur Ableitung des Oberflächenwasserabflusses aus dem Außenbereich.  
Zulässig sind Einrichtungen und Geländemodellierungen zum Lärmschutz.  
Auf den Wiesenflächen ist nach Ende der Bauarbeiten eine Ansaat mit autochthonem Saatgut vorzunehmen, die Wiesen sind extensiv zu pflegen, d.h. nicht zu düngen und 1-2 Mal pro Jahr zu mähen, um Gehölzaufwuchs zu verhindern.
- 1.3 Öffentliche Grünfläche  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
-Zweckbestimmung Spielplatz-  
Bauliche Anlagen sind nicht zulässig, ausgenommen der Geländemodellierungen zur Ableitung des Oberflächenwasserabflusses aus dem Außenbereich und Spielgeräte sowie Einfriedungen.  
Der Spielplatz ist mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern einzugrünen.
- 1.4 Verkehrsflächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB  
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.

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 Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Einschrieben im Plan.

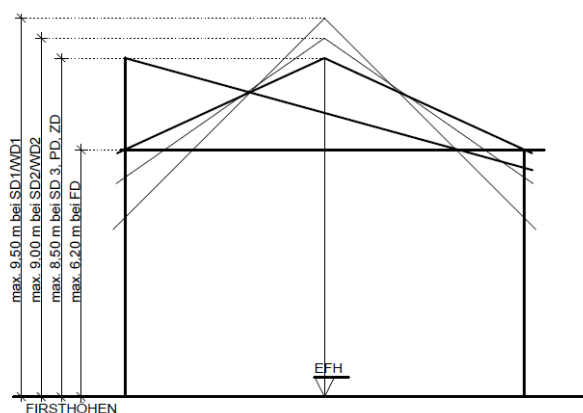
3. BAUWEISE  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
i. V. m. § 22 BauNVO

WA1: E offen, nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig  
WA2: ED offen, nur Einzel- und Doppelhäuser, je Doppelhausgrundstück max. 2 Wohneinheiten zulässig

4. HÖHE BAULICHER ANLAGEN, HÖHENLAGE  
§ 9 Abs. 3 BauGB

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

Max. Firsthöhe (FH)	
SD1/WD1	9,50 m
SD2/WD2	9,00 m
SD3	8,50 m
PD	8,50 m
ZD	8,50 m
FD	6,20 m



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

Die im Plan festgelegte Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) ist mit den Hauptgebäuden einzuhalten. Von der angegebenen Höhe sind Abweichungen von +/- 30 cm zulässig.

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

Die im Lageplan durch Pfeillinien festgelegte Richtung der Längsseite der Gebäude bei Satteldächern, Walmdächern und Zeldächern sowie bei Pultdächern die Verlaufsrichtung des oberen Dachabschlusses der Gebäude ist einzuhalten. Abweichungen von  $\pm 5^\circ$  sind zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen ist eine abweichende Firstrichtung zulässig.

6. NEBENANLAGEN  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Im Bereich der Grundstückszufahrten sind die erforderlichen Sichtfelder von Nebenanlagen freizuhalten.
- 6.1 Stellplätze, Garagen und Carports  
§ 12 Abs. 6 BauNVO
- Die Anlage von Stellplätzen, Garagen und Carports sowie Zufahrtswegen ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren WA-Flächen zulässig außer in einem Schutzstreifen entlang des Limes von 7,0 m Breite im Norden und 20,0 m Breite im Süden.  
Vor einer Garage oder einem Carport ist bis zur Straßengrenzungsline ein Stauraum von mind. 5 m freizuhalten.  
Bei einer Stellung von Garagen und Carports parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche, ist ein Abstand von mind. 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
- 6.2 Sonstige Nebenanlagen  
§ 14 Abs. 1 BauNVO
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 u. § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, in den öffentlichen und privaten Grünflächen grundsätzlich nicht zugelassen, ausgenommen eine Geschirrhütte oder ein ähnliches Gebäude ohne Aufenthaltsräume je Grundstück bis 20 m<sup>3</sup> BRI nach DIN 276 neu, sowie Einfriedungen entsprechend der „Satzung über örtliche Bauvorschriften“ unter B.  
In einem Schutzstreifen entlang des Limes von 7,0 m Breite im Norden und 20,0 m Breite im Süden sind sie nicht zulässig. 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.
7. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN,  
ABGRABUNGEN UND STÜTZBAUWERKE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS  
( § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB )
- Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen sowie die erforderlichen unterirdischen Stützbauwerke in einer Breite von bis zu 20 cm ab Hinterkante Bordstein und einer Tiefe von ca. 50 cm ab Oberkante Bordstein sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.  
Die bei der Anlage der Geländemodellierung zur Ableitung des Oberflächenwasserabflusses aus dem Außenbereich entstehenden Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.  
Ebenso zu dulden sind Fundamente für die Lärmschutteinrichtungen.
8. FÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN  
UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR  
SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN  
IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONS-  
SCHUTZGESETZES  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Innerhalb der durch Bandierung gekennzeichneten Wohnbauflächen entlang der K 3236 sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu treffen. Zum Schutz der Wohnbebauung ist eine hoch absorbierende Lärmschutzwand mit 3,0 m Höhe zu erstellen, die am nördlichen Rand in einen Wall übergeht.

9. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT  
§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB
- 9.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
- 9.1.1 Befestigte Flächen  
PKW-Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- 9.1.2 Dachflächen  
Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in einer Retentionszisterne auf dem Baugrundstück zu puffern. Der Drosselabfluss der Zisterne sowie der Notüberlauf erfolgt über einen Anschluss an den Regenwasserkanal. Das Hofwasser ist zusammen mit dem häuslichen Abwasser an den Mischwasserkanal anzuschließen.
- 9.2 Pflanzgebot  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB  
Für die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote sind standortgerechte, einheimischen Obstbaum- bzw. Laubbaum-Hochstämme zu verwenden. Diese sind zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.
- 9.2.1 Pflanzgebot auf den Bauflächen  
Je angefangene 300 qm WA-Fläche ist pro Baugrundstück ein standortgerechter, Obst- und/oder Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Die Lage der Bäume ist im Lageplan dargestellt (Pflanzgebot). Verschiebungen aufgrund von Erschließungsanlagen und / oder Gebäuden sind möglich. Bestehende Gehölze, die erhalten bleiben, können angerechnet werden.
- Geeignete Baumarten:
- |                   |               |
|-------------------|---------------|
| Acer campestre    | Feld-Ahorn    |
| Carpinus betulus  | Hainbuche     |
| Pyrus communis    | Wild-Birne    |
| Prunus avium      | Vogel-Kirsche |
| Sorbus aria       | Mehlbeere     |
| Sorbus torminalis | Elsbeere      |
- Geeignete Obstbaumarten:  
Bei den Obstbäumen sollten vor allem lokal verbreitete Sorten berücksichtigt werden wie z.B. Bittenfelder, Bretacher, Gewürzluiken, Jacob Fischer, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel und Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Oberösterreichischer Wasserbirne.
- 9.2.2 Pflanzgebot auf den öffentl. Grünflächen am nördlichen Gebietsrand  
Die im Bebauungsplan festgesetzten Standorte sind im Sinne der schematischen Planzeichnung mit einheimischen standortgerechten Obstbäumen als Hochstamm zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Geeignete Obstbaumarten:

Bei den Obstbäumen sollten vor allem lokal verbreitete Sorten berücksichtigt werden wie z.B. Bittenfelder, Bretacher, Gewürzluiken, Jacob Fischer, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel und Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Oberösterreichischer Wasserbirne.

9.2.3 Pflanzgebot auf den öffentl. Grünflächen am südlichen Gebietsrand

Die im Bebauungsplan festgesetzten Standorte sind im Sinne der schematischen Planzeichnung mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen als Hochstamm mit einem StU 14/16, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Geeignete Baumarten:

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche

9.2.4 Pflanzgebot auf den Verkehrsgrünflächen (pfg1)

Auf der im Lageplan umgrenzten Fläche (LS-Wall) ist eine Bepflanzung aus standortgerechten Sträuchern und Bäumen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Baumanteil beträgt höchstens 5% der Gesamtpflanzung.

Für die Bepflanzung geeignete Gehölzarten:

Straucharten:

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Baumarten:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus communis	Wild-Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

10. UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND ( § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB )

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die im Lageplan eingezeichneten Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs frei gehalten werden.

Einzelbäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

---

**B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**(§ 74 LBO)**

---

**Gesetzliche Grundlagen**

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509)

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

Für Hauptgebäude sind Flachdächer sowie folgende Dachformen und -neigungen zulässig.

