



Gemeinde Großlachen
Gemarkung Grab
Rems-Murr-Kreis

BEBAUUNGSPLAN

„Schwalbenflug IV“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

und

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

WAHL
Planungs- & Ingenieurbüro

Telefon 0 71 75 / 90 86 245

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

Dipl.-Ing. (FH)

Harald Wahl
Hauptstraße 23
73571 Göggingen

www.ib-wahl.de

Inhaltsverzeichnis		Blatt
1	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1.1	Art der baulichen Nutzung	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
1.3	Bauweise	5
1.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
1.5	Garagen	6
1.6	Nebenanlagen	6
1.7	Verkehrsflächen	7
1.8	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	7
1.9	Flächen für Versorgungsanlagen	7
1.10	Grünflächen	7
1.11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
1.12	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	8
1.13	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung)	9
1.14	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	9
2	Örtliche Bauvorschriften	10
2.1	Äußere Gestaltung	10
2.2	Werbeanlagen	11
2.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	11
2.4	Außenantennen	12
2.5	Niederspannungsfreileitungen	12
2.6	Stellplatzverpflichtung	12
2.7	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	12
2.8	Ordnungswidrigkeit	12
3	Nachrichtliche Übernahme / Hinweise	14
3.1	Duldungspflicht	14
3.2	Artenschutz	14
3.3	Baugrund	14
3.4	Grundwasser	14
3.5	Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung	14
3.6	Bodenschutz / Altlasten	15
3.7	Zisternen / Brauchwasseranlagen	15
3.8	Denkmalschutz	16
4	Anlagen	17
4.1	Gebäudeschnitte	17
4.2	Pflanzliste	18
4.3	Merkblatt Bodenschutz	19

Rechtsgrundlagen

- **BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587).
- **BauNVO:** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3785).
- **LBO:** Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).
- **PlanzV:** Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

1.1.1 Festsetzung der Baugebiete (§ 1 Abs. 2 u. 3 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

WA: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- WA:**
- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

WA: - keine

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

Folgende allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

WA: - keine

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

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

- WA:**
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Im Lageplan sind nach § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
3. Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

1.2.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan / Anlage.

Bezugshöhe (BZH):

Die Bezugshöhe ist der untere Bezugspunkt für die Trauf- und Gebäudehöhenfestsetzung in Meter über Normalnull (m. ü. NN) im neuen Höhensystem und wurde für jedes Baugrundstück durch Eintrag im Lageplan definiert.

Traufhöhe (TH):

Siehe Einschrieb im Lageplan / Anlage.

Die Traufhöhe ist der senkrechte Abstand von der Bezugshöhe (BZH) bis zum fiktiven Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufe).

Als maximale Traufhöhe (TH) des Hauptdaches wird festgesetzt:

WA: - TH max. = 4,50 m

Gebäudehöhe (GH):

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Die Gebäudehöhe / Höhe der baulichen Anlage (GH) ist der senkrechte Abstand von der Bezugshöhe (BZH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes / bauliche Anlage.

Als maximale Gebäudehöhe / Höhe der baulichen Anlage (GH) wird festgesetzt:

WA: - GH max. 8,50 m

Garagen und Carports sowie Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) eine Gebäudehöhe von 4,0 m bezogen auf die für das Baugrundstück maßgeblich festgesetzte Bezugshöhe (BZH) nicht überschreiten.

Hinweis: An Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen (§ 5 und § 6 Landesbauordnung [LBO]) einzuhalten.

Dachaufbauten zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik-, Solaranlagen, etc.) dürfen die Dachhaut um max. 0,30 m überragen.

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Als maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt:

WA: - 0,4

1.2.3 Anzahl Vollgeschosse (VG)

(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Als maximale Anzahl von Vollgeschossen (VG) wird festgesetzt:

WA: - II

1.3 Bauweise

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

Siehe Einschrieb im Lageplan.

- a** abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO
Offene Bauweise.

Die max. zulässige Gebäudelänge der Hauptgebäude (ohne Garagen / Carports) beträgt 16 m.

