

Stadt Niederstotzingen



Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

„Büschelesfeld II“

in Niederstotzingen - Stetten

Gemeinde Stadt Niederstotzingen

Gemarkung Stetten

Landkreis Heidenheim

Übersichtskarte



Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I Seite 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV90)

Planzeichenverordnung i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Seite 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl I Seite 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I Seite 706)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i.d.F. vom 24.02.2010 (BGBl I Seite 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I Seite 706)

Landesbauordnung (LBO)

Landesbauordnung BW i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. Seite 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, Seite 313)

Gemeindeverordnung (GemO)

Gemeindeverordnung BW i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. Seite 581, ber. Seite 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. Seite 161, 186)

Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften sind:

- Der Lageplan zum Bebauungsplan vom 19.02.2020
- Der Textteil zum Bebauungsplan vom 19.02.2020
- Fachbeitrag Artenschutz vom 21.06.2019
Dr. Andreas Schuler
Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Neu-Ulm

Verfahrensvermerke:

- | | | |
|---|-----|------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | vom | 13.02.2019 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) | am | 21.02.2019 |
| 3. Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB) | vom | 20.11.2019 |
| 4. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 3 (§ 3 BauGB) | am | 28.11.2019 |
| 5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) | vom | 09.12.2019 |
| | bis | 17.01.2020 |
| 6. Förmliche Beteiligung der Behörden (§ 4 BauGB) | vom | 09.12.2019 |
| | bis | 17.01.2020 |
| 7. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB u. § 74 LBO) | vom | _____ |
| 8. Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften bei ortsüblicher Bekanntmachung (§ 10 BauGB u. § 74 LBO) | vom | _____ |

Verwaltung:
Stadt Niederstotzingen

Planverfasser:
G+H Ingenieurteam

Niederstotzingen, den _____

Niederstotzingen, den 19.02.2020

Bürgermeister Marcus Bremer



Jürgen Häußler

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und dieser Satzung über örtliche Bauvorschriften mit den Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu erfolgten Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Niederstotzingen, den _____

Bürgermeister Marcus Bremer

Inhaltsverzeichnis Textteil

A	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und § 1 BauNVO)	5
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB).....	5
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	5
2.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§ 17 BauNVO)	5
2.2	Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)	5
2.3	Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 3 BauGB).....	6
3.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO).....	6
4.	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	6
5.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO).....	6
6.	Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	6
6.1	Garagen und PKW-Stellplätze (§ 12 BauNVO).....	6
6.2	Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)	6
7.	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	6
8.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	6
9.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	7
9.1	Rückhaltung von Dachflächenwasser.....	7
9.2	Befestigung von privaten Flächen.....	7
9.3	Grundstücksgestaltung.....	7
10.	Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	7
11.	Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	7
12.	Flächen für Böschungen und unterirdische Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB).....	9
B	Örtliche Bauvorschrift (§ 74 LBO)	9
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	9
1.1	Dachformen, Dachneigung und Dachdeckungen.....	9
1.2	Fassade	9
2.	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)	9
3.	Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	9
3.1	Einfriedungen.....	9
3.2	Aufschüttungen, Abgrabungen.....	10
4.	Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)	10
C	Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	10
1.	Erdaushub (§ 4 Abs.1 und Abs.2 Bodenschutzgesetz).....	10
2.	Bodenfunde (§ 20 DSchG)	10
3.	Wasserschutzzone.....	10
D	Hinweise	10
1.	Alllasten.....	10
2.	Geologie	10
3.	Abwasseranschluss	11
4.	Immissionen	11
5.	Starkregenereignisse.....	11
6.	Kriminalpräventive Sicherheit.....	11

Anlage 1 Begründung zum Bebauungsplan

Textteil

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und § 1 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Festsetzung als „WA“ – Allgemeines Wohngebiet - gemäß § 4 BauNVO

(siehe Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes)

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung wird ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

