

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Nr. 175 B X „Margaritenhöhe“

11.08.2026

Es liegen folgende Bestimmungen zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F.v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F.v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichenverordnung (PlanZVO)	i.d.F.v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art.6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189)
Landesbauordnung (LBO)	i.d.F.v. 05.03.2010 (GBI. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBI. S. 15) m.W.v. 28.02.2026

1. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 175 B IX „Margaritenhöhe“

1.1	Art der Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 und § 1 (5) BauNVO	Allgemeines Wohngebiet Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sind allgemein zulässig: - Wohngebäude - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes - können Schank- und Speisewirtschaften i. S. v. § 4 (2) Nr. 2 nur ausnahmsweise zugelassen werden, - werden Ausnahmen i. S. v. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.2	Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 19 BauNVO	Gemäß Einschrieb im Lageplan. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Die Grundfläche kann mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
1.3	Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage von Gebäuden § 9 (3) BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 1 BauGB	Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die maximale Gebäudehöhe geregelt. Die maximale Gebäudehöhe (GH) entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudes und gilt für die gesamte Gebäudelänge. Unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist die festgesetzte Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH). Die festgesetzten Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhen

- (EFH) dürfen um bis zu 50 cm über- oder unterschritten werden.
- 1.4 Bauweise**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m.
§ 22 (1), (2) BauNVO
- Es gilt die offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zugelassen.
- 1.5 Überbaubare Grundstücksfläche**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt.
- Die im Lageplan festgesetzte Baulinie gilt nur für Untergeschosse bis zur tatsächlich gewählten EFH, auf Höhe der EFH wird die Baulinie durch eine Baugrenze ersetzt.
- 1.6 Nebenanlagen**
§ 14 (1) i.V.m.
§ 23 (5) BauNVO
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude i. S. d. § 2 (2) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg handelt, auf Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.
- 1.7 Flächen für Garagen und Stellplätze**
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
§ 12 BauNVO
- Die Anlage von Garagen und Carports für KFZ sowie Einhausungen von Tiefgaragenzufahrten ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Tiefgaragen sind darüber hinaus in den dafür gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen - Tiefgaragen - zulässig. Tiefgaragendächer sind im Bereich der privaten Grünfläche intensiv zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mind. 60 cm betragen.
- Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind Tiefgaragendächer, wenn sie nicht überbaut oder als Terrassen oder für die Erschließung dienen, intensiv zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat muss mind. 60 cm betragen.
- Stellplätze und Zufahrtswege sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.8 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind**
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- Die im Planteil eingezeichneten Sichtfelder sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.
- Einzelbäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder zulässig, sie dürfen die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.
- 1.9 Verkehrsflächen**
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

- | | |
|---|--|
| 1.9.1 Straßenverkehrsfläche | Die Höhenlage der geplanten Verkehrsflächen ist verbindlich festgesetzt und bei der Ausführung der Bauvorhaben zu beachten. |
| 1.9.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | <p>Entsprechend der Eintragungen im Planteil werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.</p> <p><u>„Quartiersplatz“</u>
Die im Planteil festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ ist niveaugleich auszubauen und dauerhaft zu erhalten. Sie dient als Fußwegeverbindung und Aufenthaltsbereich und kann als Bedarfsparkplatz genutzt werden. Der Platzbereich ist mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil).</p> <p><u>„Ruhender Verkehr“</u>
Die im Planteil festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Ruhender Verkehr“ (P) ist als öffentlicher Stellplatz für Pkw auszubauen bzw. zu erhalten.</p> |
| 1.10 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
§ 9 (1) Nr. 12 BauGB | Es ist eine Fläche zum Bau einer Druckerhöhungsanlage sowie einer Trafo-/ Umspannstation ausgewiesen. |
| 1.11 Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB | <p><u>Private Grünfläche – Zweckbestimmung ökologische Ausgleichsfläche</u>
Bauliche Anlagen und Einfriedungen sowie Befestigungen sind nicht zulässig, ausgenommen Stützmauern, unterirdische Leitungen und Anlagen zur Regenwasserbehandlung sowie Geländemodellierungen zur Ableitung des Oberflächenwasserabflusses aus dem Außenbereich.
Fußwege und der Erholung dienende bauliche Anlagen sind zugelassen.</p> <p><u>Private Grünfläche – Zweckbestimmung Entwässerung</u>
Bauliche Anlagen und Einfriedungen sowie Befestigungen sind nicht zulässig, ausgenommen Stützmauern, unterirdische Leitungen und Anlagen zur Regenwasserbehandlung sowie Geländemodellierungen zur Ableitung des Oberflächenwasserabflusses aus dem Außenbereich.</p> <p><u>Private Grünfläche - Garten</u>
Bauliche Anlagen und Befestigungen sind nicht zulässig, ausgenommen Tiefgaragen, Einfriedungen und Geländemodellierungen zur Abführung des Oberflächenwassers sowie dem Nutzungszweck dienenden bauliche Anlagen, wie Spielgeräte, Bänke, Sandspielfläche und ähnliches.</p> |