Für Garagen, Carports und Gebäude ohne Aufenthaltsräume sind nur an den seitlichen Nachbargrenzen bei von der Verkehrsfläche abfallendem Bestands Gelände keine Abstandsflächen erforderlich, sofern deren Wandhöhe max. 3,0 m und die Wandfläche des Gebäudes oberhalb des Sockel max. 25 m² und inkl. des über das Urgelände herausragenden, vom Nachbargrundstück aus sichtbaren Sockel max. 30 m² beträgt.

In diesem Fall ist für die Ermittlung der Wandhöhe als unterer Höhenbezugspunkt der fiktive Schnittpunkt der verlängerten Wand entlang der angebauten Grundstücksgrenze mit dem Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche zugrunde zu legen.

Zu rückwärtigen Grundstücksgrenzen gelten uneingeschränkt die Abstandsflächenregelungen der Landesbauordnung (LBO).

Zu den an das Plangebiet (Geltungsbereich) angrenzenden Grundstücksgrenzen gelten uneingeschränkt die Abstandsflächenregelungen der Landesbauordnung (LBO).

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

1.5 Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 12 BauNVO)

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

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

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

1.6 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 14 BauNVO)

a) Nebenanlagen als Gebäude

Nebenanlagen als Gebäude müssen zu Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrsflächen und landwirtschaftlichen Wegen einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten.

b) Sonstige Nebenanlagen

Oberirdische und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, die keine Gebäude sind (Zugänge, Treppen, Stützmauern, Werbeanlagen, Spielgeräte, Müllbehälter etc.), sind in einem Abstand von 1,5 m zu den Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrsflächen und landwirtschaftlichen Wegen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m über dem angrenzenden Straßenniveau zulässig.

c) Nebenanlagen zur Versorgung

Die der Versorgung des Baugebiets dienende Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO (Telekommunikation, Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, Abwasser etc.) sind als Ausnahme zulässig.

1.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die Unterteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahnen, Wege, Mischverkehrs- und Verkehrsgrünflächen sind nachrichtliche Wiedergaben.

Grundstückszufahrten über die Verkehrsgrünflächen sind außerhalb der gekennzeichneten Zufahrtsverbote zulässig.

1.8 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Zufahrten auf die Baugrundstücke über die im Lageplan gekennzeichneten Bereiche von Verkehrsgrünflächen, öffentlichen Stellplätze und landwirtschaftlichen Wegen innerhalb und außerhalb des Gebiets sind nicht zulässig.

1.9 Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Zweckbestimmung Elektrizität (Umspannstation der Energieversorgung).

Sonstige Versorgungseinrichtungen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahmen zulässig, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.

1.10 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Private Grünfläche mit Nutzungszwecke Grünanlage.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

a) interne Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

- Eine Rodung der vorhandenen Gehölze im Plangebiet ist nur im Zeitraum von 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig.
- Der Oberboden innerhalb des Baufeldes und evtl. Lagerflächen ist vor Baubeginn fachgerecht abzutragen, seitlich zu lagern und nach der Baumaßnahme auf dem Baugrundstück wieder einzubauen.
- Außenbeleuchtungen (Straßenbeleuchtungen etc.) müssen mit Insektenfreundlichen Leuchtmitteln ausgeführt werden

- Stellplätze und Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (siehe Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen)
 - Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Ein- bzw. Durchgrünung des Baugebietes (siehe Pflanzgebot 1 + 2)
- b) interne CEF-Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen
- Nisthilfen / Insektenhotel (Maßnahme A1)
je Baugrundstück ist mind. 1 geeignete Nisthilfe mit Katzen- und Marderschutz für Höhlenbrüter und integriertem Rückzugswinkel für Fledermäuse dauerhaft anzubringen und zu unterhalten.
Alternativ kann auch ein Insektenhotel mit mind. 0,5 m² Fläche angebracht und dauerhaft unterhalten werden.
Empfehlung:
 - Nisthöhle mit Fluglochweite 30 x 45 mm (Meisen, Gartenrotschwanz, Schnäpper, Sperling etc.) mit Rückzugswinkel für Fledermäuse
 - Nisthöhle mit Fluglochweite 27 mm (div. Meisen etc.) mit Rückzugswinkel für Fledermäuse
 - Nischenbrüterhöhle Fluglochweite 30 x 50 mm (Rotschwanz, Bachstelze, Grauschnäpper etc.)
- c) externe CEF-Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen
- Fledermaushöhlen (Maßnahme E1)
Im Gebiet bzw. im näheren Umfeld des Gebietes sind 6 Ersatzhabitats für Fledermäuse herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
Empfehlung:
 - 3 Stück Fledermausflachkasten
(z.B. Schwegler Fledermausflachkasten 1FF oder ähnlich)
 - 3 Stück Fledermaushöhlen
(z.B. Schwegler Fledermaushöhle 2F oder ähnlich)
- d) externe Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen
(Nachrichtliche Wiedergabe)
- nicht erforderlich

1.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a in Verb. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

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

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

Gehölzempfehlung siehe Pflanzliste 1.

