

Ostalbkreis

Stadt Lauchheim

Gemarkung Röttingen



BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

„Sallenfeld III“

Schriftlicher Teil

Gefertigt:
Steinheim 17.02.2022

.....
Helmut Kolb



Ingenieurbüro
Helmut Kolb
Zeppelinstraße 10
89555 Steinheim am Albuch
Telefon: 073 29 - 92 03 - 0
Telefax: 073 22 - 92 03 - 29

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 03.11.2017
zuletzt geändert am 08.08.2020

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 21.11.2017

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010
zuletzt geändert am 18.07.2019

Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18.12.1990
zuletzt geändert am 04.05.2017

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
I. Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1. Bauliche Nutzung (§ 9 (1) BauGB).....	4
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 - § 15 BauNVO)	4
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - § 21a BauNVO)	4
1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 (1) BauNVO i. V. § 2 (6) LBO)	4
1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)	4
1.5 Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).....	4
2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (3) BauNVO)	4
3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)	6
4. Stellplätze und Garagen.....	6
4.1.1 Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)	6
4.1.2 Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)	6
5. Aufteilung und Zweckbestimmung der Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) ..	7
6. Flächenbeanspruchung für öffentliche Verkehrsflächen	7
6.1 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)	7
6.2 Unterirdische Stützbauwerke (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)	7
6.3 Standort für öffentliche Straßenbeleuchtung und Verkehrsbeschilderung (§ 126 BauGB)	7
7. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)	7
8. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).....	8
8.1 Pflanzliste.....	9
8.2 Artenlisten regionaltypischer hochstämmige Obstsorten	10
8.3 Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung	11
8.4 Vorgaben für die Ausführung	11
9. Ableitung und Nutzung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) LBO)	13
10. Schmutzwasserableitung	14
11. Abfallentsorgung	14
II. Örtliche Bauvorschriften	15
1. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 und Nr. 2 LBO).....	15
1.1 Dachform und Dachneigung	15
1.2 Dachaufbauten.....	15
1.3 Dachdeckung	16
2. Gestaltung von unbebauten Flächen (§ 74 (1) und (3) LBO)	16
2.1 Versiegelungsgrad von Hofflächen, Stellplätzen, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Fußwegen.....	16
2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)	16
2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)	17
3. Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)	17
4. Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO).....	17
5. Freileitungen (§74 (1) Nr. 5 LBO).....	17
III. Nachrichtlich übernommene Hinweise (§ 9 (6) BauGB)	18
1. Bodenfunde (§ 20 DSchG)	18
2. Erdaushub (§ 4 (1) und (2) BodSchutzG).....	18

3.	Wasserschutzzone.....	18
4.	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen	19
5.	Geotechnik.....	20
6.	Hochwasserschutz.....	20
7.	Lärmschutz	20
8.	Tanklager Aalen.....	21
9.	Abstand Kreisstraße.....	21
10.	Bodenschutzkonzept.....	21
11.	Klimaschutzgesetz und Photovoltaik-Pflicht-Verordnung	22
IV.	Verfahrensvermerke	23
V.	Ausfertigungsvermerk.....	25

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 - § 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - § 21a BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ = 0,4

Geschossflächenzahl GFZ = 0,6 als Höchstmaß

1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 (1) BauNVO i. V. § 2 (6) LBO)

Zahl der Vollgeschosse = II (zwei, in römischen Zahlen) als Höchstmaß

1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)



Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO,
zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

1.5 Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Zahl der Wohneinheiten (WE) ist auf max. zwei Wohneinheiten (2 WE) je Wohngebäude begrenzt. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit (1 WE) zulässig.

2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (3) BauNVO)

Die festgelegten Gebäudehöhen werden als Höchstmaß über der festgelegten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) getroffen. Als Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist hierbei die Oberkante Rohfußbodenhöhe definiert.

Abweichungen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) von +/- 0,25 m sind möglich.

