

Gemeinde Gerstetten



# B E B A U U N G S P L A N

mit integriertem Grünordnungsplan  
und örtlichen Bauvorschriften

## „Östlich des Wasserturms“

Textteil – Satzung

Plandatum: 10.11.2020

Aufgestellt  
Hermaringen, .....

.....  
Dipl.-Ing (FH) Sandra Gansloser, M.Eng.  
Stadtplanerin (akbw)

Anerkannt und ausgefertigt  
Gerstetten, .....

- nach Satzungsbeschluss -

.....  
Roland Polascheck, Bürgermeister



G A N S L O S E R  
Ingenieure | Planer | Architekten

Ingenieurbüro Gansloser  
GmbH & Co. KG  
Robert-Bosch-Straße 1  
89568 Hermaringen  
Telefon: 07322 - 9622-0  
Telefax: 07322 - 9622-50

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Landesbauordnung (LBO)	in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416) zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313)
Stand Liegenschaftskataster:	03/2020

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>4</b>
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	4
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	4
3.	Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB) .....	5
4.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	6
5.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO) .....	6
6.	Flächen für erforderliche Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....	6
7.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	6
8.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	7
9.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	7
10.	Pflanzgebote und Pflanzeerhaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB) .....	8
11.	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB) .....	13
12.	Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke bei Straßenkörpern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) .....	13
<b>B.</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄß § 74 LBO) .....</b>	<b>14</b>
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO) .....	14
2.	Anforderungen an unbebaute Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) .....	14
3.	Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO) .....	15
<b>C.</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE .....</b>	<b>16</b>
1.	Bodenfunde (§ 20 Denkmalschutzgesetz) .....	16
2.	Wasserschutzzone (§ 51 Wasserhaushaltsgesetz) .....	16
3.	Bodenschutz .....	16
4.	Geotechnik .....	16
5.	Altlasten .....	17
6.	Baugrunduntersuchungen .....	17
7.	Starkregenereignisse .....	17
8.	Duldung von Immissionen .....	17
9.	Haustechnischen Anlagen .....	18

## **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Diese sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

### **2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)**

Für die Grundflächenzahl (GRZ) des Allgemeinen Wohngebiets wird die Obergrenze von 0,4 gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

#### **2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)**

##### **2.2.1 Begriffsdefinition**

##### **Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)**

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) wird als Rohbaumaß auf mindestens 75 % der Grundfläche des Gebäudes definiert. Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen werden über der festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) gemäß § 18 Abs.1 BauNVO getroffen:

##### **Gebäudehöhe (GH)**

Gemessen zwischen EFH und Oberkante Firstziegel bzw. beim Flachdach und Pultdach dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (Ziegel, Attika o.ä.).

##### **2.2.2 Festsetzung Gebäudehöhe**

Im **WA1** ist folgende Gebäudehöhe zulässig:

- Gebäudehöhe: maximal 9,5 m

Im **WA2, WA3 und WA4** sind folgende Gebäudehöhen zulässig:

Gebäude mit einer Dachneigung über 25°:

- Gebäudehöhe: maximal 11,5 m

Gebäude mit einer Dachneigung unter 25°:

- Gebäudehöhe: maximal 9,5 m

#### **2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)**

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

Im **WA1, WA2, WA3 und WA4** ist die Zahl der Vollgeschosse auf 2 begrenzt.

### 3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bestimmt.

#### Im WA1

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) wird auf max. 0,5 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Gemessen am höchsten Punkt des Geländes am Gebäude.