Hinweis: Die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes (NRG BW) sind zu beachten.

Pflanzgebot 1 (PFG 1) - Durchgrünung des Baugebietes

Anpflanzung von Laubgehölzhochstämmen gem. Einzeichnung im Lageplan.



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



Gartenseitige, dauerhafte Anpflanzung und Erhaltung eines mind. klein- bis mittelkronigen heimischen Obstbaums.

Pflanzgebot 2 (PFG 2) – Blühstreifen oder Dachbegrünung

Je Baugrundstück ist ein extensiver Blühstreifen mit mind. 5 m² dauerhaft anzulegen und zu unterhalten.

Dieser ist mit einer autochthonen Saatgutmischung aus heimischen Gräsern und Kräutern einzusäen und mit zweimaliger Mahd pro Jahr (1 Mahd. frühestens nach dem 24. Juni) mit Abräumung des Mähguts zu unterhalten.

Die Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Alternativ kann eine Dachbegrünung mit mind. 10 m² und einer Substratschicht von mind. 12 cm erfolgen, welche mit einer trockenheitsverträglichen und widerstandsfähigen sowie artenreichen, buntblühenden und rasenbildenden Saatgutmischung einzusäen und dauerhaft zu unterhalten ist.

1.13 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

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

Pflanzbindung 1 (PFB 1):

Dauerhafte Pflege und Erhaltung der Laubgehölzhochstämmen.

1.14 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Böschungen und Betonstützen der Randsteine zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsanlagen sind ggf. auf den angrenzenden Grundstücken vorgesehen.

Ausfertigungsvermerk

Aufgestellt und ausgefertigt

Großerlach, den 01.07.2020

Christoph Jäger, Bürgermeister

2 Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

2.1.1 Dächer

a) Dachformen

Folgende Dachformen für das Hauptdach sind zulässig:

Satteldächer (SD).

Versetzte Pultdächer sind zulässig, sofern die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen sowie die jeweilige Dachneigung eingehalten werden und der senkrechte Versatz der Dachflächen max. 1,5 m beträgt.

b) Dachneigungen

Folgende Dachneigungen (DN) für das Hauptdach sind einzuhalten:

Satteldach (SD): $25^\circ - 45^\circ$

c) Dachaufbauten, Seiten- bzw. Zwerchgiebel

Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen des Hauptdaches über 25° zulässig.

Die Summe aller Aufbauten und Einschnitte dürfen je Dachseite zusammen $2/3$ der jeweiligen Länge des Gebäudes (bei Doppel- und Reihenhäuser jeder Wohneinheit bzw. jeden Teiles des Gebäudes) nicht überschreiten.

Der senkrechte Abstand zum First sowie der waagrechte Abstand zur äußeren Giebelwand des Gebäudes und zu anderen Aufbauten oder Einschnitten muss jeweils mind. 1,0 m betragen.

Die Form der Dachaufbauten (Flachdach-, Giebel-, Schleppgaube etc.) ist nicht eingeschränkt.

d) Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind bis zu max. $1/3$ der jeweiligen Dachlänge zulässig.

Der senkrechte Abstand zum First des Gebäudes sowie der waagrechte Abstand zu anderen Aufbauten oder Einschnitten muss jeweils mind. 1,0 m betragen.

e) Dachdeckung

Zur Dachdeckung dürfen nur Betondachsteine oder Tonziegel in naturroten, rotbraunen, grauen, anthrazitfarbenen und schwarzen Farbtönen verwendet werden.

Für Dacheindeckungen bis 15° Dachneigung sind auch andere Materialien zulässig. Schadstoffabgebende bzw. unbeschichtete Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer etc. sind unzulässig.

Photovoltaik und Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.

f) Garagen, Carports und Nebenanlagen

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° Dachneigung zulässig.

