



Neuler

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Hinterer Brühl V"

TEIL 1 - LAGEPLAN M 1:500 + ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL 2 - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN /
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Anerkannt: Neuler, 13.12.2023

Heidrich, Bürgermeisterin

Gefertigt: Ellwangen, 20.09.2023/ 13.12.2023

Projekt: NE2202 / 681570
Bearbeiter/in: IH

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

stadtlandingenieure

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

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 GEWERBEGEBIET gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind alle Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2, Nr. 1 bis 4 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmen i. S. v. § 8 Abs. 3, Nr. 1 und 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmen i. S. v. § 8 Abs. 3, Nr. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (Vergnügungsstätten).

Großflächiger Einzelhandel ist nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Ausgenommen ist kleinflächiger Einzelhandel im Zusammenhang mit dem im Plangebiet produzierenden Gewerbe (Eigenverkauf).

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, §§ 16-21A BAUNVO)

Für das Maß der baulichen Nutzung gilt die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend den Einschrieben im Plan.

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)

a - abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung

4 HÖHE BAULICHER ANLAGEN, HÖHENLAGE (§ 9 ABS. 3 BAUGB)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (H) darf 12,50 m nicht überschreiten.

Unterer Bezugspunkt: Höhenlage der max. zulässigen Erdgeschoss- Fertigfußbodenhöhe (EFH),
Vorgaben zur Festlegung siehe unten,
oberer Bezugspunkt: höchster Punkt des oberen Dachabschlusses.

Für untergeordnete technische Bauteile (wie beispielsweise Kamine, Silos usw.) können ausnahmsweise auch größere Höhen zugelassen werden.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik-, Solaranlagen) sind zulässig und von der Begrenzung ausgenommen. Sie dürfen bei Flachdach und flach geneigten Dächern (0 - 15°) die max. Gebäudehöhe um 1,00 m überragen.

Die Höhenlage der bestehenden und geplanten Verkehrsflächen ist im Lageplan verbindlich festgesetzt und bei der Ausführung der Bauvorhaben zu beachten.

Die Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe der einzelnen Gebäude darf bezogen auf die mittlere Höhe der erschließenden Straße (im Lageplan als Verkehrsfläche festgesetzt) bezogen auf das jeweilige Baugrundstück, diese nicht mehr als 0,75 m über- oder unterschreiten.

5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Planteil eingetragenen Baugrenzen festgesetzt. Dachvorsprünge dürfen die überbaubare Grundstücksfläche um max. 25 cm (Außenkante Dachrinne) überschreiten.

6 NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB, § 14 BAUNVO)

Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, sofern es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind sie nur als Ausnahme zugelassen.

Bauliche Anlagen sind in einem 15 m breiten Abstandstreifen zur Kreisstraße nicht zulässig. Im Bereich der Grundstückszufahrten und im Einmündungsbereich von Straßen sind die erforderlichen Sichtfelder von Nebenanlagen freizuhalten.

7 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB, § 12 ABS. 6 BAUNVO)

Die Anlage von Garagen, Carports und Stellplätzen ist innerhalb und außerhalb der überbaubaren GE-Fläche zulässig, nicht jedoch in der privaten oder öffentlichen Grünfläche sowie in einem 15 m breiten Abstandstreifen zur Kreisstraße, die Zufahrt muss ausschließlich über das Betriebsgrundstück erfolgen.

Zwischen der Grundstücksgrenze an Verkehrsflächen und den Garagen ist bei senkrechter Lage ein Mindestabstand von 5,50 m einzuhalten, bei paralleler Lage 1,50 m.

Die erforderlichen Sichtfelder im Bereich der Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten sind von Garagen, Carports und Stellplätzen freizuhalten.

8 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB)

Es ist eine Fläche für eine Umspannstation 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.

9 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

9.1 Öffentliche Grünflächen – Zweckbestimmung Ökologische Ausgleichsfläche- (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Bauliche Anlagen und Einfriedungen sowie Befestigungen sind nicht zulässig, ausgenommen unterirdische Leitungen und Anlagen zur Regenwasserbehandlung sowie Geländemodellierungen zur Ableitung des Oberflächenwasserabflusses aus dem Außenbereich.