- SD1/WD1	Sattel-/Walmdach (mit beidseitig gleicher Neigung)	35°-42°
- SD2/WD2	Flachgen. Sattel-/Walmdach (mit beidseitig gleicher Neigung)	25°-35°
- SD3	Flachgeneigtes Satteldach (mit beidseitig gleicher Neigung)	18°-25°
- PD	Pulldach (PD) (mit einseitig geneigtem Dach oder beidseitig geneigt und gegeneinander versetzt)	8°-25°
- ZD	Zeltdach (ZD)	15°-25°
- FD	Flachdach (ZD)	0°

Carports und Garagen mit Flachdächern sind zu begrünen.

1.2 Dachaufbauten

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.

1.3 Dachdeckung

Satteldächer sind mit Dacheindeckungen, jeweils in den Farben rot, rot-braun, braun, grau oder anthrazit zu decken. Glänzende oder reflektierende Ausführungen sind nicht zulässig.

Flachdächer, Pulldächer (einseitig geneigte Dächer) und flach-geneigte Satteldächer (18°-25°) können auch mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden. Diese Dächer sind mit einer Substratdicke von mind. 5 cm Dicke zu begrünen und zu unterhalten.

- Nebenanlagen sind von diesen Beschränkungen ausgenommen.  
Bei nachweislicher Verwendung von Solarzellen und passiver Solarenergienutzung sind für diese Flächen auch andere Dachdeckungsmaterialien zugelassen, soweit diese aus technischen Gründen erforderlich sind.  
Für Dachflächen bei Wintergärten sind Eindeckungen mit farblosem Glas oder glasähnlichem Material zulässig.
2. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN  
§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO
- Im Zuge von Einzelbauvorhaben sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis höchstens 1,5 m zugelassen. Zum Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und zu den Verkehrsflächen werden Böschungen bis zu einer Neigung von 1:2 sowie Stützmauern bis höchstens 1,0 m auf den bebaubaren und nicht bebaubaren Grundstücksflächen zugelassen.
3. STELLPLÄTZE  
§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO
- Es werden pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze verlangt. Halbe Plätze werden aufgerundet.
4. EINFRIEDUNGEN  
§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO
- Der Abstand von Grundstückseinfriedungen, Stützmauern oder Ähnlichem zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,50 m betragen (inkl. Straßenbordstein).  
Entlang den Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft sind nur Einfriedungen aus Maschendrahtzaun, integriert in Hecken oder Buschgruppen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.  
Tote Einfriedungen gegenüber privaten Grundstücken in Form von freistehenden Mauern bzw. geschlossenen, nicht transparenten Zäunen sind unzulässig.  
Andere tote Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.  
Im Bereich der Grundstückszufahrten sind die erforderlichen Sichtfelder von Einfriedungen freizuhalten.
5. ANTENNEN  
§ 74 Abs.1 Nr. 4 LBO
- Je Einzelhaus und Doppelhaushälfte ist nur eine Parabolantenne auf dem Dach zulässig.
6. REGENWASSERRÜCKHALTUNG, DRAINAGEN  
§ 74 Abs.3 Nr. 2 LBO
- Auf den Grundstücken sind Regenwasserrückhaltungen mit einem Fassungsvermögen von mind. 2,0 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> Dach- und Hoffläche und gedrosseltem Ablauf (max. 0,20 l/s x 100 m<sup>2</sup>) herzustellen.  
Bei der Installation einer Regenwassernutzungsanlage ist die geltende DIN-Norm einzuhalten.  
Sofern offene Regenwasserrückhalteanlagen ausgeführt werden, sind diese mit einer mind. 30 cm dicken Mutterbodenschicht auszukleiden, die dauerhaft extensiv zu begrünen ist (bewachsene Vegetationsnarbe).  
Aufgrund der Fremdwasserbelastung der Kläranlage dürfen Drainageleitungen nicht an die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.



7. **ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**  
§ 75 Abs.3 Nr. 2 LBO

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

---

## **C HINWEISE**

---

### 1. DENKMALSCHUTZ

Im Rahmen der Planung wurde vom Landesamt für Denkmalpflege in Zusammenarbeit mit dem Limes-Informationszentrum Baden-Württemberg eine geophysikalische und geoelektrische Untersuchung bzgl. des genauen Limesverlaufs durchgeführt.

Die Lage des Limes und des damit verbundenen Schutzstreifens, der nicht überbaut werden darf, wird bei der Planung berücksichtigt. Die ausführenden Baufirmen sind bei Erschließungs- und Erdarbeiten aufmerksam zu machen. Das Regierungspräsidium Stuttgart -Referat Denkmalpflege- ist mindestens 6 Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu benachrichtigen, damit Bodenfunde frühzeitig erkannt und sachgerecht geborgen werden können.