2.1.2 Fassaden

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

2.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen auf Dächern und Werbeanlagen mit grellem, bewegtem oder wechselndem Licht sind grundsätzlich unzulässig. Die Höhe von Werbeanlagen (Oberkante) darf die maßgebliche Bezugshöhe des Baugrundstücks um max. 2.5 m überragen. Es ist nur eine Werbeanlage je Baugrundstück bis max. 1,0 m² zulässig.

2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Flächen für Zugänge, Zufahrten, Nebenanlagen und Stellplätze sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Hierzu sind heimische (autochthone) Pflanzen zu verwenden.

Kunstrasenflächen sowie lose Material- und Steinschüttungen bzw. flächenhafte Schotterungen (Schottergärten) sind unzulässig.

Ausgenommen hiervon sind Spritzschutzstreifen mit einer Breite von max. 0,6 m, welche direkt angrenzend an die Gebäude verlaufen.

Versiegelungen und Befestigungen sind grundsätzlich weitestgehend zu vermeiden bzw. auf das unbedingt erforderliche Minimum zu reduzieren.

2.3.2 Stellplätze

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

2.3.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) sind Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

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

Stützmauern und Böschungen müssen zu den Grenzen von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken oder Wirtschafts- / Feldwegen einen Abstand von mind. 0,5 m einhalten.

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

Hinweis: Die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes (NRG BW) sind zu beachten.

Ausnahme: Als Ausnahme können für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Lichthöfe etc. oder wenn die Topographie dies bautechnisch erfordert höhere Auffüllungen oder Abgrabungen und Stützmauern zugelassen werden, sofern diese terrassenartig angelegt werden. Hierbei muss nach max. 1,0 m Höhe ein horizontaler Versatz von mind.

50 % der direkt darunterliegenden Mauer- / Böschungshöhe eingehalten werden.

2.3.4 Einfriedungen

Die Höhe aller Einfriedungen inkl. Auffüllungen und Stützmauern etc. in einem Abstand von 1,5 m zu bzw. entlang von öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahnen, Wege, Verkehrsgrünflächen, Stellplätze etc.) dürfen diese zusammen um max. 0,8 m überragen. Tote Einfriedungen (Mauern, Zäune etc.) müssen zu den Grenzen von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken oder Wirtschafts- / Feldwegen einen Abstand von mind. 0,5 m einhalten.

Hinweis: Die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes (NRG BW) sind zu beachten.

2.4 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Parabolantennen sind nur auf Dächern und an Gebäudewänden zulässig. Sie müssen farblich auf die Fassade bzw. Dacheindeckung angepasst werden.

2.5 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind unzulässig.

2.6 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird wie folgt bestimmt:

- pro Wohnung bis einschl. 50 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz
- pro Wohnung über 50 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze

Gefangene Stellplätze können **nicht** als notwendige Stellplätze im Sinne des § 37 LBO angerechnet werden.

Gefangene Stellplätze sind zum Beispiel: Zufahrten zu anderen Stellplätzen, Stauräume vor Garagen oder überdachten Stellplätzen (Carports).

2.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Für unverschmutztes Niederschlagswasser ist eine Zisterne mit einem Volumen von mind. 2,0 m³ je 100 m² wasserundurchlässig versiegelter Fläche / Dachfläche ohne extensive Begrünung (Substratdicke mind. 12 cm) und einem gedrosselten, permanent offenen Abfluss von 0,15 bis 0,20 l/s je 100 m² abflusswirksamer Fläche herzustellen, welcher an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen oder auf dem Grundstück selbst über eine belebte Bodenschicht zu versickern ist.

2.8 Ordnungswidrigkeit

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

Ausfertigungsvermerk

Aufgestellt und ausgefertigt

Großarlach, den 01.07.2020

Christoph Jäger, Bürgermeister

3 Nachrichtliche Übernahme / Hinweise

3.1 Duldungspflicht

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

3.2 Artenschutz

Gemäß § 39 BNatSchG sind in der Zeit zwischen 01. März und 30. September an den im BNatSchG erfassten Bäumen und Gehölzen wesentliche Eingriffe oder Fällungen verboten.