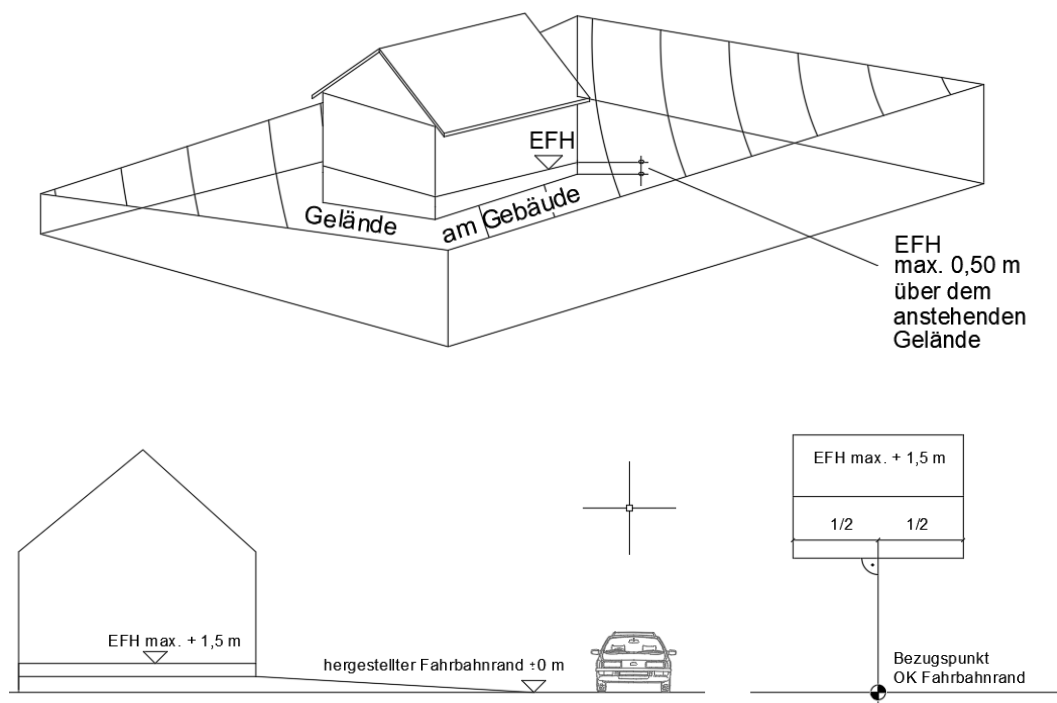
Bezugshöhen sind die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenlinien.

#### Im WA2:

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) wird auf max. 0,5 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Gemessen am höchsten Punkt des Geländes am Gebäude.

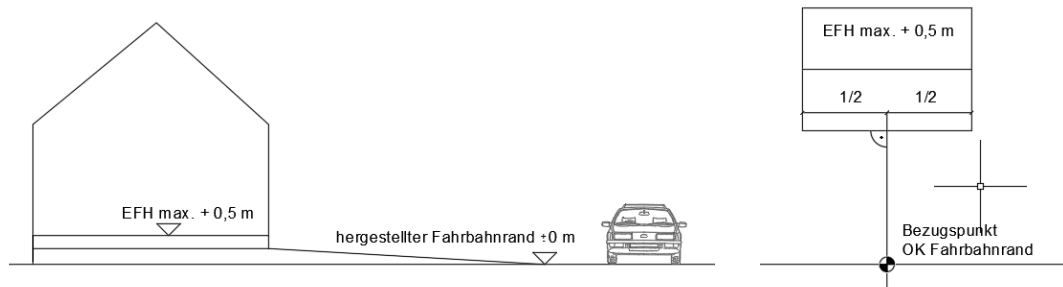
Des Weiteren darf die EFH maximal 1,5 m über der angrenzenden Verkehrsfläche liegen, gemessen jeweils in Gebäudemitte, rechtwinklig zur Straße und zum grundstücksseitigen Fahrbahnrand, von welchem die Zuwegung erfolgt.

Bezugshöhen sind die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenlinien.



#### Im WA3 und WA4:

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) des geplanten Gebäudes darf maximal 0,5 m über der angrenzenden Verkehrsfläche liegen, gemessen jeweils in Gebäudemitte, rechtwinklig zur Straße und zum grundstücksseitigen Fahrbahnrand, von welchem die Zuwegung erfolgt.



#### 4. **BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im **WA1** sind nur Einzelhäuser zulässig.

Im **WA2 und WA4** sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Im **WA3** sind nur Doppelhäuser zulässig.

