

Kreis Heidenheim
Gemeinde Gerstetten
Gemarkung Dettingen



BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

„Nördlich des Kammerwegs“

Schriftlicher Teil

Gefertigt:
Steinheim 14.12.2022


.....
Helmut Kolb



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

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 03.11.2017
zuletzt geändert am 26.04.2022

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 21.11.2017
zuletzt geändert am 14.06.2021

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010
zuletzt geändert am 21.12.2021

Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18.12.1990
zuletzt geändert am 14.06.2021

Inhaltsverzeichnis

Seite

I.	Planrechtliche Festsetzungen	3
1.	Bauliche Nutzung (§ 9 (1) BauGB).....	3
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)	3
1.2	Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)	3
1.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - § 21a BauNVO)	3
1.4	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 (1) BauNVO i. V. § 2 (6) LBO)	4
1.5	Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (3) BauNVO)	4
1.6	Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO)	6
1.7	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).....	6
1.8	Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)	6
1.9	Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)	7
1.10	Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)	7
1.11	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	7
1.12	Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr.25a BauGB).....	9
1.13	Externe Kompensation für den Artenschutz (CEF-Maßnahmen)	10
1.14	Flächenbeanspruchung für öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB bzw. § 126 (2) BauGB).....	11
II.	Örtliche Bauvorschriften	12
1.	Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr.1 LBO)	12
1.1	Dachform und Dachneigung	12
1.2	Dachdeckung	12
1.3	Dachaufbauten und Dacheinschnitte	13
1.4	Außenantennen	13
2.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 und 2 LBO).....	13
2.1	Äußere Gestaltung.....	13
2.2	Anzahl von Stellplätzen (§ 74 (2) Nr.2 LBO i.V.m. § 37 (1) LBO).....	14
2.3	Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten (§ 74 (1) Nr.3 LBO).....	14
2.4	Freileitungen (§47 (1) LBO)	14
3.	Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen	14
3.1	Unbebaute Freiflächen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)	14
3.2	Stützmauern (§ 74 (1) Nr.3 LBO)	14
3.3	Einfriedungen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)	15
3.4	Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)	15
4.	Niederschlagswassernutzung und -Ableitung (§ 74 (3) Nr.2 LBO).....	16
5.	Schmutzwasserableitung	17
III.	Nachrichtlich übernommene Hinweise (§ 9 (6) BauGB)	18
IV.	Anhang.....	22
1.	Pflanzliste.....	22
V.	Verfahrensvermerke	27
VI.	Ausfertigungsvermerk.....	28

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude

Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften, Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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

1.2 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

WA1:

Die Zahl der Wohneinheiten (**WE**) ist mit **max. 2 Wohnungen** je Wohngebäude begrenzt. Bei Doppelhäusern bezieht sich die zulässige Zahl der Wohneinheiten (max. 2 Wohnungen) auf die jeweilige Doppelhaushälfte.

WA2:

Die Zahl der Wohneinheiten (**WE**) ist mit **max. 6 Wohnungen** je Wohngebäude begrenzt. Bei Doppelhäusern bezieht sich die zulässige Zahl der Wohneinheiten (max. 6 Wohnungen) auf das Doppelhaus.

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

0,4 = Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend Planeinschrieb

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

WA1 und WA2:

II = Zahl der Vollgeschosse (in römischen Zahlen) als Höchstgrenze entsprechend Planeinschrieb

1.5 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (3) BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird in Abhängigkeit der Höhenlage des Urgeländes und der Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend begrenzt (**mbH** = mit begrenzter Höhe).

Definition der Bezugspunkte:

Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der maximal zulässigen Firsthöhe (FH), Traufhöhe (TH) und Gebäudehöhe (GH) wird eine Bezugshöhe festgesetzt:

Bestimmung der Bezugshöhe (BZH):

Die Bezugshöhe der baulichen Anlagen wird durch die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche bestimmt. Hierbei ist die Höhe der Straßenoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche gemessen in der Mitte der straßenzugewandten Grundstücksgrenze ausschlaggebend. Grenzt ein Grundstück mit mehreren Seiten an Straßen an, so ist die öffentliche Verkehrsfläche ausschlaggebend über die die vom Bauantragsteller beantragte Hauptzufahrt erfolgt. Die Bezugshöhe darf um maximal 0,50 m überschritten und maximal 0,50 m unterschritten werden.