Folgende Gebäudehöhen werden als zulässiges Höchstmaß festgelegt:

bei Satteldach (SD), Zeltdach (ZD), Walmdach (WD)

Firsthöhe FH = max. 9,00 m

Traufhöhe TH = max. 6,50 m

bei Pultdach (PD), versetzten Pultdach (vPD)

Firsthöhe PD/vPD FH = max. 8,50 m

Traufhöhe PD/vPD TH = max. 6,50 m

bei Flachdach (FD)

Gebäudehöhe GH = max. 6,50 m (für FD)

Die maximal zulässige Firsthöhe ist das Höchstmaß gemessen von der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe bis Oberkante Dachhaut bzw. bis zum höchsten Schnittpunkt der Dachhaut mit den Dachflächen. Bei versetzten Pultdach ist die oberste Firsthöhe ausschlaggebend.

Die maximal zulässige Traufhöhe ist das Höchstmaß gemessen von der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante Außenwand. Bei versetzten Pultdach ist die höher liegende Traufseite ausschlaggebend.

Die maximale zulässige Gebäudehöhe ist das Höchstmaß gemessen von der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe bis zur Oberkante Attika bei Flachdach, von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit.

Eine Überschreitung der zulässigen First- und Gebäudehöhe ist für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. ausnahmsweise zulässig. Dachaufbauten in Form von Solarkollektoren oder sonstiger technischer Anlagen werden hierbei nicht angerechnet.

3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind auf der von der Straße abgewendeten Seite des Baugrundstücks auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit GA gekennzeichneten Flächen zulässig. Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein zulässig. Sichtfelder sind zu berücksichtigen.

4. Stellplätze und Garagen

4.1.1 Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig. Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Garagen und Carports können hierbei angerechnet werden.

4.1.2 Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der mit GA gekennzeichneten Fläche zulässig. Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind im Abstand von mind. 5,00 m zu den Grundstücksgrenzen der dazugehörigen Verkehrserschließung zulässig.

Garagen und Carports innerhalb der mit GA gekennzeichneten Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen müssen zur Grundstücksgrenze zu öffentlichen Wirtschafts-, Feld- oder Fußwegen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.

Garagen und Carports innerhalb der mit GA gekennzeichneten Flächen sind mit einer Tiefe von max. 8,00 m zulässig.

Am Anschluss zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Mindestsichtweiten auf den bevorrechtigten Verkehr zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe einzuhalten und von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen oder sichtbehindernden Bewuchs freizuhalten. Für die Ausführung der Sichtfelder ist die RAS 06 anzuwenden.

5. Aufteilung und Zweckbestimmung der Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Haupterschließungsstraße innerhalb des Baugebiets wird als Verkehrsfläche mit Gehweg und die Stichstraße als Mischfläche für Kraftfahrzeuge und Fußgänger (Wohnstraße) ausgeführt.

6. Flächenbeanspruchung für öffentliche Verkehrsflächen

6.1 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Böschungen, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen notwendig werden, müssen auf den angrenzenden privaten Grundstücken ohne Entschädigungsanspruch geduldet werden.

6.2 Unterirdische Stützbauwerke (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Baukörpers für die öffentlichen Verkehrsflächen sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,20 m ab Hinterkante Randstein und einer Tiefe von 0,35 m ab Oberkante Randstein erforderlich. Die Stützbauwerke sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden.

6.3 Standort für öffentliche Straßenbeleuchtung und Verkehrsbeschilderung (§ 126 BauGB)

Zur Einrichtung von Beleuchtungskörper (Mastleuchten) und notwendiger Verkehrsschilder sind Standorte auf privaten Grundstücken erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Hülsen, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper bzw. das Verkehrsschild selbst, sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden. Die Festsetzung gilt für eine Fläche von 0,5 m x 0,5 m, gemessen ab Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche.

7. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen und privaten Grünflächen werden mit einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste bepflanzt.

8. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Maßnahmen für Natur und Landschaft, auf privaten Grundstücken

Pflanzgebot 1 (Pfg 1):

Baumpflanzung (ohne Darstellung im Zeichnerischen Teil)

Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Bepflanzung gem. Pflanzliste unter Nr. 8). Die Mindestqualitäten und die Vorgaben für die Ausführung (Nr. 8.2 und Nr. 8.3) sind zu beachten. Bei straßenbegleitender Pflanzung sind ausschließlich Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m zu verwenden.

Pflanzgebot 2 (Pfg 2), mit Darstellung im Plan:

Private Grünfläche; Anlage einer zweireihigen Hecke

Im Bereich der im Plan eingezeichneten Flächen mit Pfg 2 ist die Anpflanzung einer zweireihigen Hecke vorgesehen. Schnitthecken sind zulässig. Die zu pflanzenden Arten sind unter Nr. 8 aufgelistet. Die Mindestqualitäten und die Vorgaben für die Ausführung (Nr. 8.2 und Nr. 8.3) sind zu beachten.

Maßnahmen für Natur und Landschaft, auf öffentlichen Grundstücken

Pflanzgebot 3 (Pfg 3), mit Darstellung im Plan:

Öffentliche Grünfläche; Ausbringen einer Saatgutmischung und Pflanzen von Einzelbäumen

Im Bereich der im Plan eingezeichneten Flächen mit Pfg 3 ist die Anpflanzung von Einzelbäumen geplant, und darunter die Ansaat einer Wiesenmischung. Die zu pflanzenden Arten sind unter Nr. 8.1 aufgelistet. Die Mindestqualitäten und die Vorgaben für die Ausführung (Nr. 8.2 und Nr. 8.3) sind zu beachten.

Kompensationsmaßnahmen - artenschutzrechtlicher Ausgleich

Maßnahme 1: Buntbrache - CEF-Maßnahme für die Feldlerche

Als Ausgleich für die Inanspruchnahme von einem Bruthabitat der Feldlerche werden 1.000 m² Ackerfläche in Buntbrachen-Flächen umgewandelt. Dies erfolgt auf dem Flurstück 3701, die Fläche liegt etwa 975 m nordöstlich der Vorhabenfläche. Dazu erfolgt die Einsaat einer Saatgutmischung z.B. "23 Blühende Landschaft - Frühjahrsansaat, mehrj. - mehrjährig" von Rieger-Hofmann oder vergleichbarer

Qualität. Die Ansaat sollte im Zeitraum von Mitte Mai bis spätestens Ende Juni erfolgen - alternativ kann die Ansaat auch im Zeitraum von Ende August bis Anfang September erfolgen.

Diese Maßnahme dient als CEF-Maßnahme zur Wahrung der ökologischen Funktionalität des agrarisch genutzten Offenlandes für den Brutvogel Feldlerche. Auf der Fläche werden keine Pflanzenschutzmittel verwendet, was sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen auswirkt. Zwischen dem 15.03. und 30.08. eines Jahres darf die Fläche nicht befahren werden und es dürfen kein Einsatz von Düngemittel und keine mechanische Unkrautbekämpfung erfolgen, um die Brut nicht zu gefährden.

Um überwinternde Insekten zu schonen, darf die Fläche jedes zweite Jahr im Herbst zur Hälfte pfluglos untergemischt werden. Danach ist die Fläche wieder anzusäen. Alternativ darf die Fläche auch zur Hälfte gemäht und das Mahdgut abgefahren werden. So dienen die verbleibenden Samenstände im Winter Vögeln und Kleinsäugetern als Futterquelle. Alle 5 Jahre ist die Fläche spätestens umzubrechen und neu einzusäen. Sollten Unkräuter stark aufkommen, sind mechanische Bekämpfungsmaßnahmen nach Absprache mit der Gemeinde außerhalb der Brutzeit möglich.