#### 5. **ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

#### 6. **FLÄCHEN FÜR ERFORDERLICHE NEBENANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

##### 6.1 **Stellplätze und Garagen** (§ 12 BauNVO)

Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Im Bereich festgesetzter privater Grünflächen sind Carports, Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

##### 6.2 **Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Bereich festgesetzter privater Grünflächen sind keine Nebenanlagen zulässig.

#### 7. **VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Straßenverkehrsflächen zur Erschließung des Baugebietes dargestellt. Ebenso sind Flächen für Rad- und Gehwege sowie Wirtschaftswege im zeichnerischen Teil dargestellt. Die Einteilung ist unverbindlich.

## **8. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

### **8.1 Öffentliche Grünflächen**

Es werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese sind teilweise mit Pflanzbindungen (Pfb) und Pflanzgeboten (Pfg) versehen.

### **8.2 Private Grünflächen**

Im zeichnerischen Teil sind private Grünflächen festgesetzt. Diese sind teilweise mit Pflanzgeboten (Pfg) versehen.

## **9. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **9.1 Dachdeckung**

Zur Dachdeckung von Gebäuden ist die Verwendung von nicht beschichteten Blechen, insbesondere aus Kupfer, Zink und Blei unzulässig.

### **9.2 Entwässerung**

Grundsätzlich wird auf die Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen, wonach anfallendes Niederschlagswasser durch eine ortsnahe Versickerung oder durch eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer dezentral beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser darf ausschließlich flächenhaft oder in Mulden über eine mindestens 30 cm starke bewachsene Bodenschicht erfolgen. Punktuelle Versickerungen (z.B. Sickerschächte) sind aus Grundwasserschutzgründen generell nicht zulässig, jedoch kann in Ausnahmefällen einem sogenannten modifizierten Sickerschacht anlog dem Informationsblatt Versickerung von Niederschlagswasser des Landratsamt Heidenheim zugestimmt werden. Die Bemessung der Sickermulde ist entsprechend den Richtlinien des ATV Arbeitsblatt A 138 vorzunehmen und durch einen Planer nachzuweisen. Für die Vordimensionierung kann überschlägig mit 5-10 m<sup>2</sup> Versickerungsfläche pro 100 m<sup>2</sup> angeschlossene versiegelte Niederschlagsfläche ausgegangen werden. Die Einleitung in die Sickerstelle hat oberirdisch zu erfolgen. Angrenzende Nachbargrundstücke dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Ausnahmen sind, vorbehaltlich der Genehmigung durch die Baurechtsbehörde, nur bei Vorlage eines hydrogeologischen Gutachtens und dem rechnerischen Nachweis der mangelnden Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens möglich.

Zur dezentralen Rückhaltung von Niederschlagswasser sind auf den jeweiligen Baugrundstücken Regenrückhalteanlagen (z. B. Zisternen) mit einer Bemessung von mind. 2 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche sinnvoll. Bei Rückhalteanlagen als Zisterne darf das Volumen zur Brauchwassernutzung nicht angerechnet werden.

Der entsprechende Überlauf ist dann der geeigneten örtlichen Versickerung auf dem Baugrundstück bzw. dem öffentlichen Mischwasserkanal oder bei Trennsystem dem Regenwasserkanal zuzuführen.

Bei der Nutzung von Niederschlagswasser im häuslichen Bereich muss das DVGW Arbeitsblatt W 555 sowie die Trinkwasserschutzverordnung (§ 13 Abs. 3 und § 17) beachtet werden.

### 9.3 **Befestigung von Oberflächen**

Pkw-Stellplätze und sonstige befestigte Flächen (Garagenzufahrten etc.) sind mit wasser-durchlässigen Belägen (z. B. Schotter, Schotterrassen, Rasengittersteine, Pflaster mit 3 cm Fuge) herzustellen.