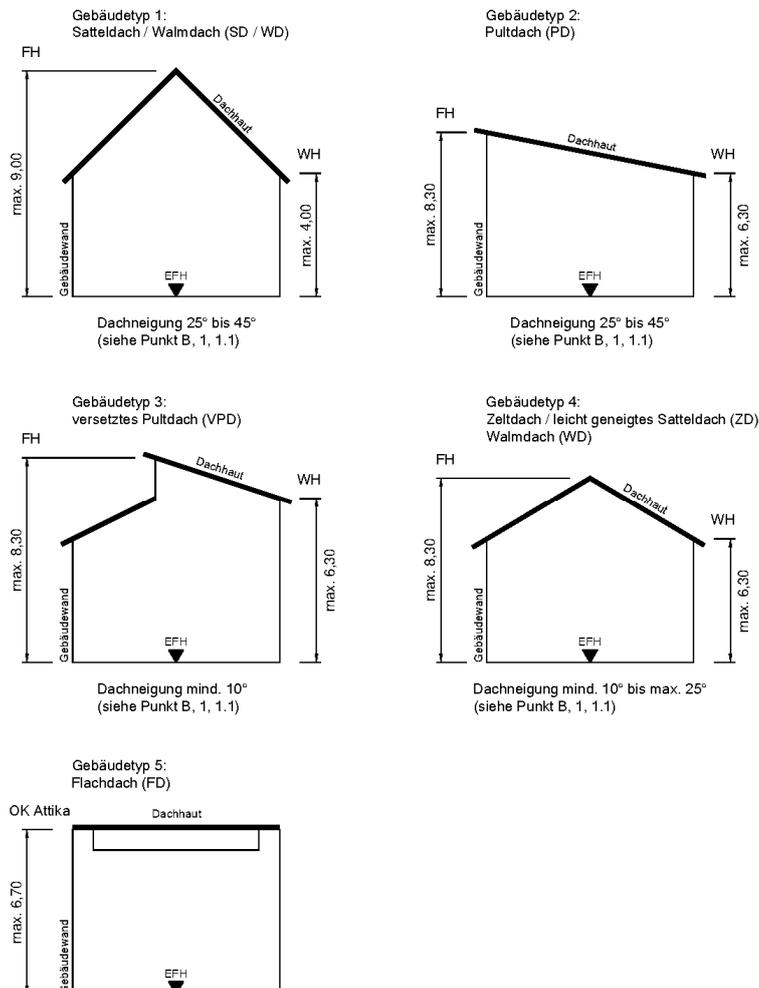
2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§ 17 BauNVO)

max. zulässige Grundflächenzahl 0,4

(siehe Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes)

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

Die Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) werden als Höchstgrenze, gemessen zwischen EFH (Rohfußbodenhöhe) und Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Firstziegel für die jeweiligen Gebäudetypen gemäß u. a. Schema festgelegt:



2.3 Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) der geplanten Gebäude wird als absolute Zahl über NN festgelegt (siehe Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes).

Die Abweichung der EFH von +/- 25 cm ist zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist als offene Bauweise (o) festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig (ED).

(siehe Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes)

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung ist frei wählbar. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Gebäudeschablonen sind nicht bindend. Untergeordnete kürzere Firste senkrecht zur Hauptfirstrichtung sind zugelassen.

Garagen und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in ihrer Stellung frei.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen bestimmt.

(siehe Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes)

6. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Garagen und PKW-Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Folgende Anzahl von Stellplätzen ist nachzuweisen:

- erste Wohneinheit 2 Stellplätze
- jede weitere Wohneinheit 1,5 Stellplatz

Vor Garagen ist ein Stauraum von min. 5,0 m und vor überdachten Stellplätzen ein Stauraum von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Innerhalb von Grünflächen sind Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig.

Bei der Anlage der Garagen, Carports und Stellplätze sind die Sichtfelder gemäß Ziff. 6.3.9.3 RASSt06) im öffentlichen Verkehrsraum an den Einmündungen ab einer Höhe von 0,80 m freizuhalten.

6.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie nicht dem Wohnen dienen. Zulässig sind Pergolen, Terrassen, Müllboxen sowie Geräte- und Gartenhäuser. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis max. 25 m³ Rauminhalt. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind generell zulässig.

Die Sichtfelder gemäß Ziff. 6.3.9.3 RASSt-06 sind zu einzuhalten.

7. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

(siehe Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes)

Die öffentlichen Grünflächen werden zugleich als Fläche zur Sammlung, Verdunstung, Versickerung und gedrosselter Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers aus den Verkehrs- und Dachflächenflächen festgelegt.

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Grünflächen werden als private und öffentliche Grünflächen festgelegt. Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend dem Pflanzgebot 1 (pfg1) und Pflanzgebot 2 (pfg2) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Rückhaltung von Dachflächenwasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser grundsätzlich ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist grundsätzlich nicht vorgesehen.

Nach § 2 Abs. 2 der Niederschlagswasserbeseitigungsverordnung vom 22.03.1999 wird Niederschlagswasser schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem, bewachsenen Boden ins Grundwasser versickert wird. Mit Ausnahme in Gewerbe- oder Industriegebieten kann es auch in Rigolen-Elementen gesammelt werden, wenn eine vorgeschaltete Mulde mit bewachsener Bodenschicht oder eine vergleichbare Filterschicht vorhanden ist.

Kommt eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück aufgrund der mangelnden Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens nicht in Frage (hydrogeologisches Gutachten / Nachweis notwendig!) ist eine ausreichend dimensionierte Retentionszisterne auf dem Grundstück herzustellen, um das Niederschlagswasser aufzunehmen, sodann gedrosselt den städtischen Abwasseranlagen zuzuführen und somit die städtischen Abwasseranlagen zu entlasten. Die Dimensionierung der Drossel muss sich an der Dimension des aufzunehmenden Kanals orientieren und ist in Absprache mit der Bauverwaltung der Stadt Niederstotzingen zu planen. Für eine ausreichende Dimensionierung der Retentionszisterne gilt die Maßgabe, dass die Zisterne mindestens 2 m³ pro 100 m² angeschlossener Dachfläche fassen muss. Der notwendige Überlauf ist dann einer geeigneten örtlichen Versickerung oder dem öffentlichen Regenwasserkanal bzw. dem offenen Graben in der öffentlichen Grünfläche gedrosselt zuzuführen.

9.2 Befestigung von privaten Flächen

Die privaten Zufahrtsflächen einschließlich der offenen Stellplätze, Hofflächen, Zugänge usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen (z. B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine und vergleichbare Materialien). Das überschüssige Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück in Rasenmulden und / oder Rigolen einzuleiten und zu versickern.

Grundsätzlich ist bei der Befestigung der privaten Zufahrtsflächen einschließlich der offenen Stellplätze, Hofflächen, Zugänge usw. darauf zu achten, dass eine Verschmutzung der öffentlichen Verkehrsflächen ausgeschlossen wird.

9.3 Grundstücksgestaltung

Gemäß § 9 Abs. 1 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) müssen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Stein- und Kiesflächen über 5 m² Fläche außerhalb von Wegeflächen und Zufahrten sind nicht zulässig (hiervon ausgenommen ist der Kiesrandstreifen um das Gebäude). Der Untergrund der Stein- und Kiesflächen ist wasserdurchlässig auszubilden.

10. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(siehe Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes)

Leitungsrecht zugunsten der Stadt Niederstotzingen zur Ableitung des Oberflächenwassers in die öffentliche Grünfläche.

11. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- pfg 1 (private Grünfläche) und pfg 2 (öffentliche Grünfläche)

Zur Eingrünung und Einbindung des Baugebiets in die Landschaft ist entlang der östlichen Grenze des Plangebiets (mit pfg 1 und pfg 2 gekennzeichnet) auf einer Breite von insgesamt 20 m eine standortgerechte, frei wachsende Hecke aus standortheimischen Strauch- und Laubbaumarten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Gehölzpflanzung ist aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen höhengestaffelt auszubilden und hat in mindestens fünf Reihen zu erfolgen. Ergänzend kann die Gehölzpflanzung auf der den Gärten zugewandten Seite mit Ziersträuchern bepflanzt werden. Zur freien Landschaft hin ist die Pflanzung mit einem entsprechenden Krautsaum auszubilden.

