

Stadt Niederstotzingen



BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

„Nachverdichtung Rechbergstraße“

Textteil - Satzung

Plandatum: 19.10.2022

Aufgestellt
Hermaringen,

Anerkannt und ausgefertigt
Niederstotzingen,

-nach Satzungsbeschluss-

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

-nach Satzungsbeschluss-

.....
Marcus Bremer, Bürgermeister



GANSLOSER
Ingenieure | Planer | Architekten

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



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 2

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Landesbauordnung (LBO)	in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416) zuletzt geändert am 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
Stand Liegenschaftskataster:	11/2021



INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	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
3.	Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)	7
4.	Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)	7
5.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	7
6.	Flächen für erforderliche Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	7
7.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	8
8.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	8
9.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	10
10.	Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	10
11.	Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke bei Straßenkörpern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)	10
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO)	11
2.	Anforderungen an unbebaute Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	12
3.	Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)	12
C	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE	13
1.	Bodenfunde (§ 20 Denkmalschutzgesetz)	13
2.	Wasserschutzzone (§ 51 Wasserhaushaltsgesetz)	13
3.	Starkregenereignisse	13
4.	Versickerung von Niederschlagwasser	13
5.	Ver- und Entsorgungsleitungen	13
6.	Duldungspflicht (§ 126 Abs. 1 Baugesetzbuch)	14
7.	Streuobstwiesen im Bestand (§33a NatSchG i.V.m. §4 Abs. 7 LLG)	14
8.	Geotechnik	14
9.	Altlasten	15
10.	Bodenschutz	15
11.	Bauliche Voraussetzung zur Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs im Wohnweg	16



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 4



A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)

Es wird ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) festgesetzt.

Die Nutzungen nach § 5a Abs. 2 Nr. 5, 6 und Nr. 7 BauNVO werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Diese sind: die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe.

Die nach § 5a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen Nr. 3 sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen. Diese sind Tankstellen.

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

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

Für die Grundflächenzahl (GRZ) des Dörflichen Wohngebietes wird die Obergrenze von 0,6 nach § 17 BauNVO festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.2.1 Begriffsdefinition

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen werden über der festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFB) gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO getroffen:

Gebäudehöhe (GH)

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

Wandhöhe (WH)

Senkrecht gemessen zwischen RFB und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.2.2 Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen im MDW1

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter (m).

Maximal zulässige GH: 10,20 m

2.2.3 Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen im MDW2 und MDW3

Im MDW2 sind folgende Gebäudehöhen und Wandhöhen nach Haustyp zulässig:



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 6

Haustyp 1

Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung zwischen 25° bis 48° , WH maximal 4,00 m. Bei Satteldächern kann die Wandhöhe bei Gebäuderücksprüngen und Zwerchgiebeln auf maximal $1/3$ der Gebäudelänge überschritten werden. GH maximal 9,00 m.

Haustyp 2

Pultdach mit einer Dachneigung von $< 25^\circ$, WH der niedrigeren Wand maximal 6,40 m. GH maximal 8,20 m.

Haustyp 3

Versetztes Pultdach mit einer Dachneigung von $< 25^\circ$, WH maximal 6,40 m. GH maximal 8,20 m.

Haustyp 4

Zeldach, Satteldach und Walmdach mit einer Dachneigung von $< 25^\circ$, WH maximal 6,40 m. GH maximal 8,20 m.

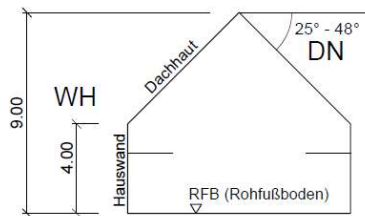
Haustyp 5

Flachdach, WH/ GH maximal 6,40 m.