8.1 Pflanzliste

Pflanzenauswahl		Maßnahme			
		Pfg 1: Baum- pflanzungen	Pfg 2: Hecke auf privater Grünfläche	Pfg 3: Öffentliche Grünfläche	CEF 1: Bunt- brache
Großkronige Bäume					
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	X		X	
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	X		X	
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	X		X	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	X		X	
Mittelkronige Bäume					
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>	X		X	
Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>	X		X	
Wildkirsche	<i>Prunus avium</i>	X		X	
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	X		X	
Obsthochstämme, alte einheimische/regionaltypische Sorten, s. Artenlisten Nr. 8.2		X		X	
Sträucher					
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>		X		
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>		X		

Pflanzenauswahl		Maßnahme			
		Pfg 1: Baum- pflanzungen	Pfg 2: Hecke auf privater Grünfläche	Pfg 3: Öffentliche Grünfläche	CEF 1: Bunt- brache
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus euro- paea</i>		X		
Faulbaum	<i>Fragula alnus</i>		X		
Rote Heckenkir- sche	<i>Lonicera xylosteum</i>		X		
Gew. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>		X		
Schwarzer Holun- der	<i>Sambucus nigra</i>		X		
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>		X		
Gemeiner Hasel	<i>Corylus avellana</i>		X		
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>		X		
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>		X		
Feld-Rose	<i>Rosa arvensis</i>		X		
Saatgut					
Saatgut für artenreiche Blumenwiesen, z. B. „01 Blumenwiese“ von Rieger-Hof- mann oder gleichwertig				X	
Saatgut für artenreiche Säume, z.B.: „08 Schmetterlings- und Wildbie- nensaum“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig				X	
Saatgut für Buntbrache, z.B.: „23 Blühende Landschaft - Früh- jahrsansaat, mehrj. - mehrjährig“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig					X

8.2 Artenlisten regionaltypischer hochstämmige Obstsorten

Apfel:

Antonowka, Borowinka, Danziger Kant, Französische Goldrenette, Holsteiner Cox, Jakob Lebel, Krügers Dickstiel, Landsberger Renette, Pilot, Roter Boskoop, Topaz, Zabergäurennette.

Birne:

Conference, Doppelte Phillipsbirne, Gute Luise, Köstliche von Charneu, Kongreß-
birne, Stuttgarter Gaißhirtle.

Süßkirsche:

Büttners Rote Knorpel, Hedelfinger Riesenkirsche, Oktavia, Regina, Sunburst
(selbstfruchtbar).

Sauerkirsche:

Gerema, Karneol.

Zwetschge/Reneklode:

Graf Althans Reneklode, Hanita, Hauszwetschge, Katinka, Zimmers
Frühzwetschge.

8.3 Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Großkronige Bäume:

Hochstämme, 3-4 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16 – 18 cm

Mittelkronige Bäume:

Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12 – 14 cm

Bei straßenbegleitender Pflanzung sind sowohl mittel- als auch großkronige Bäume ausschließlich als Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m zu verwenden. Eine Aufastung zur Bildung des Lichtraumprofils muss gewährleistet sein. Säulen- und Kugelformen sind zulässig.

Obstbäume: Obstbaum-Hochstämme, ohne Ballen, Stammumfang 7 – 8 cm, Stammhöhe mind. 1,80 m, regionaltypische Sorten.

Sträucher: Strauch, 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen, je nach Pflanzzeitpunkt, Höhe 80-120 cm.

Es ist ausschließlich regional gezüchtete (autochthone) Pflanzware und Saatgut zu verwenden. Hierfür ist ein Herkunftsnachweis erforderlich.

8.4 Vorgaben für die Ausführung

Gehölze:

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock zu sichern.

Es ist auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten - luft- und wasserdurchlässig, durchwurzelbar - Mindestbreite: 2,0 m, Tiefe: 0,80 bis 1,0 m; der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern.

Heckensäume sind zweireihig im Dreiecksverband mit einem Reihenabstand, sowie einem Abstand innerhalb der Reihe, von je 1,5 m zu pflanzen. Zur Erhöhung der

Artenvielfalt sind mindestens 5 verschiedene Straucharten zu verwenden und jeweils in Gruppen von 3 – 5 Pflanzen zu setzen.