Bei Lichtschächten, Kellertreppen, Regenfallrohren und Lüftungsrohren o. ä. werden entsprechende Vorkehrungen zum Schutz für Insekten, Amphibien und andere Kleintiere sowie an großflächigen Glas- und Fensterflächen zur Gefahrenabwehr für Vögel und Fledermäuse empfohlen.

3.3 Baugrund

Den privaten Bauherren wird die Erstellung einer objektbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 sowie eine Baugrubenabnahme durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.4 Grundwasser

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss unverzüglich beim Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen. (§ 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz WHG i. V. m. § 43 Abs. 6 Wassergesetz WG für Baden-Württemberg).

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Amt für Wasser- und Bodenschutz zu beantragen.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Anfallendes Hangwasser bzw. Schichtwasser ist vor Ort zu versickern.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser stellt eine Benutzung eines Gewässers dar (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind mit Sperrriegeln so zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

Tiefgaragen sind so herzustellen, dass ein Versickern von Flüssigkeiten in den Untergrund, die von den dort parkenden Kraftfahrzeugen abtropfen, ausgeschlossen ist.

Das Merkblatt „Bauen im Grundwasser“ des Rems-Murr-Kreises ist zu beachten.

3.5 Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung

Gemäß § 55, Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtli-

che noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Maßgebend hierzu ist die Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Für eine dezentrale Versickerung sind i. d. Regel mind. 10 % der angeschlossenen abflusswirksamen Flächen erforderlich. Die Versickerungsmulde sollte ggfs. über einen Notüberlauf zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers zur örtlichen Kanalisation verfügen.

Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen.

Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Niederschlagswasser darf nach § 1 der o.g. Verordnung erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden wenn es von folgenden Flächen stammt:

- Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,
- befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,
- öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als 2-streifigen Straßen.
- beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.

Es wird empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen.

PKW-Stellplätze sollten wasserdurchlässig gestaltet werden. Das kann auch für Bereiche gelten, auf denen unbelastetes Niederschlagswasser anfällt.

Es wird empfohlen, alle bestehenden flach geneigten Dächer, die zur Sanierung anstehen, zu begrünen.

In festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten sind die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV-Bundesverordnung) zu beachten.

3.6 Bodenschutz / Altlasten

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) wird hingewiesen.

Anfallender humoser Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und vor Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist der Geschäftsbereich Wasserwirtschaft beim Landratsamt unverzüglich zu verständigen.

Bei Baumaßnahmen ist das Merkblatt "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" des Rems-Murr-Kreises zu beachten.

3.7 Zisternen / Brauchwasseranlagen

Bei der Nutzung von Zisternenwasser im häuslichen Bereich muss das DVGW Arbeitsblatt W 555 des § 13 Abs. 4 und § 17 der Trinkwasserverordnung beachtet werden.

Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

3.8 Denkmalschutz

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

3.9 Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte

Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten wie Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke oder deren nach außen gerichtete Komponenten ausgehen, wird auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hingewiesen.

Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten und die jeweiligen Beurteilungspegel sind einzuhalten.

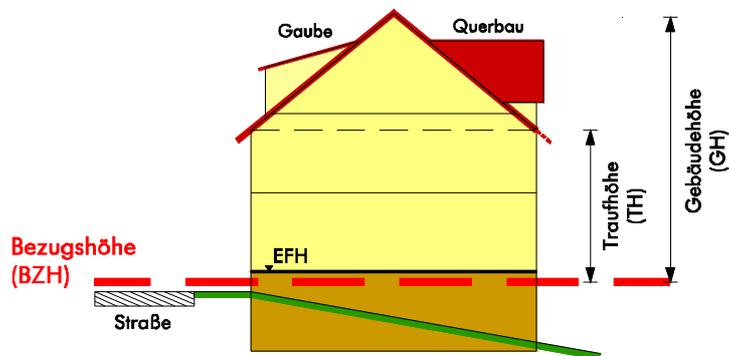
4 Anlagen

4.1 Gebäudeschnitte

Musterschnitte zur Erläuterung der Festsetzungen

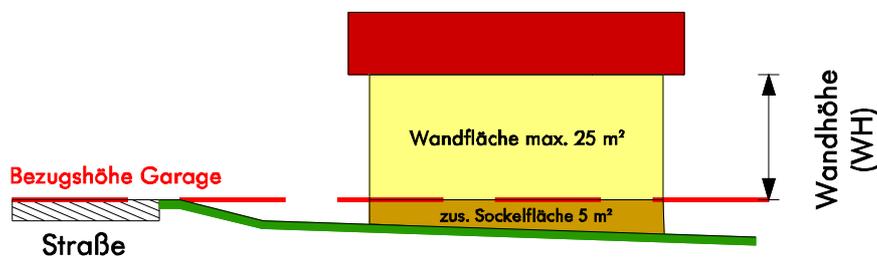
a) Gebäude allgemein

Bezugshöhe (BZH) / Trauf- (TH) und Gebäudehöhe (GH)