1.12 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.12.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Bo- den, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Maßnahme 1: „Korridor Gehölzbeseitigung“

Die erforderlichen Schnitt- und Fällarbeiten zur Gehölzbeseitigung sind außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Maßnahme 2: „Korridor Gebäudeabriss“

Die erforderlichen Arbeiten zum Gebäudeabriss sind außerhalb der flugaktiven Phase (Winterschlaf) der Fledermäuse und der Vogelbrutzeit von Anfang November bis Ende Januar in Abwesenheit der Tiere durchzuführen. Dabei müssen alle Quartier- und Nistmöglichkeiten unbrauchbar gemacht werden.

Maßnahme 3: „Ausleuchtungsverzicht / Insektenfreundliche Beleuchtung“

Die Außenbeleuchtung im Plangebiet ist insekten- und fledermausfreundlich zu gestalten. Hierfür sind streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, - Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Lampen mit Farbtemperaturen bis max. 3.000 Kelvin) zu verwenden und die Installation ist so durchzuführen, dass das Licht konzentriert von oben nach unten abstrahlt. Eine horizontale oder nach oben ausgerichtete Beleuchtung ist zu vermeiden.

Maßnahme 4: „Schonender Umgang mit Oberböden“

Der Oberboden ist zu sichern, fachgerecht in Mieten zwischenzulagern und anschließend wiederzuverwenden.

Maßnahme 5 „Gestaltung mit wasserdurchlässigem Material“

Garagenzufahren und Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebunden, Rasengittersteinen, weitfugigem Pflaster o.ä.) anzulegen.

Maßnahme 6 „Vogelschlag“

Große Glasflächen (ab 2 m²), gläserne Brüstungen und Über-Eck-Verglasungen sind unzulässig. Alternativ sind sie dem Stand der Technik entsprechend für Vögel als Hindernis wahrnehmbar zu gestalten (z.B. Glasentspiegelungen, Folien / Mar-

kierungen, geripptes Glas, mikadobe-schichtetes Vogelschutzglas). Das Anbringen von Vogelsilhouetten ist nicht ziel-führend und somit nicht zulässig.

Im Falle von Markierungen sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- horizontale Linien: mind. 3 mm breit, bei 50 mm Kantenabstand
- vertikale Linien: mind. 5 mm breit, bei 100 mm Kantenabstand
- schwarze Punkte: mind. 10 mm Durchmesser, im 90 mm Raster
- metallisch-reflektierende Punkte: mind. 9 mm Durchmesser, im 90 mm Raster

Maßnahme 7 „Fledermauskästen“

Vor Abriss der Bestandsgebäude sind zehn Fledermausersatzquartiere in Form von witterungsfesten, nach unten geöffneten Fledermauskästen und fünf frostsichere Ganzjahresquartieren im umgebenden Baumbestand im Umkreis von 150 m anzubringen.

Maßnahme 8: „Vogelnistkästen“

Vor der Baufeldfreimachung sind sechs Nistkästen aus Holzbeton in unterschiedlicher Ausprägung (Höhlen- und Halbhöhlenkästen) für den Haussperling am umgebenden Baumbestand im Umkreis von 150 m anzubringen.

Die Betreuung der Nistkästen ist durch eine jährliche regelmäßige Reinigung in den Herbstmonaten mit Instandsetzungsarbeiten sicherzustellen.

Maßnahme 9: „Vergrämung von Zauneidechsen aus dem Baufeld“

Im Zuge der Baufeldfreimachung sind das bei der Gehölzentfernung anfallende Schnittgut sowie alle weiteren oberflächigen Strukturen (u.a. Totholz, Steine) aus dem Baufeld zu entfernen. Die Entnahme des Wurzelstocks hat erst nach erfolgreicher Abwanderung der Zauneidechsen und erteilter Baufeldfreigabe zu erfolgen. Bis zur Baufeldfreigabe ist die Vegetation innerhalb des Eingriffsbereichs dauerhaft mittels regelmäßiger Mahd rasenartig kurz zu halten.

Nach erfolgter Vergrämung ist um den künftigen Zauneidechsenlebensraum ein Reptilienschutzzaun aufzustellen.