Pflanzliste Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Euonymus europaeus	Gewöhnl. Pfaffenhütchen

Pflanzliste Bäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Zusätzlich erwünscht ist die Pflanzung ortsüblicher und bewährter Arten und Sorten des Streuobstbaus als hochstämmige Obstbäume sowie Wildobst. Auf der Gartenseite der Hecke können auch Ziersträucher gepflanzt werden, wie z.B.:

Amelanchier lamarckii	Kupferfelsenbirne	Buddleia davidii	Schmetterlingsstrauch
Cornus mas	Kornelkirsche	Forsythia intermedia	Goldglöckchen
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie	Spirea vonhouttei	Prachtspiere
Deutzia gracilis	Maiblumenstrauch		

Die dauerhafte Unterhaltung und Pflege von pfg 1 (private Grünfläche) obliegt dem Grundstücksbesitzer, von pfg 2 (öffentliche Grünfläche) der Stadt Niederstotzingen.

- pfg 3 Baumpflanzung im Bereich der privaten Baugrundstücke

Zur Durchgrünung des Baugebiets ist pro Einzelbaugrundstück ein Obstbaumhochstamm oder ein standortheimischer bzw. standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, artgerecht zu entwickeln sowie dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Der Standort der Bäume ist auf dem Grundstück frei wählbar.

Pflanzliste Bäume:

Acer platanoides	'Cleveland' Spitzahorn vorzugsweise kleinkronige oder schwachwüchsige Sorten
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus ex.	'Westhof's Glorie' Esche
Tilia cordata	'Greenspire' Winterlinde
Malus floribunda	reich blühender Zierapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Pflanzliste Obstbäume:

Heimische Apfel-, Sauerkirsche-, Birne- und Zwetschgenbäume:

Äpfel z.B.: Jonagold, Topas, Gloster, Delbard Estivale, Jakob Fischer, Kesseltaler Streifling, Klarapfel, Dülmener Rosenapfel, Grahams Jubiläumsapfel, Wetringer Traubenapfel, Schöner von Nordhausen, Wiltshire, Bittenfelder Apfel, Schöner von Boskop, Brettacher Apfel, Bohnapfel, Roter Eiserapfel, Welschisner, Später Transparent, Maunzenapfel, Hauxapfel

Birne z.B.: Trevoux, Doppelte Philippsbirne, Conference Tafelbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue Tafelbirne, Schweizer Wasserbirne, Kronbirne, Neue Poiteau, Gräfin von Paris, Madame Verte, Josefine von Mecheln, Gelbmöstler, Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschgen z.B.: Bühler Frühzwetschge, Oullins Reneklode, Schönberger Zwetschge, Italienische Zwetschge, Hauszwetschge, Wangenheimer Zwetschge, Ersinger Frühzwetschge

Kirschen z.B.: Hedelfinger Riesen, Büttners Rote, Knorpelkirsche, Schwäbische Weinweichsel

Die Ausführung des Pflanzgebotes auf privaten Flächen wird durch die Stadtverwaltung überprüft. Die Verpflichtung des Pflanzgebots wird in die Kaufverträge übernommen.

12. Flächen für Böschungen und unterirdische Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Beim Anschluss der öffentlichen Verkehrsflächen an die Grundstücke sind der für den Halt der Grenzbauteile (Bordsteine, Stützbauwerke) notwendige Hinterbeton sowie die Fundamente eventuell erforderlicher Stützmauern und Beleuchtungsmasten auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

B Örtliche Bauvorschrift (§ 74 LBO)

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

1.1 Dachformen, Dachneigung und Dachdeckungen

Dachform für die Wohngebäude gemäß Gebäudeschema (siehe Abschnitt A Punkt 2.2)

Dachneigung 25° bis 45° für Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD)

Dachneigung min. 10 ° bis max. 25° für Pultdächer (PD), versetztes Pultdach (VPD), Zeltdach (ZD) und leicht geneigte Sattel- und Walmdächer

Dachaufbauten bei Gebäudetyp 1 dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei allen anderen Gebäudetypen sind Dachaufbauten nicht zulässig.