Haustyp 1

Satteldach/Walmdach (SD/WD)
Krüppelwalmdach (kWD)

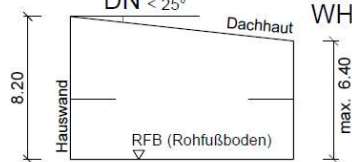
GH



Haustyp 2

Pultdach (PD)

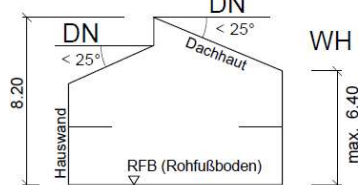
GH



Haustyp 3

versetztes Pultdach (vPD)

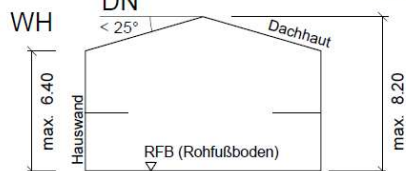
GH



Haustyp 4

leicht geneigtes Sattel /-
Walmdach (ISD /IWD)
Zeldach (ZD)

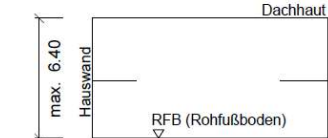
WH



Haustyp 5

Flachdach (FD)

WH / GH





GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 7

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

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

Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse.

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

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFB) bestimmt. Diese wird als Rohbaumaß auf mindestens 75 % der Grundfläche des Gebäudes definiert.

Im MDW1:

Die RFB wird in Metern über Normal Null (m ü NN) angegeben und ist im MDW1 gemäß Planeinschrieb auf maximal 459,50 m ü NN festgesetzt.

Im MDW2:

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFB) darf am höchsten Punkt des Geländes am Gebäude, gemessen rechtwinklig zur Straße, max. 0,30 m über Oberkante Straße betragen. Die Höhen der Verkehrsfläche sind mittels Planeintrag vorgegeben. Sollte der Bezugspunkt zwischen zwei Werten liegen, so muss die Bezugshöhe interpoliert werden

Im MDW3:

Die RFB wird in Metern über Normal Null (m ü NN) angegeben und ist im MDW3 gemäß Planeinschrieb auf maximal 453,90 m ü NN festgesetzt.

4. BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

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

5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

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

6. FLÄCHEN FÜR ERFORDERLICHE NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen, überdachte und nicht überdachte PKW-Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Zufahrtsbereich von Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Grenzabstand von mindestens 5,0 m zu öffentlichen Erschließungsstraßen einzuhalten. Mit den seitlichen Garagenwänden und PKW- Stellplätzen darf ein Mindestabstand von 1,00 m zu öffentlichen Erschließungsstraßen nicht unterschritten werden.



6.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind generell zulässig.

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

Im zeichnerischen Teil ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wohnweg“ festgesetzt.

8. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Dachdeckung

Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen bilden beschichtete Metaldächer und solche mit feuerverzinktem Kupferblech.

8.2 Entwässerung und Anforderungen an Oberflächen

Flächen für das Parken von Fahrzeugen, sowie sonstige befestigte Flächen auf dem Baugrundstück (Garagenzufahrten etc.) dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden (z. B. Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge).

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. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Misch- bzw. Schmutzwasserkanal und somit eine Vermischung mit Schmutzwasser 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 der öffentlichen Kanalisation gedrosselt zuzuführen.

Das unschädliche Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist innerhalb der Verkehrsanlage zu versickern. Die Notwendigkeit eines Notüberlaufes mit Anschluss an den Mischwasserkanal ist dann herzustellen, wenn gutachterlich nachgewiesen ist, dass eine vollständige Versickerung in der Verkehrsanlage nicht gewährleistet werden kann.

Eine Wasserrechtliche Genehmigung ist gegebenenfalls einzuholen.

8.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Eine Baufeldräumung und Entfernung von Baum- und Strauchbestand ist nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Brutvögeln, nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar eines jeden Jahres, zulässig. Das geräumte Baufeld, sowie Flächen zur Baustelleneinrichtung sind gegen das Ansiedeln besonders geschützter Arten durch Flatterband zu sichern.