### 2. BODENSCHUTZ

Innerhalb des Plangebiets sind dem Landratsamt keine ehemaligen Auffüllplätze und keine Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Sollten solche bei der weiteren Planung bekannt oder bei der späteren Ausführung aufgefunden werden, ist das Landratsamt, Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht, umgehend zu informieren. Der belastete Boden ist auf eine von ihm genannte Stelle zu entsorgen.

Anfallende humose Oberböden sind vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der humose Oberboden ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten. Andernfalls ist das überschüssige Bodenmaterial auf einer dafür zugelassenen Deponie zu beseitigen.

Werden im Zuge der Ausführung der Bauarbeiten Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt, ist das Landratsamt Ostalbkreis als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden muss einer ordnungsgemäßen Verwertung / Beseitigung zugeführt werden.

### 3. OBERFLÄCHENWASSER

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.

Der Grundstückseigentümer hat sicherzustellen, dass durch seine baulichen Maßnahmen kein Oberflächenwasser auf Nachbargrundstücke oder auf die öffentliche Verkehrsfläche abfließt.

#### 4. BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Verbreitung von Gesteinen der Numismalimergel-Formation bzw. der Amaltheenton-Formation. Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere die Amaltheenton-Formation landesweit für ihre Neigung zu Hangbewegungen (Rutschungen) bekannt ist. Weiterhin ist nicht auszuschließen, dass mit einem saisonalen Schwinden und Quellen des tonig/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens gerechnet werden muss. Es wird daher empfohlen, die Fundamentsohle in eine Tiefe von mindestens 1,8 m unter GOK zu setzen. Sicker- und Schichtwasserzutritte sind in Baugruben oder Gräben nicht auszuschließen. Ebenso ist dort ein Antreffen von Gesteinen der Bodenklasse 6 und 7 (DIN 18300) möglich. Sollten beim Baugrubenaushub, Hohlräume erschlossen werden, die auf Karsterscheinungen hindeuten, werden in Abstimmung mit einem Geologen weitere Maßnahmen erforderlich.

Den Bauwilligen wird eine Untersuchung nach DIN 4020 empfohlen. Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.

Ergänzend kann die Baugrunduntersuchung des Büros für Ingenieurgeologie – Gregor Zeiser - Ellwangen -, die für das angrenzende Gebiet „Wasserstall / Teich VIII“ erstellt wurde, herangezogen werden.

#### 5. GRUNDWASSER

Das Gebiet liegt außerhalb von geplanten und bestehenden Wasserschutzgebieten. Aus hydrogeologischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Beim Ausheben von Baugruben und Gräben kann im Unterjura Schichtengrundwasser angetroffen werden. Die Anlage von Erdwärmesonden wäre möglich.

#### 6. REGENWASSERNUTZUNG

Bei Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser), ist das DVGW Arbeitsblatt W 555, der § 13 Abs. 3 und der § 17 Trinkwasserverordnung zu beachten.

#### 7. IMMISSIONEN

Landwirtschaft:

Mit Lärm- und Geruchsmissionen von einem umgebenden landwirtschaftlichen Betrieb ist zu rechnen.

Straßenverkehrslärm:

Für die der Straße zugewandten Räume von Obergeschoss und Dachgeschoss, insbesondere der 1. Hauszeile, werden passive Lärmschutzmaßnahmen empfohlen, insbesondere Fenster mit entsprechender Lärmdämmung.

Durch passive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzfenster, Anordnung von Wohn- und Schlafräumen oder andere Maßnahmen ist sicherzustellen, dass die Innenpegel von 30 dB(A) für Schlaf- und 35 dB (A) für Wohnräume eingehalten oder unterschritten werden.

8. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Bei den jeweiligen Bauvorhaben sind im Antrag zur Baugenehmigung die geplante Geländegestaltung und Pflanzgebote darzustellen.

Für die Umsetzung der Pflanzgebote und sonstiger Bepflanzungen werden folgende Arten (als Beispiel) empfohlen:

Laubbaum-Hochstämme:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Pyrus communis	Wild-Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde

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.

9. AUFHEBUNG DER BESTEHENDEN BEBAUUNGSPÄNE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hochfeld“ ersetzt innerhalb der Grenzen seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Wasserstall/Teich VIII“, rechtsverbindlich seit 30.10.2006.