### 9.4 **Naturschutzfachliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs zu beachten:

#### Schutzgüter Boden und Wasser

- Vermeidung von Schadstoffeinträgen.
- Minimierung des Versiegelungsgrad
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§1a (2) BauGB)

#### Schutzgut Fauna

- Rodung der Gehölze und Baufeldfreimachung im Umgriff außerhalb der Brutperiode in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar.
- Es sind ausschließlich Leuchtmittel einzusetzen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist. Derzeit sollten vor allem LED-Lampen mit entsprechendem Spektrum ohne UV-Anteil und einer Farbtemperatur von mindestens 3.000 Kelvin eingesetzt werden. Dabei soll v. a. auch die Abstrahlung nach oben so gering wie möglich sein. Das Schutzglas muss flach sein, um Streulicht zu vermeiden (keine Lichtabstrahlung). Das Leuchtmittel darf nicht aus der Lampe herausragen.
- Schutz von zu erhaltenden Bäumen während der Bauphase durch einen Bauzaun. Der Wurzelstandsraum darf nicht befahren werden.

## 10. **PFLANZGEBOTE UND PFLANZERHALTUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

### 10.1 **Pflanzgebot 1 (Pfg1): Mittel- bis großkronige Bäume**

Je Wohnbaugrundstück ist mindestens ein mittel- bis großkroniger Baum auf geeignetem Standort gemäß nachfolgender Pflanzliste anzupflanzen. Die Bäume sind in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Das Nachbar- und Straßenrecht sind zu beachten. Die im Planteil eingezeichneten Pflanzstandorte sind nicht bindend. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

### 10.2 **Pflanzgebot 2 (Pfg2): Baum- und Strauchpflanzungen**

Innerhalb des Bebauungsplans sind je Wohnbaugrundstück im Bereich des Pflanzgebotes Pfg2 je zwei Gehölzgruppen von je 4-5 standortgerechten, einheimischen Sträuchern gemäß nachfolgender Pflanzliste innerhalb des Pflanzstreifens von 5 m zu pflanzen. Die Gehölze sind in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Das Nachbar- und Straßenrecht ist einzuhalten. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

### 10.3 **Pflanzgebot 3 (Pfg3): Dachbegrünung**

Dächer mit einer Dachneigung bis 5° sind in jedem Fall extensiv zu begrünen und mit Saatgut oder Pflanzsubstraten anzulegen (siehe Pflanzliste). Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

#### 10.4 Pflanzgebot 4 (Pfg4): Blühstreifen entlang der Alleestraße

Entlang der Alleestraße ist ein 3 m breiter Blühstreifen anzusäen. Die Saatgutmischung ist nach Pflanzliste zu wählen. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

#### 10.5 Pflanzgebot 5 (Pfg5): Extensive Blumenwiese

Im Bereich der Pflanzbindung 2 und Pflanzbindung 3 ist der Unterwuchs als Blumenwiese zu entwickeln. Hierfür wird streifenweise eine geeignete Blühmischung aus 100 % Blumen ausgesät und die Fläche extensiv gepflegt. Die Saatgutmischung ist nach Pflanzliste zu wählen. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

#### 10.6 Pflanzbindungen 1 (Pfb1): Baumpflanzung

Der Ahorn im Bereich des südwestlichsten Baugrundstücks ist zu erhalten und zu entwickeln. Um den Baum ist die Fläche als Grünfläche anzulegen. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind dabei nicht möglich. Eine Bebauung bzw. die Realisierung von Nebenanlagen wie Stellplätzen, Carports u. ä. in diesem Bereich ist nicht möglich. Der Wurzelstandsraum, sowie der Baum selbst sind während der Bauphase vor Befahrung und Beschädigung mit einem Bauzaun zu schützen. Hierfür ist die Fläche großzügig abzugrenzen. Bei Abgang des Baumes ist Ersatz laut Pflanzliste zu pflanzen. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

#### 10.7 Pflanzbindung 2 (Pfb2): Baumpflanzungen im westlichen Teil

In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit einer Pflanzbindung festgesetzten Flächen sind die Bäume zu erhalten und zu entwickeln. Für Gehölze, die aufgrund der Verkehrssicherheit oder anderer Gründe entfernt werden müssen, ist ein Ersatz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind die Arten nach Pflanzliste zu wählen. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