Blumenwiesen/Blühmischungen:

Die artenreichen privaten Grünflächen sind im Zeitraum vom März bis Mitte Mai oder August bis Ende September anzusäen. Dabei ist das Saatgut oberflächlich aufzubringen und nach der Ansaat anzuwalzen. Auf bestehenden Grünlandflächen muss die Grasnarbe scharf abgemäht und der Boden vor der Ansaat oberflächlich mit einer Egge aufgerissen werden. Auf diesen Flächen sollte als Nachsaat reines Blumen/Kräutersaatgut verwendet werden.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:

Die privaten Grünflächen sind vom Bauherrn spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes zu bepflanzen. Die öffentlichen Grünflächen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Erschließung herzustellen.

Erhalt und Pflege der Pflanzungen:

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Grünflächen sind vom Grundstückeigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Baumpflanzungen erhalten einen Pflegeschnitt, wenn notwendig. Dreiböcke und Seilbefestigung sind jährlich zu kontrollieren und nach anwachsen zu entfernen.

Heckenpflanzungen, falls nicht als Schnithecken ausgeführt, müssen alle 10 – 15 Jahre in Abschnitten auf den Stock gesetzt werden.

Blumenwiesen: 2-mal jährlich im Zeitraum von Mitte Mai bis Ende Juni (1. Mahd) und ab Anfang September (2. Mahd) zu mähen. Das Mahdgut muss von der Fläche entfernt werden. Die Flächen dürfen weder gedüngt noch gespritzt werden.

Buntbrache: Um überwinternde Insekten zu schonen, darf die Fläche jedes zweite Jahr im Herbst zur Hälfte pfluglos untergemischt werden. Danach ist die Fläche wieder anzusäen. Alternativ darf die Fläche auch zur Hälfte gemäht und das Mahdgut abgefahren werden. So dienen die verbleibenden Samenstände im Winter Vögeln und Kleinsäugetern als Futterquelle. Alle 5 Jahre ist die Fläche spätestens umzubrechen und neu einzusäen. Sollten Unkräuter stark aufkommen, sind mechanische

Bekämpfungsmaßnahmen nach Absprache mit der Gemeinde außerhalb der Brutzeit möglich.

Herkunft:

Bei allen verwendeten Pflanzen und beim verwendeten Saatgut ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanz- und Saatgut zu achten. Ein Herkunftsnachweis ist erforderlich.

9. Ableitung und Nutzung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) LBO)

Das Niederschlagswasser wird separat gefasst und dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt. Dadurch wird das Niederschlagswasser über eine bestehende, ortsnahe Versickerung wieder dem Wasserkreislauf zugeführt.

Anfallendes Niederschlagswasser aus Dach- und Hofflächen kann an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Anfallendes Niederschlagswasser aus öffentlichen Verkehrsflächen wird an den öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen.

Private Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind möglich.

Die Versickerung (z.B. Muldenversickerung) von unbelasteten Niederschlagswasser hat über eine mindestens 0,30 m starke bewachsene Bodenschicht zu erfolgen. Die Mulde muss ca. 10 - 15 % der versiegelten Fläche und eine Tiefe von ca. 0,30 m bei einem ausreichenden Durchlässigkeitsbeiwert aufweisen. Der Notüberlauf kann an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Alternative Bausysteme mit zulässigen Filtereigenschaften sind mit entsprechender Nachweisführung zulässig. Nachbargrundstücke dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden. Punktuelle Versickerungen ohne Filteranlage sind aus Grundwasserschutzgründen nicht zulässig.