10 MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS.1 NR. 20 UND 25 BAUGB)

10.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

10.1.1 Befestigte Flächen

PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. mit Rasensteinen, Schotterterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil).

10.1.2 Regenwasserbehandlung

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Baugrundstücken zu puffern und verzögert in den bestehenden Regenwasserkanal (Zeppelinstraße, Maybachstraße) einzuleiten.

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude und Verkehrsflächen) dürfen keine Baumaterialien verwendet werden, deren auswaschbare Bestandteile eine Verunreinigung oder eine sonstige nachteilige Veränderung des Bodens und des Grundwassers verursachen. Die Verwendung von nicht beschichtetem Kupfer, Zink und Bleiblechen für die Dächer ist unzulässig.

10.1.3 Ansaat

Für Ansaaten im Bereich der Grünflächen ist zertifiziertes Saatgut regionaler Herkunft zu verwenden.

10.1.4 Vermeidungsmaßnahme Vögel „Vogelschlag“

Zur Vermeidung einer signifikanten Erhöhung des Vogelschlags an Gebäudeglasscheiben durch Kollision, muss auf große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen in Richtung Offenland verzichtet werden. Im vorliegenden Fall erstreckt sich die Vorgabe auf die nördlichen und westlichen Fassaden.

Alternativ können die Glasscheiben dem Stand der Technik entsprechend für Vögel als Hindernis wahrnehmbar gestaltet werden

11 PFLANZGEBOT UND PFLANZBINDUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)

11.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

11.1.1 Pflanzgebot auf den Baugrundstücken

Zur Durchgrünung des Gewerbegebietes ist pro 500 m² angefangener versiegelter Grundstücksfläche ein Laubbaum- oder ein Obstbaum-Hochstamm oder Heister gemäß der Pflanzliste in den Hinweisen anzupflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzel-bäume muss in 1m Höhe über Gelände mind. 16 – 18 cm betragen, für Obstbäume 10-12 cm.

Im Bereich der Grundstückszufahrten und im Einmündungsbereich von Straßen sind die erforderlichen Sichtfelder von Gehölzpflanzungen freizuhalten.

11.1.2 Pflanzgebot auf der öffentlichen Grünfläche

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind 30 % der Fläche mit heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen (Liste in C. Hinweise) zu bepflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten. Der Baumanteil darf maximal 10 % betragen.

Die nicht bepflanzen Grünflächen sind mit einer blütenreichen Kräutermischung anzusäen.

Beidseitig der bestehenden Stromleitung ist jeweils ein Schutzstreifen von 0,5 m links und rechts der Leitungsachsen von der Bepflanzung freizuhalten.

11.1.3 Pflanzgebot auf der privaten Grünfläche

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind 30 % der Fläche mit heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen (Liste in C. Hinweise) zu bepflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten. Der Baumanteil darf maximal 10 % betragen.

Die nicht bepflanzten Grünflächen sind mit einer blütenreichen Kräutermischung anzusäen.

Beidseitig der bestehenden Strom-/ Gasleitung bzw. Steuerkabel ist jeweils ein Schutzstreifen von 0,5 m links und rechts der Leitungsachsen von der Bepflanzung freizuhalten.

11.1.4 Dach- und Fassadenbegrünung

Im Plangebiet sind Dachflächen mit einer Dachneigung von 0°- 10° von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie von Garagen – unabhängig davon ob freistehend oder angebaut an ein anderes Gebäude – mit einem mindestens 10 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die als Terrassen, für Belichtung, Be- und Entlüftung, Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme von technischen Anlagen (wie Klimageräte) vorgesehen sind. Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 75 % betragen.

Auf den Dachflächen der übrigen Gebäude ist eine Dachbegrünung zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die gesplittete Abwassergebühr (Niederschlagswassergebühr) bei Herstellung von extensiv begrüntem Dachflächen oder privaten Regen-wasserrückhalteanlagen (bspw. Zisterne zur Grünflächenbewässerung) auf den Baugrundstücken reduzieren kann. Maßgeblich ist die aktuell geltende Fassung der Satzung.