Hinweis: Die jeweiligen Höhen der Straßenoberkante zur Ermittlung der Bezugshöhe sind der Erschließungsplanung (Ausführung - Straßenbau) zu entnehmen.

Die maximale Firsthöhe wird gemessen von der Bezugshöhe

- bis zum höchsten Punkt des Firstes bei Satteldach, Walmdach und Zeltdach
- bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut an der höchsten Seite bei Pultdach und versetzten Pultdach

Die maximale Traufhöhe wird gemessen von der Bezugshöhe

- bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut bei Satteldach, Walmdach und Zeltdach

- bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut an der niedrigsten Seite bei Pultdach und versetzten Pultdach

Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Bezugshöhe

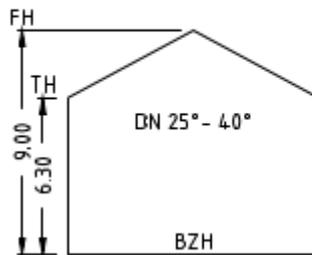
- bis zur Oberkante Attika bei Flachdach, von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit

Höhenfestsetzungen für WA1 und WA2:

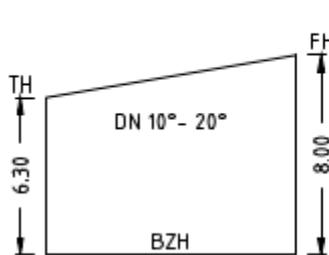
Die Höhe der Gebäude darf untenstehende Werte nicht überschreiten:

Eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe und Gebäudehöhe ist für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. ausnahmsweise zulässig. Dachaufbauten zur solarenergetischen Nutzung (Solarenergieanlagen) werden nicht auf die Höhenfestsetzungen angerechnet.

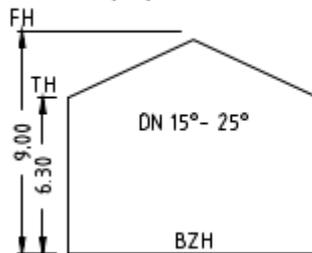
**Satteldach (SD)
Walmdach (WD)**



**Pultdach (PD)
versetztes Pultdach (VPD)**



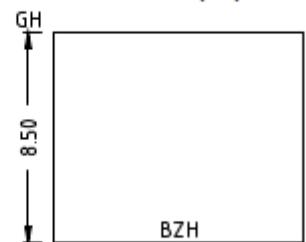
Zeltdach (ZD)



WA1: Flachdach (FD)



WA2: Flachdach (FD)



WA1 und WA2:

- Firsthöhe (FH) = 9.00 m
- Traufhöhe (TH) = 6.30 m

WA1:

- Gebäudehöhe (GH) = 6.50 m

WA2:

- Gebäudehöhe (GH) = 8.50 m

1.6 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

WA1:



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

WA2:



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

1.7 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

Ausnahmen nach § 23 (3) Satz 3 BauNVO:

Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 (6) Nr.1 u. 2 LBO, sowie eingeschossige Glasvorbauten, Klimaschleusen, Windfänge usw., sowie überdachte Sitzplätze können die Baugrenze um bis zu 1,50 m überschreiten. Ein Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 1,00 m muss jedoch eingehalten werden.

1.8 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie nicht-überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern die dort befindlichen Pflanzgebote und unten aufgeführten Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen und Mindestsichtweiten eingehalten werden.

Garagen sind im Abstand von mind. 5,00 m zu den Grundstücksgrenzen der dazugehörigen Verkehrserschließung zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) dürfen mit einem Abstand von mind. 1,00 m zur Verkehrsfläche errichtet werden. Sichtbehindernde Verkleidungen bzw. Wind- oder Wetterschutzreinrichtungen im

Bereich der Sichtfelder sind nicht zulässig. Benachbarte Garagen und Carports sind in der Gestaltung einander anzugleichen.

Am Anschluss zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Mindestsichtweiten auf Gehwegbereiche und den bevorrechtigten Verkehr zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe einzuhalten und von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen oder sichtbehindernden Bewuchs freizuhalten. Für die Ausführung der Sichtfelder ist die RAS 06 anzuwenden, zudem sind die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) zu beachten. Durch Berücksichtigung von Sichtfelder können größere Abstände zur Verkehrsfläche erforderlich werden.