Die Bauausführung ist von einer Fachperson im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu betreuen.

1.12.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Maßnahmenfläche m1

Die Maßnahmenfläche ist gemäß den Ausführungen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 25.06.2026 CEF-Maßnahme „Ersatzlebensraum Zauneidechse“ als Ersatzlebensraum für die Zauneidechse herzustellen.

1.13 Pflanzgebote

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Pflanzgebot 1: „Bäume und Sträucher zur Ortsrandeingrünung“ (PFG 1)

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Standorten sind mindestens 2-reihig Feldhecken aus gebietsheimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste 1 mit einem nach Süden vorgelagerten Saumstreifen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Innerhalb der Fläche sind darüber hinaus vier Totholzhaufen einzubringen.

Pflanzgebot 2: „Einzelbäume auf den Baugrundstücken“

Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist die Pflanzung von einem hochstämmigen Laubgehölz oder Obstbaum vorzusehen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die eingetragene Lage ist nicht bindend. Arten siehe Pflanzliste 2.

Pflanzgebot 3: „ökologischer Ausgleich“

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung ökologischer Ausgleich sind mit einer arten- und blütenreichen Saatgutmischung zu begrünen. Die Bestände werden durch eine halbjährige Mahd gepflegt. An den mit einem Baumsymbol gekennzeichneten Standorten sind gebietsheimische und standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Geringfügige Verschiebungen der Baumstandorte sind zulässig, sofern sich daraus keine wesentliche Änderung des beabsichtigten Gesamterscheinungsbildes ergibt. Artenauswahl siehe Pflanzliste 2.

Pflanzgebot 4: „Anpflanzung privater Grünfläche - Garten“ (PFG 4)

Die Flächen sind mit standortgerechtem, kräuterreichem Landschaftsrasen zu begrünen. Die Fläche ist als extensive Wiese zu bewirtschaften, d.h. jährige bis halbjährige Mahd mit Entfernung des anfallenden Mähgutes. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Pflanzgebot 5: „Dachbegrünung“

Flachdächer sind vollflächig extensiv (Substrathöhe mind. 10 cm) mit einer Sedum-Moosmischung zu bepflanzen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden. Artenvorschläge siehe Pflanzliste 3 Dachbegrünung.

Pflanzgebot 6: „Eingrünung öffentliche Stellplätze“

Im Bereich der öffentlichen Stellplätze ist zur Eingrünung der Parkplatzfläche die Pflanzung von einem hochstämmigen Laubgehölz gem. Pflanzliste 1 je drei Stellplätze vorzusehen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzgebot 7: „Anlage von naturnahen Retentionsmulden“

Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Entwässerung“ sind Entwässerungsmulden mit einer Tiefe von mindestens 30 cm auszubilden. Die Muldensohle ist mit einer standorttypischen Saatgutmischung für gewässerbegleitende Hochstaudensäume aus gebietseigenem Saatgut anzusäen. Da die Flächen aufgrund der Teilversickerung und gedrosselten Entleerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers der geplanten Bebauung lediglich temporär stärkerer Vernässung ausgesetzt sind, wird sich langfristig ein Mischbiotop aus Fettwiese und gewässerbegleitenden Hochstauden entwickeln, deren Anteil auf jeweils 50% geschätzt wird.

Pflege: Mahd zweimal im Jahr im Juni und September mit Abfuhr des Mähguts.

Auf den verbleibenden Böschungsbereichen der Retentionsmulden ist eine autochthone Saatgutmischung „Saum“ anzusäen, die sich teils zur gewässerbegleitenden Hochstaudenflur entwickeln wird.

Pflege: abschnittsweise Mahd alle 2-3 Jahre im März mit Abfuhr des Mähguts.

1.14 Pflanzbindungen
§ 9 (1) Nr. 25b BauGB

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

1.15 Pflanzlisten
(Gehölzarten und Qualitäten)

Pflanzliste 1: Bäume und Sträucher zur Ortsrandeingrünung

Großkronige Bäume

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel, Espe
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Klein- und Mittelkronige Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeerbaum

Qualitäten:

Hochstämme, 3 x v., Stammumfang mind. 18–20 cm

Heimische Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnl. Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Qualitäten:

Sträucher, mindestens 1 x verpflanzt, Höhe: 60 - 100 cm
(Pflanzung mindestens zweireihig)

Pflanzliste 2: Einzelbäume auf den Baugrundstücken

Groß-, mittel- und kleinkronige Bäume

Baumarten wie in Pflanzliste 1

Qualitäten:

Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens
16 – 18 cm

Obstbaumsorten (Vorschläge)