Dachbegrünung und Solaranlagen können und sind bei entsprechenden Vorschriften zu kombinieren.

Weitgehend fensterlose, geschlossene Fassaden ab 50 m Länge sind durch Rankgewächse zu begrünen. Bei einer Gliederung der Fassade durch Fensteröffnungen (mind. 7 % der Fassadenfläche) oder Belegung der Fassade mit Photovoltaik-/Solarthermieanlagen kann auf die Begrünung der Fassade verzichtet werden. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 5 lfm Fassadenlänge. Die Pflanzbeete sind ausreichend zu dimensionieren. Je nach Pflanzenart sollen Rankhilfen an den betreffenden Fassaden angebracht werden. Die Bepflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die Baurechtsbehörde kann in begründeten Fällen Ausnahmen zulassen, sofern z.B. konstruktions- oder funktionsbedingt keine Fassadenbegrünung möglich ist. Geeignete Gehölzarten sind im Teil C in den Hinweisen (Pflanzliste) aufgeführt.

11.2 Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die gekennzeichneten Bäume sind zu sichern, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

12 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 entstehende Böschungen sowie die erforderlichen Stützbauwerke in einer Breite von bis zu 20 cm ab Hinterkante Bordstein und einer Tiefe von ca. 50 cm ab Oberkante Bordstein können Flächen auf den angrenzenden privaten Grundstücken herangezogen werden. Diese verbleiben in privatem Eigentum.

Die erforderlichen Sichtfelder an den Grundstücksausfahrten sind zu berücksichtigen.

13 MIT GEH-, FAHR UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht (GFLR) gekennzeichnete Fläche umfasst einen 15,0 m breiten Streifen (7,5 m beidseits der Leitungsachse) zum Schutz der bestehenden 20 KV-Leitung sowie für die Zugänglichkeit des Mastes.

Die mit Leitungsrecht (LR) gekennzeichneten Flächen sind je nach Anzahl der bestehenden Leitungen zwischen 1,4 m und 8,0 m Breite ausgewiesen.

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.

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

Für Haupt- und Nebengebäude sind Flachdächer sowie geneigte Dächer zulässig.

1.2 Dachdeckung

Für die Dachdeckung sind nur braune, rote oder graue Farben zulässig.

Glänzende oder reflektierende Ausführungen sind nicht zulässig. Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie Dachbegrünungen sind zulässig.

1.3 Äußere Gestaltung

Die Fassaden der baulichen Anlagen dürfen nicht mit reflektierenden Metallverkleidungen und grell leuchtenden bzw. reflektierender Farben ausgeführt werden; dies gilt auch für grell gestaltete Neonwerbeanlagen.

2 WERBEANLAGEN (§ 74 ABS. 1 NR. 2 LBO)

Außerhalb des eigenen Betriebsgrundstückes sind Werbeanlagen, Hinweis- und Firmenschilder nur auf einer Sammeltafel an der Einfahrt zum Gewerbegebiet zulässig. Werbeanlagen auf dem Dach sind nicht zulässig.

Im Bereich der Grundstückszufahrten und im Einmündungsbereich von Straßen sind die erforderlichen Sichtfelder von Werbeanlagen freizuhalten.

Bauliche Anlagen sind in einem 15 m breiten Abstandstreifen zur Kreisstraße nicht zulässig.

3 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG, BEPFLANZUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE UND AN DIE GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER SOWIE ÜBER NOTWENDIGKEIT ODER ZULÄSSIGKEIT UND ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN

3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgeboten sind die nicht überbauten Flächen – mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen – gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Schottergärten sind nicht zulässig. Bei der Begrünung der Baugrundstücke sind nur heimische, standortgerechte Gehölze und Stauden zulässig (z.B. Thujahecken sind damit nicht zulässig).

Befestigte Flächen, Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteine, Rasenlochpflaster, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen) auszuführen.