Die Nutzung bzw. das Sammeln von unbelastetem Regenwasser in Zisternen (Speicherbehälter) wird empfohlen. Der Notüberlauf kann an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Bei der Nutzung von diesem Regenwasser im häuslichen Bereich muss das DVGW Arbeitsblatt W 555 sowie die Trinkwasserschutzverordnung (§ 13 (3) und § 17) beachtet werden. Auf die Anzeigenpflicht von Zisternen sowie Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

Ableitung von Außengebietsflächen

Aufgrund der topografischen Lage leitet das südlich angrenzende Gelände anfallendes Oberflächenwasser in das Plangebiet ab. Innerhalb des Plangebiets befindet sich momentan der topografische Tiefpunkt. Um die geplante Bebauung zu schützen wird ein Hanggraben entlang der südlichen Plangebietsgrenze erstellt, der das anfallende Oberflächenwasser gezielt über die neu zu erstellende Regenwasserkanalisation dem bestehenden Regenwassersystem mit anschließender Versickerung zuführt.

10. Schmutzwasserableitung

Häusliches Schmutzwasser wird separat gefasst und dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zugeführt. Die Bestimmungen der DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) sind einzuhalten.

11. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Haupteerschließungsstraße innerhalb des Baugebiets. Anwohner müssen die Müllgefäße an der Haupteerschließungsstraße bereitstellen. Der Stichweg wird nicht angefahren, die Müllentsorgung kann daher nicht an der Grundstücksgrenze stattfinden. Müllgefäße sind in diesem Fall an einem vom Müllfahrzeug erreichbaren Ort (Haupteerschließungsstraße) bereitzustellen.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 und Nr. 2 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Folgende Dachformen sind zulässig:

- Satteldach (SD)
- Pultdach (PD)
- versetztes Pultdach (vPD)
- Zeltdach (ZD)
- Walmdach (WD)
- Flachdach (FD)

Folgende Dachneigungen sind zulässig:

- 20° - 42° mit beidseitig gleicher Neigung bei Satteldach (SD)
- 20° - 42° bei Zeltdach (ZD), Walmdach (WD)
- bis einschließlich 20° bei Pultdach (PD), versetztes Pultdach (vPD)
- bis einschließlich 5° bei Flachdach (FD)

Bei Flachdächern (FD) ist eine bautechnisch bedingte Neigung von bis zu 5° zulässig, diese ist jedoch in Form einer Attika in einheitlicher Höhe optisch zu verblenden.

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, Schnittpunkt aufgehende Außenwand und Dachhaut) des Hauptdaches einen senkrechten Abstand von jeweils mind. 1,00 m aufweisen. Zu den jeweiligen Giebelflächen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten, gemessen ab Hausgrund Giebelfläche. Bei Dächern unter 35° 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.

Staffelgeschosse bei Flachdächer sind nicht zulässig.

1.3 Dachdeckung

Dächer sind mit Dacheindeckungen, jeweils in den Farben rot, rot-braun, braun oder dunkelgrau zu decken. Glänzende, grelle oder reflektierende Ausführungen sind nicht zulässig. Abweichungen hiervon bedürfen einer besonderen Genehmigung.

Es dürfen keine kupfer-, zink- oder bleigedeckten Metaldächer errichtet werden. Ausnahmen bilden beschichtete Metaldächer und solche mit feuerverzinnem Kupferblech (TECU-Zinn).

Dach und Fassadenbegrünungen (Mindestsubstratstärke von 10 cm) sowie Anlagen zur Gewinnung von Solarenergien sind zulässig.

2. Gestaltung von unbebauten Flächen (§ 74 (1) und (3) LBO)

2.1 Versiegelungsgrad von Hofflächen, Stellplätzen, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Fußwegen

Hofflächen, offene Stellplätze, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie innerhalb von Grünflächen liegende Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen) bzw. mit breitflächiger Versickerung des Niederschlagswassers herzustellen.

2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Im Zuge von Einzelbauvorhaben sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis höchstens 0,60 m zugelassen.

Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken, zu den Verkehrsflächen und auf nicht überbaubaren Grundstücken darf nur durch Böschungen erfolgen.

In schwierigem, steilem Gelände können einhäuptige Trockenmauern bis höchstens 0,60 m zugelassen werden.

Stützmauern mit max. 1,50 m sichtbare Höhe sind nur für die Baugrundstücke Nr. 10 und Nr.11 zulässig.