Apfelsorten: Alkmene, Brettacher, Jakob Fischer, Prinz Albrecht, Bohnapfel, Boikenapfel, Grahams Jubiläumsapfel, Gravensteiner, Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Roter Boskoop

Birnensorten: Schweizer Wasserbirne, Grüne Jagdbirne, Gelbmöstler, Kirchensaller Mostbirne, Clapps Liebling, Herzogin Elsa, Conference

Süßkirsche: Große Prinzessin, Hedelfinger, Schneiders späte Knorpel, Knauffs Schwarze Regina

Zwetschgen: Ontariopflaume, Hanita, Stanle

Wildobst:

<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Qualitäten:

Hochstämme, STU mindestens 14-16, 3 x v. m. Ballen

Pflanzliste 3: Dachbegrünung

Dachbegrünung, Artenvorschläge:

<i>Dianthus carthusianorum</i>)	Kartäusernelke
<i>Hieracium aurantiacum</i>)	Rotes Habichtskraut
<i>Pterorhagia saxifraga</i>	Steinbrech-Felsennelke
<i>Sedum album</i>	Rotmoos-Mauerpfeffer
<i>Sedum reflexum</i>	Felsen-Fetthenne
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer

<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Sedum spurium</i>	Kaukasus-Fetthenne
<i>Sempervivum arachnoideum</i>	Spinnweb-Dachwurz
<i>Sempervivum montanum</i>	Berg-Dachwurz

1.16 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die mit Leitungsrecht (LR 1) gekennzeichnete Flächen umfassen die geplanten Regenwasserleitungen sowie ein Regenrückhaltebecken inklusive Schutzstreifen und die geplanten Schmutzwasserleitungen. Diese Fläche wird zugunsten des Leitungsträgers belastet.

Die mit Leitungsrecht (LR 2) gekennzeichnete Fläche umfasst eine Wasserleitung (Czischlinie) inklusive Schutzstreifen. Diese Fläche wird zugunsten des Leitungsträgers belastet. Eine Verlegung der Czischlinie ist nur im Zeitraum von November bis März zulässig.

Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Einrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

Im Bereich des LR 1 sind PKW-Stellplätze zulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 175 B IX "Margaritenhöhe"

2.1 Dächer

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind im WA 1 und WA 2 Flachdächer (FD) mit einer Neigung von 0-5° und im WA 3 Satteldächer mit einer Neigung von 35 bis 45°.

Aufständereien für Anlagen zur Energiegewinnung sind mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Die Anlagen müssen dabei einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Gebäudekante einhalten.

2.1.2 Dacheindeckung

Die Flachdächer sind vollflächig extensiv (Substrathöhe mind. 10 cm) mit einer Sedum-Moosmischung zu bepflanzen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden. Anlagen zur solaren Energienutzung sind im Bereich der Dachbegrünung zulässig (keine Befreiung der Dachbegrünung für solare Energienutzung).

Satteldächer sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen in den Farben rot, braun, grau oder anthrazit zu decken.

2.2 Außenanlagen und Freiflächen § 74 (1) Nr. 3 LBO

Nicht überbaute und nicht als Zugänge, Zufahrten und Terrassen angelegte Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen. Schottergärten und lose Stein-/ Materialschüttungen sind nicht zulässig.

2.2.1 Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Im Zuge von Einzelbauvorhaben sind Aufschüttungen und Abgrabungen zugelassen. Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken kann durch Stützmauern oder Ähnliches erfolgen.

Der Abstand von Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken muss mindestens 0,50 m betragen. Die Fläche zwischen Stützmauer und Grundstücksgrenze ist zu begrünen.

Gabionen und Stützmauern mit Stützfunktion ab einer sichtbaren Höhe von 1,50 m zählen zu den Ingenieurbauwerken und sind statisch nachzuweisen. Die Standsicherheit, Verkehrssicherheit und Dauerhaftigkeit sind zu gewährleisten.

2.2.2 Einfriedungen

Tote Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen und landwirtschaftlich genutzter Flächen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig und 0,5 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Die Fläche zwischen Einfriedung und Grund-

stücksgrenze ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und zu pflegen. Die Höhe bemisst sich von der angrenzenden Straßen- bzw. Gehwegfläche. Bei Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Solarzäune) kann auf Seite der Kollektoren auf eine Eingrünung verzichtet werden.

Bei Lage und Höhe der Einfriedungen und Bepflanzungen sind Sichtfenster für gefahrloses Ein- und Ausfahren zu berücksichtigen.

Für alle Einfriedungen (an allen Grundstücksgrenzen) gilt:

- der Bodenabstand muss mindestens 10 cm betragen,
- die Nutzung erneuerbarer Energien wird zugelassen.