Die Dachform und Firstrichtung ist bei zusammengebauten Garagen anzupassen.

Dachbegrünung sowie Energiedacheindeckung (Fotovoltaik- und/oder Solarkollektoren) zur Gewinnung von Energie sind zulässig.

Unbeschichtete Metaldächer als Dacheindeckung sind unzulässig.

1.2 Fassade

Die Farben der Gebäudefassaden sind frei zu wählen. Grelle und reflektierende Materialien sind nicht zulässig

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.

Unzulässig sind Werbeanlagen auf oder innerhalb der Dachflächen sowie mit wechselndem und bewegtem Licht.

Beleuchtete Werbeanlagen sind dergestalt auszuführen, dass die Richtwerte der Lichtemissionsrichtlinie an den angrenzenden Gebäuden eingehalten werden sowie eine Blendwirkung in den Verkehrsraum ausgeschlossen wird.

3. Äußere Gestaltung un bebauter Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen an den Grundstücksein- und Ausfahrten sowie den öffentlichen Einmündungen dürfen aufgrund der Sichtfelder 0,80 m über den Fahrbahnoberkanten nicht überschreiten.

Die Einfriedungssatzung der Stadt Niederstotzingen ist auch für diesen Bebauungsplan als örtliche Bauvorschrift zu beachten.

3.2 Aufschüttungen, Abgrabungen

Bei der Gestaltung der Außenanlagen sind die Grundformen des natürlichen Geländes weitgehend zu erhalten. Bodenmodellierungen sind unter Verwendung von Erdaushub aus dem Grundstück bis zu 1,5 m zulässig, wobei Nachbargrundstücke durch Aufschüttung und Abgrabung nicht beeinträchtigt werden dürfen.

4. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen, einschließlich Strom-, Telefon- und sonstiger Breitbandleitungen sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen- unterirdisch zu führen.

C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Erdaushub (§ 4 Abs.1 und Abs.2 Bodenschutzgesetz)

Bei der Ausführung ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Zum Schutz des Mutterbodens ist der humose Oberboden von allen zu befestigenden Bauflächen abzutragen und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bodenarbeiten dürfen nur im trockenen Zustand und bei trockener Witterung durchgeführt werden. Dabei sind Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen.

Das im Zuge des Erdaushubs anfallende unbelastete Bodenmaterial ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück in Anpassung an die Nachbargrundstücke wieder einzubringen. 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, sollen nicht als Arbeitsfläche oder Aushubzwischenlager genutzt werden, um Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen zu vermeiden.

2. Bodenfunde (§ 20 DSchG)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde angeschnitten oder entdeckt werden, 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.

3. Wasserschutzzone

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der rechtskräftigen Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes des Zweckverbandes Landeswasserversorgung im Donauried und im Hürbetal. Es wird auf die Verbote in der geltenden Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 16.04.2015 hingewiesen.

D Hinweise

1. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Werden im Zuge der Ausführung o. g. Punkte festgestellt, ist das Landratsamt Heidenheim als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen. Der belastete Boden ist gemäß den Anordnungen des Landratsamtes zu entsorgen.

2. Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberen Massenkalkes (Oberjura), welche von quartärem

Lösslehm sowie holozänen Abschwemmmassen mit einer zu erwartenden Mächtigkeit von einigen Metern überlagert werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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.

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

3. Abwasseranschluss

Der Anschluss des Schmutzwassers an das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung) herzustellen und zu unterhalten.

4. Immissionen

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs-, und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen. Besonders hingewiesen wird auf die Erntezeit, bei der auch nach 22:00 Uhr mit Lärmbelastungen aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr zu rechnen ist.

5. 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
- www.starkgegenstarkregen.de
- Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe (www.bkk.bund.de)
- „Schutz vor Kellerüberflutung“ (Tiefbauamt der Stadt Karlsruhe, www.karlsruhe.de)

6. Kriminalpräventive Sicherheit

Das Polizeipräsidium Ulm empfiehlt den Bauherren eine kostenfreie Beratung aus kriminalpräventiver Sicht. Bei Interesse können sich die Bauherren bei der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm melden.