Sichtfelder sowie Nachbarrechte sind zu beachten.

2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

An der Grenze zu öffentlichen Flächen sind Einfriedungen mit einem Grenzabstand von 0,50 m und bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m zulässig.

An der Grenze zu landwirtschaftlichen Flächen sind Einfriedungen nach dem Nachbarrecht zu beachten.

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.

Sichtfelder sowie Nachbarrechte sind zu beachten.

3. Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Parabolantenne auf dem Dach zulässig.

4. Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit einheimischen Gehölzen, Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen - Siehe Pflanzliste.

Die Anlage von flächenhaften Stein-, Kies-, Schottergärten oder -schüttungen sind aufgrund deren negativer städtebaulichen und ökologischen Auswirkungen nur als Traufstreifen entlang von Gebäuden bis max. 0,50 m Breite zulässig.

5. Freileitungen (§74 (1) Nr. 5 LBO)

Medienleitungen als Freileitungen für die Versorgung des Plangebiets sind nicht zulässig.

III. Nachrichtlich übernommene Hinweise (§ 9 (6) BauGB)

1. Bodenfunde (§ 20 DSchG)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§ 20 DschG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

2. Erdaushub (§ 4 (1) und (2) BodSchutzG)

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Dabei ist humoser Oberboden und Unterboden zu trennen, nicht zu vermischen und getrennt wieder einzubauen.

Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z. B. felsiges Material), so ist eine Wiederverfüllung auf andere Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen werden, ist das Landratsamt zu verständigen.

Es wird auf die Berücksichtigung der Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit dem Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2, NatSchG), sowie die Beachtung der Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums BW „Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme“ hingewiesen.

3. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzzonen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor Ausführung der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

4. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen

Schutzgüter:

Boden	<p><i>Baubedingt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Beachten der Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums BW „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme“ • Berücksichtigung der Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit dem Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2, NatSchG) • Beteiligung der Bodenschutzbehörde (§§ 5, 6 BodSchG) • Wiederverwendung anfallenden Erdaushubs möglichst im Baugebiet • Flächensparende Ablagerung von Erdmassen etc. • Sachgemäße Lagerung und Trennung des Mutterbodens vom Unterboden (nach DIN 18300). • Herstellung von geschlossenen Vegetationsdecken • Vermeidung von Schadstoffeintrag.
Wasser	<p><i>Baubedingt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung von Schadstoffeintrag. • Schutz vor Auswaschung und Versickerung von Schadstoffen. • Wiederherstellung geschlossener Vegetationsdecken.
Klima und Luft-hygiene	<p><i>Baubedingt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der Lärm- und Staubemission auf ein Minimum durch Optimierung des Bauablaufes.
Flora und Fauna	<p><i>Baubedingt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Wiederherstellung geschlossener Vegetationsdecken • Reduzierung der Lärm- und Staubemission auf ein Minimum durch Optimierung des Bauablaufes. • Fällen von Gehölzen, falls notwendig, außerhalb der Brutperiode von Vögeln (vom 01.03. – 30.09.)
Land-schafts-bild	<p><i>Baubedingt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Wiederherstellung geschlossener Vegetationsdecken
Mensch und Erholung	<p><i>Baubedingt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der Lärm-, Schadstoff- und Staubemissionen auf ein Minimum durch Optimierung des Bauablaufes. • Wiederherstellung geschlossener Vegetationsdecken

5. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Ornatenton- sowie Sengenthal-Formation (jeweils Mitteljura). Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6. Hochwasserschutz

Prinzipiell jede Bebauung, auch fernab von Gewässern, kann von einem Starkregenereignis betroffen sein. Starkregenereignisse sind lokal begrenzte Regenereignisse mit großer Niederschlagsmenge und hoher Intensität. Daher stellen sie ein nur schwer zu kalkulierendes Überschwemmungsrisiko dar.