Je Wohneinheit sind 1,8 Stellplätze nachzuweisen. Ergeben sich bei der Berechnung Nachkommastelle ist jeweils auf die nächste ganze Zahl aufzurunden oder abzurunden. Garagen und Carports können hierbei angerechnet werden.

1.9 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern die dort befindlichen Pflanzgebote und Mindestsichtweiten eingehalten werden. Die maximale Größe wird auf 40 m³ festgesetzt.

1.10 Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingezeichneten Grünflächen sind von Bebauung freizuhalten. Die öffentlichen Grünflächen werden mit einheimischen Gehölzen bepflanzt.

1.11 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Baubedingt:

- Beachtung der Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme“
- Schutz angrenzender Flächen vor Verdichtung
- Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden
- Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterial
- Flächensparende Ablagerung von Erdmassen und Baustoffen etc.

- Sachgemäße Lagerung und Trennung des Mutterbodens vom Unterboden (nach DIN 18300)
- Vermeidung von Schadstoffeintrag
- Schutz vor Auswaschung und Versickerung von Schadstoffen
- Wiederherstellung von geschlossenen Vegetationsdecken
- Begrünung von Oberbodenmieten bei einer längeren Lagerzeit als 2 Monate
- Reduzierung der Lärm- und Staubemission auf ein Minimum durch Optimierung des Bauablaufes
- Vor Rodung der Gehölze sind die Höhlenbäume auf Besatz zu prüfen. Ggf. sind in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen einzuleiten.
 - Baufeldfreimachung in der vogelbrutfreien Zeit (01.10. – 28.02.)
 - Anordnung einer ökologischen Baubegleitung und Mitteilung an die Untere Naturschutzbehörde mindestens zwei Wochen vor Beginn der Rodungsarbeiten
 - Überprüfung der Wirksamkeit der CEF-Maßnahme 1 im ersten, dritten und siebten Jahr.

Vorhabensbedingt:

- Reduzierung der Versiegelung und Erdmassenbewegungen auf ein Minimum
- Parkflächen und Zufahrten für Kraftfahrzeuge sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen
- Reduzierung der Neuversiegelung und Bebauung auf das notwendige Mindestmaß¹
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§1a (2) BauGB)
- Verbesserung der Bodenbildung und Verringerung der Erosion durch Bepflanzung und Begrünung in den nicht bebauten Bereichen
- Das Anbringen von Solar- und Photovoltaikanlagen (Pflicht gemäß §8a Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg)

¹ Siehe auch Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung S. 159: Bis 2030 soll die Neuversiegelung bundesweit auf 30 ha/Tag reduziert werden.

- Vermeidung der Erwärmung des Siedlungskörpers durch die Begrünung von Dächern (Verdunstungskühlung) und Schaffung von Sekundärlebensräumen durch Begrünung von Dächern. Dachbegrünung auf allen Flachdächern und flach geneigten Dächer bis einschließlich 10 Grad Dachneigung, diese kann mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie kombiniert werden
- Wiederherstellung des Retentionsvermögens, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf geeigneten Flächen
- Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser auf den Grundstücken bzw. über das Regenrückhaltebecken auf dem Flurstück 620. Dabei wird das unbelastete Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen über eine mind. 30 cm starke belebte Bodenzone versickert.
- Pufferung von Niederschlagswasser auf begrünten Dächern. Dachbegrünung auf allen Flach- und Pultdächern, auf Garagen und Carports, diese kann mit Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie kombiniert werden
- Das häusliche Abwasser wird dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt.
- Herstellung von neuem Lebensraum für Flora und Fauna durch Bepflanzung und Begrünung (PFG 1 - 3)
- Vermeidung von Eckverglasungen und Verwendung von Milchglas oder Folien auf Glasflächen zur Verhinderung des Risikos einer signifikante Erhöhung des Vogelschlags

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

Maßnahmen für Natur und Landschaft auf öffentlichen Grundstücken

Pflanzgebot 1 (PFG 1): Pflanzung Einzelbäume

Pflanzung von Einzelbäumen aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen an den im Bebauungsplan dargestellten Standorten (PFG 1 gemäß Planeinschrieb). In begründeten Fällen können die Pflanzstandorte parallel zur Straßenachse verschoben werden. Als Untersaat ist ein Blühstreifen anzusäen. Die Auswahl der Arten, sowie das Saatgut, sind der Pflanzliste zu entnehmen. Für Auswahl und Qualität der Pflanzen, sowie deren Pflanzung und Pflege sind die Vorgaben gemäß der Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung und der Vorgraben für die Ausführung zu beachten.