b) Grenzbebauungen

Bezugshöhe Garage / Wandhöhe und Wandfläche



4.2 Pflanzliste

Pflanzliste 1

Empfohlene Mindestqualität: Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt mit Ballen 16-18 cm.
Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollen ausschließlich Hochstämme (Kronenansatz > 180 cm) mit starkwüchsigen Unterlagen verwendet werden.

Bei der Auswahl für die nachfolgende Auflistung wurden berücksichtigt: Pflegeextensität, geringe Anfälligkeit, geringe Holzfrostopfndlichkeit und Regional bedeutsame, bewährte Sorten.

Laubbäume:

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

Äpfel:

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

Birnen:

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

Kirschen:

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

Zwetschgen und Pflaumen:

- | | | | |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------|--------------------|
| - Hauszwetschge | - Große Grüne Reneklode | - Nancy-Mirabelle | Mirabelle aus Metz |
| - Hafer- oder Gebirgzwetschge | | | |

- Nüsse:** - Walnuß

4.3 Merkblatt Bodenschutz



Seite 1 von 2

Bodenschutz bei Baumaßnahmen

1. Durch fast jede Baumaßnahme werden Böden als Baugrund in Anspruch genommen und verlieren dabei weitgehend ihre ökologischen Bodenfunktionen. Bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben muss deshalb insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden geachtet werden. Hierbei sind die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) zu berücksichtigen.
2. Unbelasteter, verwertbarer Erdaushub ist vorrangig einer technischen Verwertung zuzuführen. Dadurch werden sowohl wertvolle Rohstoffvorräte, als auch knapper werdendes Deponievolumen geschont. Bei größeren Aushubmengen ist eine Verwertungskonzeption zu erstellen und dem Landratsamt vorzulegen. Einer "Vor-Ort-Verwertung" ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der Planungsphase (z. B. Minimierung der Einbindetiefen, Massenausgleich) Rechnung zu tragen. Ein Entsorgen des Bodens durch Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
3. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden (humoser Boden) sauber abzuschleppen und vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt fachgerecht zu lagern. Weiterer Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen und spezifisch zu verwerten.
4. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Schadverdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Dazu sollte nur bei trockenen Witterungs- und Bodenbedingungen gearbeitet werden. Schadverdichtungen in später begrüntem Bereichen sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen (z.B. durch Tieflockerung). Baustoffe, Baustellenabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.
5. Werden im Zuge der Bauarbeiten unerwartet Bodenverunreinigungen bzw. schädliche Bodenveränderungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt, Amt für Umweltschutz, zu benachrichtigen. Schadstoffbelastete Böden sind von verwertbarem

Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

6. Für den Umgang mit Böden, die für eine bodennahe Verwertung bzw. eine Erdauffüllung vorgesehen sind, gelten die Vorgaben aus DIN 19731 und der Vollzugshilfe zu § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Auf das Merkblatt "Erdauffüllungen" des Landratsamtes wird hingewiesen. Grundlage für die Beurteilung von Böden zur Nutzung bzw. Verwertung sind die BBodSchV sowie die Verwaltungsvorschrift „Verwertung von als Abfall eingestuftes Bodenmaterial“ des Umweltministeriums des Landes Baden-Württemberg vom 14.03.2007.

7. Eine bodenkundliche Baubegleitung durch einen geeigneten Sachverständigen hilft, die Vorgaben zum Bodenschutz bestmöglich in den Baustellenablauf zu integrieren und erleichtert die optimale Umsetzungen von Maßnahmen zum Bodenschutz.

Weitere Informationen des Rems-Murr-Kreises finden Sie im Internet unter <http://www.rems-murr-kreis.de>.