Bestehende Gehölze sind vor der Rodung auf aktiv genutzte Ruhe- und Fortpflanzungsstätten hin zu kontrollieren. Hierüber ist eine Dokumentation zu erstellen, die der unteren Naturschutzbehörde (UNB) umgehend zugestellt werden muss. Sollten Ruhe- und Fortpflanzungsstätten vorgefunden werden, so ist die UNB umgehend vor Baufeldfreimachung zu konsultieren. Als Höhlen und Spalten aktiv genutzte Ruhe und Fortpflanzungsstätten sind adäquat 1:1 auszugleichen (CEF). Die konfliktvermeidenden Maßnahmen sowie die CEF-Maßnahmen müssen vor Baubeginn durch die betroffenen Arten in vollem Umfang nutzbar sein. Die installierten künstlichen Nisthilfen und Kästen als Ersatzquartiere sind für die Dauer des Eingriffs durch das Vorhaben alle zwei Jahre während der Besatzzeit auf ihre Wirksamkeit zu kontrollieren (Monitoring) und im gleichen Kalenderjahr wie die Wirksamkeitskontrolle außerhalb der Brutzeit fachgerecht zu reinigen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Heidenheim ist hierzu bis spätestens zum 31.12. des jeweiligen Kontrolljahres gemäß § 17 Abs. 7 BNatSchG unaufgefordert ein Bericht (Monitoringbericht) über die Belegung und Wirksamkeit der Ersatzquartiere sowie deren Reinigung vorzulegen.

Nach § 21 Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) sind neu errichtete Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen mit einer insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten. Bestehende Beleuchtungsanlagen sind bis 2030 umzurüsten. Dazu sind Natrium-Dampflampen oder warmweiße LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil; max. 3000K; besser 1600-2400K) zu verwenden. Um Insektentötungen zu vermeiden sind Leuchtgehäuse zu wählen, die dicht sind, sodass keine Insekten eindringen können und eine Oberflächentemperatur von max. 40 °C (104 °F) erreichen, um den Hitzetod zu verhindern. Die Leuchtstärke sollte nicht höher als unbedingt erforderlich sein.



9. **GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist eine Zone eingetragen, für die ein Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert werden muss. Diese Fläche muss von Bebauung freigehalten und zum Zwecke der Wartung der jeweiligen Medien zugänglich gemacht werden.

10. **PFLANZGEBOT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pro privatem Grundstück ist mindestens ein Obstbaum lokaler Arten als Hochstamm, STU 14-16, 3 x verpflanzt vom jeweiligen Grundstückseigentümer anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hochstämme müssen min 1,80 m zum Kronenansatz aufweisen, veredelt sein und regelmäßigen fachgerechten Erziehungs- und Pflegeschnitten unterzogen werden. Auf einen ausreichenden Abstand zu Gebäuden ist zu achten. Bei Abgang sind die Bäume baldmöglichst gleichartig zu ersetzen

Pflanzliste Obstbäume:

Qualität: Hochstamm 1,80 m, STU 14-16, 3 x verpflanzt

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

Äpfel z. B.: Jonagold, Topaz, Gloster, Delbard Estivale, Jakob Fischer, Kesseltaler Streifling, Klarapfel, Dülmener Rosenapfel, Grahams Jubiläumsapfel, Wettringer 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 Pflanzgebots auf privaten Flächen wird durch die Stadtverwaltung überprüft.

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

Zur Herstellung der Straßen 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.



B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 74 LBO)

1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO)

1.1 Dachformen

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach, Pultdach, versetztem Pultdach oder Flachdach auszuführen

Satteldächer / Walmdächer / Krüppelwalmdächer

Es sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung zwischen 25° bis 48° zulässig.

Pultdächer / versetzte Pultdächer

Es sind Pultdächer sowie versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von $\leq 25^\circ$ zulässig.