Maßnahmen für Natur und Landschaft auf privaten Grundstücken

Pflanzgebot (PFG 2): Heckensaum

Pflanzung einer ein- bis zweireihigen Hecke aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Pflanzgebotsfläche (PFG 2, gemäß Planeinschrieb). Die Auswahl der Arten ist der Pflanzliste zu entnehmen. Schnitthecken sind zulässig. Für Auswahl und Qualität der Pflanzen, sowie deren Pflanzung und Pflege sind die Vorgaben gemäß der Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung und der Vorgraben für die Ausführung zu beachten.

Pflanzgebot 3 (PFG 3):

Baumpflanzungen entlang der Straßen (ohne Plandarstellung)

Auf den Baugrundstücken ist je angefangener 500 m² Baufläche entlang der Erschließungsstraße ein Baum zu pflanzen. Auf ein ausreichendes Lichtraumprofil ist zu achten. Kugel- und Säulenformen sind zugelassen. Es sind standortgerechte, einheimische Arten zu wählen (siehe Pflanzliste). Für Auswahl und Qualität der Pflanzen, sowie deren Pflanzung und Pflege sind die Vorgaben gemäß der Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung und der Vorgraben für die Ausführung zu beachten.

1.13 Externe Kompensation für den Artenschutz (CEF-Maßnahmen)

CEF-Maßnahme 1: Ackerbrache

Als Ausgleich für die potenzielle Verdrängung von einem Brutpaar der Feldlerche wird auf dem Flurstück 438 der Gemarkung Heuchlingen eine Ackerbrache auf einer Fläche von 0,1 ha angelegt. Hierfür wird die Ackerfläche mit einer geeigneten Saatgutmischung (z. B. „22 Wildacker - Wildäsung - Wilddeckung“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig) schütter bzw. mit Lücken angesät.

Die Fläche wird in jedem dritten Jahr nach der Ansaat im Herbst zur Hälfte umgebrochen und sofort neu angesät, im folgenden Herbst wird die andere Hälfte umgebrochen und neu angesät. Sodass stets mindestens die Hälfte bewachsen ist. Eine Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht möglich.

CEF-Maßnahme 2: Streuobstwiese

Als Ausgleich für die zu fällenden Streuobstbäume erfolgt die Pflanzung von 12 hochstämmigen Obstbäumen auf Flurstück 691 in einem Pflanz- und Reihenabstand von 10 mal 15 m. Hierzu werden 1.800 m² Fläche benötigt. Die Pflanzung schließt sich an die bestehende Streuobstwiese (Ausgleich Bebauungsplan „Ul-

menweg“) an. Es sind Obstbaum-Hochstämme mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm und einer Stammhöhe von mind. 1,80 m zu pflanzen. Es ist regio-zertifizierte Pflanzware zu verwenden. Es müssen regionaltypische Sorten verwendet werden, ein Herkunftsnachweis ist vorzulegen.

1.14 Flächenbeanspruchung für öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB bzw. § 126 (2) BauGB)

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

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

Flächen zur Herstellung der Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung der Zufahrten, Stellplätze und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randeinfassungen, Schaltschränke für die Strom- und Telefonversorgung sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden, sofern diese für die fachgerechte Erschließung benötigt werden. Nachträgliche Anpassungen oder räumliche Veränderungen dieser Anlagen auf Initiative privater Grundstücksangrenzer erfolgt auf Kosten des Antragstellers.

Standort für öffentliche Straßenbeleuchtung und Verkehrsbeschilderung (§ 126 BauGB)

Zur Einrichtung von Beleuchtungskörper (Mastleuchten) und notwendiger Verkehrsschilder sind Standorte auf privaten Grundstücken erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Hülsen, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper bzw. das Verkehrsschild selbst, sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässige Dachformen:

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

Folgende Dachneigungen sind festgesetzt:

Die nachfolgend aufgeführten Dachneigungen als Mindest- bzw. Höchstgrenze festgesetzt.