#### 10.8 Pflanzbindung 3 (Pfb3): Baumpflanzungen im östlichen Teil

In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit einer Pflanzbindung festgesetzten Flächen sind die Bäume zu erhalten und zu entwickeln. Für Gehölze, die aufgrund der Verkehrssicherheit oder anderer Gründe entfernt werden müssen, ist ein Ersatz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind die Arten nach Pflanzliste zu wählen. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

#### 10.9 Pflanzliste und Vorgaben für die Ausführung

##### 10.9.1 Pflanzliste

Pflanzenauswahl		Maßnahme							
		PFG 1	PFG 2	PFG 3	PFG 4	PFG 5	PFB 1	PFB 2	PFB 3
<b>Großkronige Bäume</b>									
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	X	X						
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	X					X		
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	X							
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>	X							
Espe	<i>Populus tremula</i>	X							

Pflanzenauswahl		Maßnahme							
		PFG 1	PFG 2	PFG 3	PFG 4	PFG 5	PFB 1	PFB 2	PFB 3
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	X							X
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	X							X
<b>Mittel- und kleinkronige Bäume</b>									
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>							X	
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	X							
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>	X							
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	X							
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>	X							
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	X							
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>	X							
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	X						X	
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	X							
Mährische Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i> ‚Edulis‘	X							
Obsthochstämme, alte einheimische/regionaltypische Sorten, s. nachfolgende Artenliste		X							
<b>Sträucher</b>									
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>		X						
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>		X						
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>		X						
Hasel	<i>Corylus avellana</i>		X						
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>		X						
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>		X						
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>		X						
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>		X						
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>		X						
Purgier-Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>		X						
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>		X						

Pflanzenauswahl		Maßnahme							
		PFG 1	PFG 2	PFG 3	PFG 4	PFG 5	PFB 1	PFB 2	PFB 3
Gewöhnliche Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>		X						
Salweide	<i>Salix caprea</i>		X						
<b>Saatgut</b>									
Saatgutmischung Nr. 01 „Blumenwiese (100 % Blumen)“ von Rieger-Hofmann oder vergleichbar						X			
Saatgutmischung Nr. 08 „Schmetterlings- und Wildbienensaum“ von Rieger-Hofmann oder vergleichbar					X				
Saatgutmischung Nr. 10 „Wärmeliebender Saum“ von Rieger-Hofmann oder vergleichbar					X				
Saatgutmischung Nr. 18 „Dachbegrünung“ von Rieger-Hofmann oder vergleichbar				X					

### Obstbäume:

Obstbaum-Hochstämme, ohne Ballen, Stammumfang 10-12 cm, Stammhöhe mind. 1,80 m, regionaltypische Sorten.

Äpfel:	Antonowka, Borowinka, Danziger Kant, Französische Goldrenette, HolsteinerCox, Jakob Lebel, Krügers Dickstiel, Landsberger Renette, Pilot, RoterBoskoop, Topaz, Zabergäurennette
Birnen:	Conference, Doppelte Phillipsbirne, Gute Luise, Köstliche von Charneu, Kongreßbirne, Stuttgarter Gaißhirtle
Süßkirsche:	Büttners Rote Knorpel, Hedelfinger Riesenkirsche, Kordia, Oktavia, Regina, Sunburst (selbstfruchtbar)
Sauerkirsche:	Gerema, Karneol
Zwetschgen:	Graf Althans Reneklode, Hanita, Hauszwetschge, Zimmers Frühzwetschge

### 10.9.2 Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Großkronige Bäume: Hochstämme, 3-4x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16 -18 cm

Mittelkronige Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm

Sträucher: Strauch, 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen, je nach Pflanzzeitpunkt, Höhe 80-120 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 verwenden. Eine Aufastung zur Bildung des Lichtraumprofils muss gewährleistet sein.

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

### **10.9.3 Vorgaben für die Ausführung**

#### **Gehölze**

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock zu sichern. Die Bäume sind entsprechend der Vorgaben in der Planzeichnung zu pflanzen.