Flach geneigte Dächer

Es sind Zeltdächer, Satteldach und Walmdächern bzw. Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von $\leq 25^\circ$ zulässig.

Flachdächer

Es sind Flachdächer zulässig.

1.2 Dachdeckung

Reetdächer sind nicht zulässig.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Dabei ist zur Herstellung von Retentionsraum/Abflussverzögerung eine Substratstärke von 10 cm vorzusehen. Die Flächen sind mit einer geeigneten Saatgutmischung anzusäen (z.B. „18 Dachbegrünung“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig) oder mit Substratmatten anzulegen und extensiv zu pflegen. Die Gründächer müssen jährlich kontrolliert und ggf. aufkommende unerwünschte Kräuter und Gehölze entfernt werden.

Eine Kombination der Dachbegrünung mit Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.

1.3 Dachaufbauten

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

Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen sind zulässig.

1.4 Außenwände

Grelle und leuchtende Außenfarben für die Gebäude sind nicht zulässig.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 12

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

2.1 Einfriedungen

Bezüglich der erforderlichen Grenzabstände gelten das Straßengesetz und das Nachbarrecht.

Bei Einfriedungen zum öffentlichen Grund hin gilt die Satzung über die Zulässigkeit von Einfriedungen (Einfriedungssatzung) der Stadt Niederstotzingen in der jeweils gültigen Fassung.

Diese ist online auf der Homepage der Stadt Niederstotzingen einzusehen unter:

- <https://www.stadt-niederstotzingen.de/de/Verwaltung-Politik/Ortsrecht-/-Satzungen>

2.2 Verbot von Schottergärten

Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind grundsätzlich unversiegelt zu belassen und gärtnerisch zu unterhalten.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Die Anlage von Schottergärten (lose Materialschüttung mit Steinen, Kies Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen ohne Pflanzen) ist nicht zulässig.

2.3 Stützmauern und Sockelmauern

Stützmauern sind nur unmittelbar am Gebäude zugelassen.

Entlang der Grundstücksgrenzen sind maximal 0,5 m hohe Sockelmauern gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

3. ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO gilt für die Zahl der notwendigen Stellplätze die Stellplatzsatzung der Stadt Niederstotzingen in der jeweils gültigen Fassung entsprechend.

Diese ist online auf der Homepage der Stadt Niederstotzingen einzusehen unter:

- <https://www.stadt-niederstotzingen.de/de/Verwaltung-Politik/Ortsrecht-/-Satzungen>



C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. BODENFUNDE (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

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

2. WASSERSCHUTZZONE (§ 51 Wasserhaushaltsgesetz)

Der Bebauungsplan liegt in der Wasserschutzzone III Wasserschutzgebietes Donauried-Hürbe, Zweckverband Landeswasserversorgung Stuttgart. Auf die Verbote der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 16.04.2015 wird hingewiesen.

3. 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, 2010, www.karlsruhe.de)

4. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Auf das Informationsblatt Versickerung von Niederschlagswasser des Landratsamts Heidenheim, Bau und Umweltschutz, in der jeweils gültigen Fassung, wird hingewiesen.

Dieses kann auf der folgenden Internetseite abgerufen werden:

- <https://www.landkreis-heidenheim.de/17898616>

5. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Ver- und Entsorgungsleitungen eingetragen, deren Bestand und Betrieb nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden.



6. DULDUNGSPFLICHT (§ 126 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Der Eigentümer hat auf seinem Grundstück Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen zu dulden.

7. STREUOBSTWIESEN IM BESTAND (§33a NatSchG i.V.m. §4 Abs. 7 LLG)

Streuobstwiesen sind gemäß § 33a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) im Innen- und Außenbereich besonders geschützt. Nach § 4 Abs. 7 Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz (LLG) sind Flurstücksgrenzen und Eigentumsverhältnisse bei der Abgrenzung der 1.500 m² irrelevant, entscheidend ist ein funktionaler-räumlicher Zusammenhang. Laut Landtags-Drucksache Nummer 16/8272 muss die Stammhöhe mind. 1,40 m betragen, kleinere Obstbäume können vereinzelt vorkommen.