- | | |
|---|--------------------|
| - Satteldach (SD), Walmdach (WD) | 25° bis 40° |
| - Pultdach und versetztes Pultdach (PD und vPD) | 10° bis 20° |
| - Zeltdach (ZD) | 15° bis 25° |
| - Flachdach (FD) | bis 5° |

Bei Flachdächern (**FD**) ist eine bautechnisch bedingte Neigung von bis zu **5°** zulässig, diese ist jedoch in Form einer Attika in einheitlicher Höhe optisch zu verblenden. Für die Oberkante der Attika ist die maximal zulässige Gebäudehöhe verbindlich (vgl. Abschnitt I, 1.5).

1.2 Dachdeckung

Materialien und Färbung:

Für die Deckung der geneigten Dächer sind nur Ziegel oder durchgefärbte Betondachsteine in der Farbskala dunkelrot-dunkelbraun-dunkelgrau-granitgrau-anthrazit zulässig. Reflektierende und grellfarbig Materialien sowie Dachflächen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Aneinandergrenzende Gebäude bzw. Gebäudeteile sind im selben Material und Farbton auszuführen. Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sind Ausnahmen, insbesondere im Zusammenhang mit der Begrünung von Flachdächern, zulässig.

Solarenergieanlagen:

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in der gleichen Neigung auf Dächern liegend zulässig, bei Flachdächern können Ausnahmen zugelassen werden. Die Solarenergieanlagen dürfen die Abmessungen des Daches nicht überschreiten. Solarbäume (Solaranlagen an/auf Masten) auf Dächern sind unzulässig.

Begrünung von Dächern bis einschließlich 10° Dachneigung:

Dächer bis einschließlich 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Kombinationen aus Dachbegrünung und Solarenergieanlagen sind möglich. Die Mindestaufbauhöhe der Dachbegrünung beträgt 10 cm.

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Gaubenform und Ausmaße:

Gauben sind nur als Giebel-, Walm-, Flach-, Kasten-, Spitzdach- oder Schleppe-dachgauben zulässig. Je Gebäude darf nur eine Gaubenform verwendet werden. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf nicht länger sein als die Hälfte der Dachlänge gemessen von Giebelfläche zu Giebelfläche.

Mit Dachgauben sind folgende Abstände einzuhalten:

- | | |
|----------------------------------|---------------|
| - vom Ortgang: | 1,50 m |
| - zwischen einzelnen Dachgauben: | 1,50 m |
| - vom First: | 0,50 m |

1.4 Außenantennen

Parabolantennen (Satellitenschüsseln) auf Dachflächen sind der Dachfarbe anzupassen und dürfen höchstens einen Durchmesser von 1,00 m aufweisen.

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

2.1 Äußere Gestaltung

Bei der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sind reflektierende, schwarze und grellfarbige Materialien unzulässig. Fassadenbegrünungen sind zulässig.

Das Anbringen von Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche größer als 1 m² ist unzulässig. Werbeanlagen auf oder innerhalb der Dachflächen sowie Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind generell unzulässig.

2.2 Anzahl von Stellplätzen (§ 74 (2) Nr.2 LBO i.V.m. § 37 (1) LBO)

Abweichend von den Festsetzungen von § 37 Abs. 1 LBO wird die Anzahl der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Stellplätze je Wohneinheit auf 1,8 private Stellplätze erhöht.

Garagen und Carports können hierbei angerechnet werden. Garagenvorplätze sind als Stellplätze zulässig.

2.3 Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Garagen sind mit einem wasser-durchlässigen Belag (z.B. Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder wassergebundene Decken) zu versehen.

Auf diesen Flächen dürfen Wartungs-, Pflege- oder Reparaturarbeiten an Kraftfahrzeugen nicht vorgenommen werden.

2.4 Freileitungen (§47 (1) LBO)

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

3. Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen

3.1 Unbebaute Freiflächen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

Unbebaute und unbefestigte Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und/oder zu begrünen. Das Anlegen von Nutzgärten für den Eigenbedarf ist zulässig.