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.

Einreihige Hecken säume sind mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zu pflanzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens 5 Straucharten zu verwenden.

#### **Blumenwiesen**

Die artenreichen Grünlandflächen und Blühsäume sind im Zeitraum von März bis Mitte Mai oder August bis Ende September mit einer umbruchfreien Ansaat anzusäen. Dabei sind die bestehenden Grünlandflächen scharf abzumähen und zu striegeln oder mit einer Egge aufzureißen. Anschließend 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.

#### **Dachbegrünung**

Die Flächen sind im Zeitraum von März bis Mitte Mai oder August bis Ende September anzusäen. Die Saatgutmischung kann zur schnelleren Begrünung mit Sedumsprossen kombiniert werden. Alternativ sind geeignete Substratmatten zu verwenden.

#### **Ausführungszeitpunkt der Pflanzung**

Die privaten Grünflächen sind vom Bauherrn spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes zu bepflanzen. Öffentliche Grünflächen sind in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließung anzulegen.

#### **Erhalt und Pflege der Pflanzungen**

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen auf privaten 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 müssen alle 10 – 15 Jahre in Abschnitten auf den Stock gesetzt werden.

Der Blühstreifen (PFG 4) erhält eine einmalige Pflegemahd pro Jahr im Herbst oder im zeitigen Frühjahr. Das Mähgut muss abtransportiert werden.

Blumenwiesen (PFG 5) sind 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.

Dachbegrünung: Die Gründächer müssen jährlich kontrolliert und ggf. aufkommende unerwünschte Kräuter und Gehölze entfernt werden.

## **11. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

### **Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) für den Artenschutz**

Durch das Vorhaben sind der Bluthänfling, der Star, sowie die Artengruppe Fledermäuse betroffen. Zur Vermeidung eines Verbotstatbestandes sind die folgenden CEF-Maßnahmen vor Beginn der Bauarbeiten umzusetzen.

#### Maßnahme 1: CEF-Maßnahme für den Artenschutz - Bluthänfling

Pflanzung von blütenreichen Gehölzen auf dem Flurstück 473/13 im Vorgriff der Rodung, sowie Anlage von Blumenwiesen und Blühstreifen. Bestehende Gehölze werden in die Planung integriert (s. auch Steckbrief zur Ökokontomaßnahme 26 in Anlage 2).

#### Maßnahme 2: CEF-Maßnahme für den Artenschutz - Star

Als Ersatz für drei Brutstätten des Stars werden im bestehen bleibenden Baumbestand innerhalb des Plangebiets sechs geeignete Starenkästen mit Einflugloch  $\varnothing$  45 mm aufgehängt (z. B. Schwegler Typ 1SP)

#### Maßnahme 3: CEF-Maßnahme für den Artenschutz - Artengruppe Fledermäuse

Pflanzung von blütenreichen Gehölzen auf dem Flurstück 473/13 im Vorgriff der Rodung als Leitlinie und Nahrungshabitat für Fledermäuse, sowie Anlage von Blumenwiesen und Blühstreifen. Bestehende Gehölze werden in die Planung integriert (s. auch Steckbrief zur Ökokontomaßnahme 26 in Anlage 2). Bestehende Gehölze werden in die Planung integriert (s. auch Steckbrief zur Ökokontomaßnahme 26 in Anlage 2).

Für die wegfallenden potentiell gut geeigneten Baumhöhlen im USG soll pro Wohngebäude 1 Fledermaus-Fassadenquartier in die Fassade integriert werden (z. B. Fledermaus-Fassadenröhre 1FR von Schwegler). Die fachgerechte Montage ist durch eine fachkundige Person zu überprüfen.

## **12. AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN, STÜTZBAUWERKE BEI STRAßENKÖRPERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Aufschüttungen und Böschungen werden entsprechend den Eintragungen des Lage- und Profilplans zur Herstellung der Erschließungsstraßen auf den privaten Grundstücken vorgenommen. Zur Befestigung des Straßenkörpers werden in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenbeton) entlang der Grundstücksgrenzen hergestellt. Aufschüttungen und Stützbauwerke sind zu dulden.