Dem Bauherrn wird empfohlen sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Der Bauherr hat sich gegen eine Überschwemmung zu schützen. Informationen hierzu finden sich im Internet unter: www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de, www.starkgegenstarkregen.de

7. Lärmschutz

Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z. B. Luft-Wärme-Pumpen) 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 im Leitfaden genannten

Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schallleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden. Der Leitfaden kann unter www.lai-immissionsschutz.de abgerufen werden.

8. Tanklager Aalen

In ca. 500 m westlicher Richtung zum Plangebiet befindet sich das Tanklager Aalen der FBG. Die Pumpvorgänge können zu unterschiedlichen Uhrzeiten, tagsüber genauso wie zur Nachtzeit, stattfinden. Hierbei sind Lärmemissionen durch Pumpvorgänge zu erwarten.

9. Abstand Kreisstraße

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Kreisstraße 3200 sind in einem Streifen von 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bauliche Anlagen sowie Garagen, Stellplätze und Werbeanlagen, die von der Straße aus sichtbar sind, nicht zulässig (§ 22 Abs. 5 StrG).

10. Bodenschutzkonzept

Sollte für ein Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche (inkl. Baustelleneinrichtungsbereiche, Baustraßen, Zwischenlagerflächen) von mehr als 5.000 m² auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger gemäß § 2 Abs. 3 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz LBodSchAG ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Die zuständige Altlasten- und Bodenschutzbehörde kann verlangen, dass die Umsetzung des Bodenschutzkonzeptes durch den Vorhabenträger während der Ausführung eines Vorhabens auf einer Fläche von mehr als 1.000 m² von einer von ihm zu bestellenden fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung überwacht wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Bodenschutzkonzept sechs Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen zur Erschließung von Baugebieten der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen ist.

Dabei sind die Vorgaben der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ einzuhalten.

11. Klimaschutzgesetz und Photovoltaik-Pflicht-Verordnung

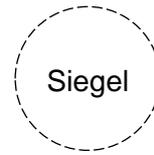
Den gesetzlichen Rahmen für die Klimaschutzpolitik des Landes setzt das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW). Das Klimaschutzgesetz sieht verschiedene Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung vor. Auf Rechtsverordnung des Klimaschutzgesetz und der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung wird verwiesen.

IV. Verfahrensvermerke

Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB	am 23.09.2021
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB bekannt gemacht durch Amtliches Mitteilungsblatt / Stadtanzeiger, Ausgabe Nr. 39	am 30.09.2021
Billigung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB	am 23.09.2021
Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	am 23.09.2021
Auslegung bekannt gemacht durch Amtliches Mitteilungsblatt / Stadtanzeiger, Ausgabe Nr. 39	am 30.09.2021
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	vom 11.10.2021 bis 12.11.2021
Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen	am 16.12.2021
Billigung des überarbeiteten Entwurfs unter Berücksichtigung der eingegangenen Bedenken und Anregungen	am 16.12.2021
Beschluss über die erneute, verkürzte Auslegungen gem. § 4a (3) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB	am 16.12.2021
Erneute, verkürzte Auslegung bekannt gemacht durch Amtliches Mitteilungsblatt / Stadtanzeiger, Ausgabe Nr. 51/52	am 23.12.2021
Erneute, verkürzte öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB	vom 10.01.2022 bis 24.01.2022
Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen	am 17.02.2022
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	am 17.02.2022
Als Satzung zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB ausgefertigt	am
Bekanntmachung des Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB durch Amtliches Mitteilungsblatt / Stadtanzeiger, Ausgabe Nr. ...	am
In Kraft treten des Bebauungsplanes gem. § 10 (3) BauGB	am

Dieser Lageplan mit Textteil ist eine Mehrfertigung / das Original des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften die vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 17.02.2022 als Satzungen beschlossen wurden.

Lauchheim, den



.....

(Andrea Schnele)

Bürgermeisterin

V. Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans und dieser Satzung über örtliche Bauvorschriften mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats vom 17.02.2022 übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet werden.

Lauchheim, den

.....

(Andrea Schnele)

Bürgermeisterin