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

3.2 Stützmauern (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

Stützmauern entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Höhe von **0,80 m** zulässig.

Stützmauern an der Grenze zu privaten Flächen sind bis max. **0,80 m** zulässig und werden auf die Berechnung der max. zulässigen Höhen der Einfriedung (3.3.) nach dem Nachbarrechtsgesetz Baden Württemberg angerechnet.

Bezugspunkt ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen die Endausbauhöhe dieser öffentlichen Verkehrsflächen und entlang sonstiger Flächen jeweils das gewachsene Gelände. Die Lage und Verwendung von Stützmauern ist im Rahmen der Baueingabeunterlagen in Lageplan und Schnitt darzustellen.

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen, Feldwegflächen und landwirtschaftlichen Flächen ist mit Stützmauern generell ein Abstand von **0,50 m** von der Grundstücksgrenze einzuhalten.

3.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

An bzw. auf der Grenze von bzw. zu privaten Flächen sind Einfriedungen des Nachbarrechtsgesetz Baden Württemberg zulässig. Bei höheren Anlagen oder Gewächsen sind die gültigen Nachbarrechte zu beachten. Mindestsichtweiten sind einzuhalten.

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, Feldwegflächen und landwirtschaftlichen Flächen sind nur mit einem Abstand von mind. **0,50 m** zur Grundstücksgrenze zulässig.

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.

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

Aufschüttungen und Abgrabungen sind vom bestehenden Gelände aus gemessen bis zu einer Höhe von **0,80 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 Geländeänderungen sind im Rahmen der Baueingabeunterlagen in Lageplan und Schnitt darzustellen.

4. Niederschlagswassernutzung und -Ableitung (§ 74 (3) Nr.2 LBO)

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.

Allgemein:

Innerhalb des Plangebietes wird ein Trennsystem hergestellt. Der Schmutzwasserabfluss kann in die vorhandene Mischwasserkanalisation an der Mühlstraße eingeleitet werden. Das anfallende Niederschlagswasser (von Dach-, Hof und öffentlichen Verkehrsflächen) wird durch eine geplante ortsnahe, zentrale Rückhalteanlage wieder dem Wasserkreislauf zugeführt indem das anfallende Niederschlagswasser über neu zu erstellenden Regenwasserkanal der geplanten Anlage westlich des Plangebiets auf Flurstück 620 zugeleitet wird.

Eine 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 m² Versickerungsfläche pro 100 m² 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 Mischwasserkanal ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Der Drosselabfluss aus privaten Rückhaltungen kann an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Zur dezentralen Rückhaltung von Niederschlagswasser werden auf den jeweiligen Baugrundstücken Regenrückhalteanlagen (z. B. Zisternen) mit einer Bemessung von mind. 2 m³ pro 100 m² angeschlossener Fläche empfohlen. Bei Rückhalteanlagen als Zisterne darf das Volumen zur Brauchwassernutzung nicht angerechnet werden. Der entsprechende Überlauf ist dann der geeigneten Versickerung auf dem Baugrundstück bzw. dem öffentlichen 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. Auf die Anzeigepflicht von Zisternen sowie Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

5. Schmutzwasserableitung

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

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

1. Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften ist den Bauvorlagen ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan im Sinne von § 52 Abs. 1 LBO beizufügen.
2. Sämtliche, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, bisher bestehende planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften verlieren mit Inkrafttreten ihre Gültigkeit.
3. Sollten bei der Baumaßnahme Drainhauptsammler freigelegt und unterbrochen werden, sind diese wieder zu schließen oder über andere Oberflächenentwässerungseinrichtungen abzuführen.
4. Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführungen von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Heidenheim, Fachbereich Bau- und Umweltschutz zu informieren. Der belastete Boden ist von einer von dort genannten Stelle zu entsorgen.
5. Das Plangebiet liegt am Ortsrand. Bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden kann Hochwasser bzw. Oberflächenwasser von den angrenzenden Flächen in das Plangebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen der UG-Räume weitestgehend zu verhindern, sollten Lichtschächte, Hofflächen und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher angelegt werden.
6. Das im Zuge des Erdaushubs anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Entsorgung und Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Auf eine flächensparende Ablagerung von Erdmassen und Baustoffen während der Baumaßnahme ist zu achten. Angrenzende Flächen müssen vor Verdichtung während der Bauphase geschützt werden.
7. Auf die Reduzierung der Versiegelung und Erdmassenbewegungen auf ein Minimum ist zu achten
8. Auf die Reduzierung der Neuversiegelung und Bebauung auf das notwendige Mindestmaß ist zu achten.

9. Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Dabei ist humoser Oberboden und Unterboden zu trennen, nicht zu vermischen und getrennt wieder einzubauen (nach DIN 18300). Oberbodenmieten sind bei einer Lagerzeit länger als 2 Monate zu begrünen.
10. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden (§1a (2) BauGB) zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg: „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.
11. Die Vermeidung von Schadstoffeinträgen sowie von Auswaschung und Versickerung von Schadstoffen während der Bauphase ist zu gewährleisten.
12. Lärm- und Staubemission sind durch Optimierung des Bauablaufes auf ein Minimum zu reduzieren.
13. Bei allen Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18920, die ZTV-Baum und den § 25 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen. Vor Rodung der Gehölze sind die Höhlenbäume auf Besatz zu prüfen. Gegebenenfalls sind in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen einzuleiten.
14. Die Baufeldfreimachung muss im Zeitraum 01.10. – 28.02. außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden.
15. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der rechtskräftigen Wasserschutzzone III des Zweckverbandes Landeswasserversorgung für die Fassungen im Donauried. Die Rechtsverordnung Regierungspräsidiums Tübingen über das Wasserschutzgebiet in den Landkreisen Heidenheim und Alb-Donau-Kreis vom 16.04.2015 ist zu beachten.
16. Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der

Gesteine des Oberjuras, welche im Plangebiet von quartärem Lösslehm sowie Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, 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.

17. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant 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 technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.
18. Sollten bei der Durchführung von Tiefbaumaßnahmen archäologische Funde auftreten, wird auf die Bestimmungen des § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zum Fund von Kulturdenkmalen verwiesen.
19. Für den Bereich der Gebäudesicherheit, insbesondere die Sicherung der Türen, Fenster und Fenstertüren sowie die Überwachung mit Einbruchmeldeanlagen wird auf die Informationsbroschüren der Polizei sowie das Angebot der Kriminalpolizeilichen Beratungsstellen verwiesen.
20. Prinzipiell jede Bebauung, auch fernab von Gewässern, kann von einem Starkregenereignis betroffen sein. Starkregenereignisse sind lokal begrenzte Regenereignisse mit großer Niederschlagsmenge und hoher Intensität. Daher stellen sie ein nur schwer zu kalkulierendes Überschwemmungsrisiko dar. Dem Bauherrn

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

21. Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z. B. Luft-Wärme-Pumpen) oder deren nach außen gerichtete Komponenten ausgehen, wird auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hingewiesen. Die darin genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schallleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden. Im Rahmen der Bauausführung sind die AVV Baulärm und die darin festgesetzten Immissionsrichtwerte einzuhalten.

IV. Anhang

1. Pflanzliste

Pflanzenauswahl		Maßnahme			
		PGF. 1	PGF. 2	PGF. 3	CEF-M. 2
Großkronige Bäume					
Felsenbirne „Robin Hill“ oder „Lamakii“	<i>Amelanchier arborea</i> „Robin Hill“ oder „Lamakii“	X		X	
Stadtbirne	<i>Pyrus calleryana</i> „Chanticleer“	X		X	
Zierapfel „Red Sentinel“	<i>Malus</i> „Red Sentinel“	X		X	
Zierkirsche „Schmittii“	<i>Prunus schmittii</i>	X		X	
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	X		X	
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	X		X	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	X		X	
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>	X		X	
Winterlinde „Rancho“	<i>Tilia cordata</i> „Rancho“	X		X	
Mittelkronige Bäume					
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	X		X	
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>	X		X	
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	X		X	
Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>	X		X	
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	X		X	
Regionaltypische hochstämmige Obstsorten, siehe nachfolgende Liste		X		X	X
Sträucher					
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>		X		
Hasel	<i>Corylus avellana</i>		X		
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>		X		
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>		X		