## **B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (gemäß § 74 LBO)

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO)

#### **1.1 Dachformen**

Folgende Dachformen und -neigungen sind in **WA1, WA2, WA3 und WA4** zulässig:

- Satteldach (SD), Walmdach (WD): DN bis 45°
- Zeltdach (ZD), Pultdach (PD): DN bis 25°
- Flachdach (FD): DN bis 5°, extensiv begrünt

#### **1.2 Dachdeckung**

Die Dacheindeckung von geneigten Dächern darf nur in roter, brauner oder grauer Farbe erfolgen. Dachbegrünungsmaßnahmen sind allgemein zulässig und erwünscht.

Dächer mit einer Dachneigung bis 5° sind in jedem Fall extensiv zu begrünen und mit Saatgut oder Pflanzsubstraten anzulegen, die über die Arten der Saatgutmischung Nr. 18 von Rieger-Hofmann (50% Blumen, 50% Gräser) verfügen. Bei Nebenanlagen sind Ausnahmen von Dachbegrünungsmaßnahmen zulässig.

#### **1.3 Dachaufbauten**

Dachgauben sind erst ab 25° Dachneigung zulässig. Die Gesamtbreite darf zwei Drittel der Gesamtrauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muss mindestens 0,60 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

#### **1.4 Außenwände**

Grelle und leuchtende Außenfarben für die Gebäude sind nicht zulässig.

## **2. ANFORDERUNGEN AN UNBEBAUTE FLÄCHEN** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### **2.1 Einfriedungen**

An bzw. auf der Grenze von bzw. zu privaten Flächen sind Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m als Zäune sowie in Form von einheimischen Hecken und Laubgehölzen zulässig. Bei höheren Anlagen oder Gewächsen sind die gültigen Nachbarrechte zu beachten.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als Zaun bis 1,20 m Höhe oder als Hecke bis 1,80 m zulässig. Einfriedungen und Pflanzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur mit einem Abstand von mind. 0,50 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

An Grundstückszufahrten, die mittels Gehwegüberfahrt an die Erschließungsstraße angeschlossen werden, sind die erforderlichen Sichtfelder zwischen einer Höhe von 0,80 m und 2,50 m freizuhalten.

Tote Einfriedungen, insbesondere Mauern, Gabionen oder sonstige feste Sichtschutzwände sind im Verhältnis 2/3 Wand zu 1/3 Pflanz- oder Rankfläche in der Gesamtlänge anteilmäßig zu teilen bzw. zu unterbrechen.

Bereits bei der Pflanzung ist die spätere maximale Ausladung der Pflanzen bei Erreichen der vollen Höhe mit einzurechnen, bzw. der Abstand zur Grenze ist entsprechend zu vergrößern. Bei Hecken- und Strauchpflanzungen entlang der Grenzen sind Nadelgehölze generell ausgeschlossen.

## 2.2 **Geländeveränderung**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind vom bestehenden Gelände aus gemessen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen, einschließlich Stützmauern, die mit dem Gebäude direkt verbunden sind, insbesondere im Zusammenhang mit Untergeschosszugängen oder Lichthöfen, sind hiervon ausgenommen, sofern mit ihnen einen Grenzabstand von 2,50 m eingehalten wird.

Sämtliche Geländeveränderungen sind im Rahmen der Baueingabeunterlagen in Lageplan und Schnitt darzustellen.

## 2.3 **Begrünung**

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen.

## 3. **STELLPLÄTZE** (§ 74 Abs. 2 LBO)

Abweichend von den Festsetzungen von § 37 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) wird die Anzahl der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Stellplätze je Wohneinheit auf 1,8 private Stellplätze erhöht. Garagen und Carports können hierbei angerechnet werden.