3.2 Einfriedungen

Die Zäune dürfen nur aus Drahtgeflecht und Drahtgitter bestehen und eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Entlang der Fahrbahnbegrenzung ist mit der Einfriedung ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten (inkl. Straßenbordstein).

Im Bereich der Grundstückszufahrten und im Einmündungsbereich von Straßen sind die erforderlichen Sichtfelder von Einfriedungen freizuhalten.

3.3 Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der Bauflächen

Im Zuge von Einzelbauvorhaben sind Aufschüttungen bzw. Abtrag bis zur festgesetzten EFH zugelassen.

Der Geländeausgleich zu den Verkehrsflächen darf nur durch Böschungen mit einem Böschungswinkel 1:1,5 erfolgen. Der Geländeausgleich zwischen den privaten Grundstücken darf durch Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m erfolgen.

4 REGENWASSERRÜCKHALTUNG (§ 74 ABS. 3 NR. 2 LBO)

Auf den Grundstücken sind Regenwasserrückhaltungen mit einem Fassungsvermögen von mind. 3,0 m³ pro 100 m² Dachfläche und gedrosseltem Ablauf (0,2 l/s x 100 m²) herzustellen.

Bei der Installation einer Regenwassernutzungsanlage, ist die geltende Norm –DIN 1989- 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 nur an Regenwasserentwässerungseinrichtungen angeschlossen werden.

5 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 FREIFLÄCHENGESTALTUNG / PFLANZLISTE

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen entsprechend der Plandarstellung als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft durchgeführt.

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

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

Straucharten:

Acer campestre	Feld-Ahorn
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

Baumarten:

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
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

Baumarten für den Straßenraum:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Säulen-Hainbuche
Platanus x hybrida	Platane
Prunus padus ‚Schloss Tiefurt‘	Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus robur ‚Fastigiata‘	Säulen-Eiche
Tilia cordata ‚Erecta‘	Winterlinde ‚Erecta‘
Tilia cordata ‚Greenspire‘	Winterlinde ‚Greenspire‘
Tilia cordata ‚Rancho‘	Winterlinde ‚Rancho‘

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.

Bepflanzungen für Fassadenbegrünung:

Rosa luciae	Kletterrosen
Lonicera periclymenum	Geißschlinge
Lonicera tellmanniana	Gold-Geißschlinge
Lonicera heckrottii	Feuer-Geißschlinge
andere schlingende Lonicera-Arten	
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Hedera helix	Efeu

2 GRENZABSTÄNDE MIT PFLANZUNGEN

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.

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.

3 BODENSCHUTZ

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998; BGBl, Teil I, S. 502, das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist, zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen.

Bodenschutzbelange im Bereich der Flächeninanspruchnahme und des schonenden Umgangs mit Boden regelt insbesondere auch das Baugesetzbuch. Auf die dort festgeschriebenen Grundsätze der §§ 1 und 1a wird verwiesen. Insbesondere ist auch § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) zu beachten. Der anfallende humose Oberboden ist danach 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. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Erdbauarbeiten dürfen nur mit möglichst trockenem Bodenmaterial von mindestens steifer Konsistenz und bei trockener Witterung erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden.

Auf Grundlage des aktualisierten Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG, § 2 Abs. 3) hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung eines Vorhabens auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept (BSK) zu erstellen und der zuständigen unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen. Bei zulassungsfreien Vorhaben hat dies sechs Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen zu erfolgen und bei zulassungspflichtigen Vorhaben ist das Bodenschutzkonzept zusammen mit den Antragsunterlagen vorzulegen (§ 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)).

Die Umsetzung des Bodenschutzkonzeptes durch den Vorhabenträger während der Ausführung ist von einer von ihm zu bestellenden fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung zu überwa-chen.

Beträgt die Fläche, auf der ein Vorhaben ausgeführt wird, mehr als 1,0 Hektar, fordert die zustän-digen Bodenschutz- und Altlastenbehörden vom Vorhabenträger die Bestellung einer fachkundi-gen bodenkundlichen Baubegleitung (BBB), welche die Einhaltung der Vorgaben aus dem Boden-schutzkonzept überwacht.