Pflanzenauswahl		Maßnahme			
		PFG. 1	PFG. 2	PFG. 3	CEF-M. 2
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>		X		
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>		X		
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>		X		
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>		X		
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>		X		
Gemeiner Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>		X		
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>		X		
Gew. Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>		X		
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>		X		
Schlehdorn	<i>Prunus spinosa</i>		X		
Gew. Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>		X		
Gew. Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>		X		
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>		X		
Feld-Rose	<i>Rosa arvensis</i>		X		
Saatgut					
Blühstreifen, z. B. „08 Schmetterlings- und Wildbienen-saum“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig		X			
Blühstreifen, z. B. „11 Bunter Saum“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig		X			

Liste alter regionaltypischer Obstbaumsorten

Liste alter regionaltypischer Obstbaumsorten

Apfel: Antonowka, Borowinka, Danziger Kant, Französische Goldrenette, Holsteiner Cox, Jakob Lebel, Krügers Dickstiel, Landsberger Renette, Pilot, Roter Boskoop, Topaz, Zabergäurenente

Birne: Conference, Doppelte Phillipsbirne, Gute Luise, Köstliche von Charneu, Kongreßbirne, Stuttgarter Gaißhirtle

<u>Süßkirsche:</u>	Büttners Rote Knorpel, Hedelfinger Riesenkirsche, Kordia, Oktavia, Regina, Sunburst (selbstfruchtbar)
<u>Sauerkirsche:</u>	Gerema, Karneol
<u>Zwetschge/Reneklode:</u>	Graf Althans Reneklode, Hanita, Hauszwetschge, Kattinka, Zimmers Frühzwetschge

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

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. Säulen- und Kugelformen sind zulässig.

Obstbäume:

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

Sträucher:

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

Saatgut: es ist ausschließlich gebietseigenes Saatgut zu verwenden, welches für den jeweiligen Standort geeignet ist. Es ist ausschließlich regional gezüchtete (gebietseigene) Pflanzware zu verwenden. Hierfür ist ein Herkunftsnachweis erforderlich.

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 Heckensäume sind mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zu pflanzen. Mehrreihige Heckensäume sind im Dreiecksverband mit einem Pflanzabstand in der Reihe wie zwischen den Reihen von 1,5 m zu pflanzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens 5 Straucharten zu verwenden und jeweils in Gruppen von 3 - 5 Pflanzen zu setzen.

Dachbegrünung:

Die artenreiche Dachbegrünung ist im Zeitraum vom März bis Mitte Mai oder August bis Ende September anzusäen. Dabei ist das Saatgut oberflächlich aufzubringen und nach der Ansaat anzuwalzen. Es ist das Saatgut „18 Dachbegrünung“ von Rieger-Hofmann oder ein gleichwertiges zu verwenden.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:

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

Erhalt und Pflege der Pflanzungen:

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

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

Heckenpflanzungen müssen alle 10 – 15 Jahre in Abschnitten auf den Stock gesetzt werden.

Blühstreifen werden 1 x im Jahr im Spätherbst oder im zeitigen Frühjahr gemäht.
Das Mähgut muss abgeräumt werden.

Dachbegrünung soll einmal im Jahr zur Kontrolle begangen werden und aufkommende Gehölze müssen entfernt werden.

V. Verfahrensvermerke

Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB	am 20.09.2022
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB bekannt gemacht durch Amtliches Mitteilungsblatt / Ausgabe Nr. 39	am 29.09.2022
Billigung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB	am 20.09.2022
Auslegung bekannt gemacht durch Amtliches Mitteilungsblatt / Ausgabe Nr. 39	am 29.09.2022
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	vom 07.10.2022 bis 07.11.2022
Beschluss über die eingegangenen Bedenken und Anregungen (Stellungnahmen)	am 14.12.2022
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	am 14.12.2022
Als Satzung zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB ausgefertigt	am
Bekanntmachung des Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB durch Amtliches Mitteilungsblatt / Ausgabe Nr. ...	am
In Kraft treten des Bebauungsplanes gem. § 10 (3) BauGB	am

Dieser Lageplan mit Textteil ist eine Mehrfertigung / das Original des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften die vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 14.12.2022 als Satzungen beschlossen wurden.

Gerstetten, den



.....

(Roland Polaschek)

Bürgermeister

VI. Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates vom 14.12.2022 übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet werden.

Gerstetten, den

.....

(Roland Polaschek)

Bürgermeister