## **C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

### **1. BODENFUNDE** (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Heidenheim unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

### **2. WASSERSCHUTZZONE** (§ 51 Wasserhaushaltsgesetz)

Der Bebauungsplan liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebiet Donauried-Hürbe für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes Landeswasserversorgung im Donauried und im Hürbetal. Auf die Verbote der geltenden Rechtsverordnung vom 16.04.2015 des Regierungspräsidiums Tübingen wird besonders hingewiesen.

### **3. BODENSCHUTZ**

Zum Schutz des Mutterbodens ist der humose Oberboden von allen zu befestigenden Bauflächen abzutragen und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Dabei darf er nicht mit bodenfremden, insbesondere pflanzenschädlichen Stoffen vermischt werden (§ 202 Baugesetzbuch (BauGB)).

Anfallender Erdaushub sollte innerhalb des Baugrundstücks wiederverwertet werden. Dabei sind humoser Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen. Fallen zu hohe Mengen Aushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z. B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Die Verwertung auf Böden in Wasserschutzgebieten bedarf der Zustimmung des Landratsamtes Heidenheim.

Geplante Grünflächen oder Anlagen zur gärtnerischen Nutzung sind in einer verdichtungsarmen Verfahrensweise zu bearbeiten und sollen nicht als Arbeitsfläche oder Aushubzwischenlager genutzt werden.

### **4. GEOTECHNIK**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des Oberen Massenkalkes (Oberjura).

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden

objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 5. **ALTLASTEN**

Im südöstlichen Teil des Plangebietes wurde ein verlassener Steinbruch aufgefüllt. Hier ist mit Altlasten zu rechnen. Da es sich um einen dörflichen Auffüllplatz handelte, können neben Erdaushub und Bauschutt auch Hausmüll und Sperrmüll abgelagert worden sein.

Werden im Plangebiet bei den Aushubarbeiten Untergrundverunreinigungen oder Alttablagerungen festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Heidenheim sofort zu benachrichtigen.

Weiterhin wird auf das Gutachten zur Altlastenerkundung der VTG Straub Ingenieurgesellschaft mbH hingewiesen.

## 6. **BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN**

Der Baugrund im geplanten Baugebiet kann aufgrund von Verkarstungen kleinräumig wechseln. Es werden bauwerksbezogene Untersuchungen empfohlen.

Weiterhin wird auf das Gutachten zur Altlastenerkundung der VTG Straub Ingenieurgesellschaft mbH hingewiesen.

## 7. **STARKREGENEREIGNISSE**

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. Potentiellen Bauherren wird empfohlen, sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Auf folgenden Internetseiten können Informationen abgerufen werden:

- [www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de](http://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de)
- [www.starkgegenstarkregen.de](http://www.starkgegenstarkregen.de)
- Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe ([www.bkk.bund.de](http://www.bkk.bund.de))
- „Schutz vor Kellerüberflutung“ (Tiefbauamt der Stadt Karlsruhe, 2010, [www.karlsruhe.de](http://www.karlsruhe.de))

## 8. **DULDUNG VON IMMISSIONEN**

### **Landwirtschaft**

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und die landwirtschaftlichen Betriebe im näheren Umkreis können Immissionen wie Lärm, Staub und Geruch tagsüber jedoch auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen auftreten. Diese von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen sind dauerhaft, anstandslos und entschädigungslos zu dulden.

### **Sonderlandeplatz Gerstetten**

Das Plangebiet liegt in ca. 1,5 km Entfernung zum Sonderlandeplatz Gerstetten ICAO-Kennung EDPT und befindet sich in dessen An- und Abflugzone. Durch den Flugbetrieb verursachte Lärmimmissionen können vor allem tagsüber und verstärkt an Wochenenden und Feiertagen auftreten. Die vom Flugbetrieb ausgehenden Immissionen sind zu dulden.

## **9. HAUSTECHNISCHEN ANLAGEN**

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Insbesondere wird folgendes empfohlen:

- Ausrichtung der Anlagen in Richtung der Verkehrsflächen, um einen größeren Abstand zum Nachbargrundstück zu erreichen
- Einhausung der Anlagen