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

4 BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet befindet sich nach geologischer Karte innerhalb der Verbreitung von Gesteinen der Obtususton-Formation. Die Verwitterungsgesteine der Obtususton-Formation sind in Hang-lage oder bei der Anlage von tiefen und/oder breiten Baugruben rutschempfindlich.

Die oberflächennahen tonigen und tonig-schluffigen Verwitterungsböden neigen zu einem saiso-nalen Schwinden (nach Austrocknung) und Quellen (nach Wiederbefeuchtung), was bei zu gerin-ger Gründungstiefe und/oder uneinheitlichen Gründungsbedingungen zu Bauschäden führen kann.

Den Bauwilligen wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durchführen zu lassen.

5 BODENFUNDE/ DENKMALSCHUTZ

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. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stutt-gart -Referat Denkmalpflege- mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

6 BODENVERUNREINIGUNGEN / ALTLASTEN

Für das Plangebiet liegen keine Informationen über Altablagerungen, Altstandorte oder schädli-che Bodenveränderungen vor.

Sollten dennoch bei der weiteren Planung und/oder bei der späteren Bauausführung Verunreini-gungen des Bodens/Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im betreffenden Planbe-reich bekannt werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Umwelt- und Gewerbe-aufsicht, hinzuzuziehen.

7 REGENWASSERNUTZUNG

Bei der Nutzung von Regenwasser müssen das DVGW Arbeitsblatt W 555, die §§ 13 Abs. 3 und 17 der Trinkwasserverordnung beachtet werden.

8 ABWASSERBESEITIGUNG

Auf die Bestimmungen der DIN EN 12056 und der DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) wird hingewiesen.

Falleffekte, insbesondere für Kleintiere, sollten durch engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen reduziert werden.

9 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE IM HINBLICK AUF DIE VER-UND ENTSORGUNG

Bei der Festlegung der EFH im Hinblick auf die Grundstücksentwässerung wurde davon ausgegangen, dass kein Keller gebaut wird. Falls ein Keller gebaut wird, besteht i. d. R. das Erfordernis, dass eine Hebeanlage zur Entwässerung des Kellergeschosses auf Kosten des Bauherrn installiert werden muss.

Zur Wasserversorgung sind je nach Lage und Höhe des Gebäudes Druckerhöhungsanlagen erforderlich.

10 PHOTOVOLTAIKPFLICHT

Gemäß den Anforderungen des Klimaschutzgesetzes (KSG BW) und der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) gilt seit 1. Januar 2022 eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen beim Neubau von Nichtwohngebäuden und beim Neubau von Parkplätzen ab 35 Stellplätzen. Ab 1. Mai 2022 gilt die Photovoltaik(PV)-Pflicht auch für neue Wohngebäude, ab Januar 2023 greift diese auch bei allen grundlegenden Dachsanierungen.

11 AUFHEBUNG BESTEHENDER BEBAUUNGSPLÄNE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinterer Brühl V“ ersetzt innerhalb der Grenzen seines Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Hinterer Brühl IV“ (rechtskräftig seit 22.05.2015).

12 HINWEISE AUF PFLICHTEN DES EIGENTÜMERS

Der Eigentümer wird auf die möglichen Einflüsse des Grund- bzw. Schichtenwassers hingewiesen. Er hat seine baulichen Anlagen, insbesondere das Untergeschoss sowie alle erdberührten Bauteile, durch geeignete Maßnahmen vor drückendem Wasser zu schützen.

Auf die vorgeschriebene Rückstausicherung der privaten Kanal-Hausanschlüsse wird explizit hingewiesen.

Jedes Baugrundstück muss die Grundstücksentwässerung entsprechend der örtlichen Satzung gestalten und betreiben. Die Bestimmungen der geltenden DIN-Norm (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) sind einzuhalten.

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.

Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachwasser) im häuslichen Bereich, müssen der § 13 Abs. 3 und der § 17 Trinkwasserverordnung beachtet werden.

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 „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hingewiesen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schalleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden. Der Leitfaden kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.