2.3 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser.
§ 74 (3) Nr. 2 LBO

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets muss das anfallende überschüssige Oberflächenwasser von befestigten Flächen wie Dächern, Stellplätzen, Zufahrten usw. soweit technisch mit vertretbarem Aufwand möglich, zur zentralen Regenrückhaltung in den Regenwasserkanal abgeleitet werden. Es wird empfohlen, das Oberflächenwasser von den Grundstücken in privaten, dezentralen Rückhaltanlagen (z.B. Zisternen) zu sammeln und als Gieß- und Brauchwasser zu nutzen.

Hinweise:

1. Bodenschutz

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen. Des Weiteren gilt § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens. Der anfallende humose Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der Humose Oberboden ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung, möglichst vor Ort, zuzuführen.

Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten.

Vor Beginn von Aushubarbeiten kann sich der Bauherr bei der GOA (Gesellschaft des Ostalbkreises für Abfallbewirtschaftung mbH) über Verwertungsmöglichkeiten des Bodenaushubs erkundigen.

Die einschlägigen DIN-Vorschriften, insbesondere die DIN 19731 Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und die Din 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben sind zu beachten.

Treten Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen auf, ist das Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht, hinzuzuziehen. Zum Schutz des Grundwassers ist beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und deren Lagerung die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (AnlagenVO wassergefährdende Stoffe - VAwS) zu beachten.

Nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG ist bei Vorhaben mit Eingriffen in unversiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen ab 0,5 ha ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Die Erstellung nach DIN 19639 wird empfohlen, ggf. abweichende Vorgaben der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sind zu berücksichtigen.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

2. Altlasten

Über das Vorkommen von Altablagerungen innerhalb des Plangebietes ist nichts bekannt. Sollten dennoch bei der Ausführung von Erdarbeiten Bodenkontaminationen auftreten, so ist das Landratsamt Ostalbkreis zu informieren.

3. Geologie

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Die anstehenden Gesteine können in Hanglage oder bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben ggf. zu Rutschungen neigen.

In der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg ist direkt südlich des Plangebietes eine Hinweisfläche für Rutschungsgebiete eingetragen.

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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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

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

4. Denkmalschutz

Es wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.

5. Zisternen

Nach § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung sind Zisternen dem Geschäftsbereich Gesundheit beim Landratsamt Ostalbkreis anzuzeigen. Eine unterbliebene, unrichtige oder unvollständige Anzeige kann die Einleitung eines Bußgeldverfahrens nach sich ziehen.

Bei der Installation von Zisternen muss der § 17 Trinkwasserverordnung und DIN 1988 (keine festen Leitungsverbindungen zwischen Zisternenwasser und Trinkwasserleitungen) beachtet werden.

6. Grund-, Sicker- und Drainagewasser

Grund-, Sicker- und Drainagewasser dürfen nicht in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden.

7. Starkregen

Im Hinblick auf § 5 Abs. 2 WHG Allgemeine Sorgfaltspflichten stellt die Stadt Schwäbisch Gmünd als Planungsgrundlage für eventuell nötige Schutzmaßnahmen Informationsmaterial und Starkregengefahrenkarten zur Verfügung. Diese sind abrufbar unter:
<https://www.schwaebisch-gmuend.de/starkregengefahrenkarten.html>

8. DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften sind beim Beuth Verlag GmbH, Berlin erhältlich. Sie können während der allgemeinen Sprechzeiten im Amt für Stadtentwicklung, Marktplatz 1, 73525 Schwäbisch Gmünd eingesehen werden.

9. Artenschutz

(§§ 39 und 44 BauGB)

Zur Reduzierung des allgemein erhöhten Tötungsrisikos von Amphibien, Reptilien und Kleinsäugern im besiedelten Raum sind Sicherungseinrichtungen an Lichtschächten (engmaschige Gitternetze), Entwässerungseinrichtungen (u.a. Ausstiegshilfen) und Straßen (u.a. abgesenkte Bordsteine) zu empfehlen.

Aufgrund des allgemein zu beobachtenden Schwunds an Insekten, kann die Ansaat einer heimischen und standortgerechten Kräutermischung in den öffentlichen und privaten Grünflächen empfohlen werden. In diesem Zusammenhang wäre auch das Aufstellen von sogenannten „Insektenhotels“ am Standort zu begrüßen.

10. Lärmschutz bei stationären Geräten

Es wird auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hingewiesen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schallleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

11. Landwirtschaft

Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an, wodurch ortsübliche Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen auftreten können, welche von zukünftigen Bewohnern ausnahmslos zu dulden sind.