Das Entfernen von einem oder mehreren Bäumen einer gesetzlich geschützten Streuobstwiese bedarf nach Prüfung des Zustands einem Umwandlungsantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB). Die Notwendigkeit der Entfernung muss begründet sein. Im Falle einer Entfernung muss ein gleichartiger Ausgleich (Neupflanzungen/Umsetzungen) in einem engen räumlichen Zusammenhang stattfinden, z. B. an eine bestehende Streuobstwiese (§ 33a NatSchG Abs. 3). Zudem können Vögel und Fledermäuse die Obstbäume als Lebens- und Fortpflanzungsstätte nutzen. Von daher ist vor der Fällung eine Kontrolle auf aktiv genutzte Ruhe- und Fortpflanzungsstätten erforderlich. Sollten solche aufgefunden werden, ist Rücksprache mit der UNB zu halten. Im Übrigen gelten die Anforderungen an die Pflanzgebote (s.o.).

8. GEOTECHNIK

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberjuras und der teilweise überlagernden, gering-mächtigen tertiären Unteren-Süßwassermolasse, welche im Plangebiet von quartären Überlagerungen aus Holozänen Abschwemmmassen sowie Weißjura-Hangschutt mit einer Mächtigkeit im Dezimeter- bis Meterbereich überlagert werden.

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

Beim Weißjura-Hangschutt ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Die Holozänen Abschwemmmassen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.



Im Falle einer Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer 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.

9. **ALTLASTEN**

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen oder Untergrundverunreinigungen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Untergrundverunreinigungen (z. B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches) angetroffen werden, ist nach § 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) das Landratsamt Heidenheim zu verständigen.

10. **BODENSCHUTZ**

Bei der Gestaltung des Plangebiets ist mit Boden und Fläche sparsam, schonend und haushälterisch umzugehen (§ 1 a Abs.2 BauGB, §§ 4 und 7 BBodSchG).

Der humose Oberboden ist von allen zu befestigenden Bauflächen abzutragen und gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten sowie vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Fahrzeugeinsätze auf Ober- und kulturfähigem Unterboden sind so zu planen, dass die mechanische Belastung und Überrollhäufigkeit auf das notwendige Maß minimiert werden. Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und ausreichend abgetrockneten Böden durchgeführt werden.

Ober- und Unterboden sind getrennt auszubauen, nicht zu vermischen und möglichst vor Ort wieder schichtgerecht einzubauen.

Anfallender Erdaushub ist fachgerecht zwischenzulagern. Die zulässigen Aufschütthöhen betragen für Oberboden ≤ 2 m und kulturfähigem Unterboden ≤ 3 m. Bei einer Zwischenlagerung von über 3 Monaten ist eine Begrünung aus tiefwurzelnden, wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne) vorzusehen.

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

Zum Schutz vor Erosion sind unbebaute bzw. nicht befestigte Flächen zu begrünen (§ 9 LBO).



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 16

11. BAULICHE VORAUSSETZUNG ZUR ANORDNUNG EINES VERKEHRSBERUHIGTEN BEREICHS IM WOHNWEG

Von Seiten der Straßenverkehrsbehörde wird ein abgesenkter Bordstein zur Verdeutlichung der Vorfahrtsregelung empfohlen. Ebenso sollen durch bauliche Vorkehrungen die Aufenthaltsfunktion im Wohnweg priorisiert werden. Dies kann durch niveaugleichen Ausbau und Querstreifen mit Pflasterung sichergestellt werden.

Zudem müssen Hauseingangsbereiche vor Befahren gesichert werden, der Sichtkontakt muss gewährleistet sein.