

STADT NIEDERSTOTZINGEN KREIS HEIDENHEIM

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

“ H Ö H E II “

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften

Stand 15.07.2022 / 30.11.2022

VERFAHRENSVERMERKE

Satzungsbeschluss

gem. § 10 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO vom Gemeinderat gefasst am

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes bestehend aus:

Planzeichnung, Stand und Textteil, Stand

mit dem am gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Niederstotzingen, den

Marcus Bremer, Bürgermeister

Siegel

Bekanntmachung

In Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung des

Bebauungsplanentwurfes mit Begründung im Amtsblatt Nr.

am:

Niederstotzingen, den

Marcus Bremer, Bürgermeister

Siegel



Stadt Niederstotzingen
Im Städtle 26
89168 Niederstotzingen
Tel. 07325 102-0
info@niederstotzingen.de
www.stadt-niederstotzingen.de

a2Plan
INGENIEURE

BEARBEITUNG:

A2Plan Ingenieure GmbH
Dr.-Rudolf-Schieber-Str. 2
73463 Westhausen
Tel. 07363-954940
info@a2plan.de
www.a2plan.de

bloss
architektur

Büro für Architektur und Städtebau
Dipl.-Ing. Armin und Magdalena Bloss
Freie Architekten, GbR
Fetzerstraße 4
70199 Stuttgart
Tel. 0711-6207517
info@bloss-architektur.de
www.bloss-architektur.de

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO

WA 1-3:

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Bau NVO.

Alle unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen sind gemäß §1 (6) Nr. 1 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO

2.1 Grundflächenzahl §19 BauNVO

Im Plangebiet ist die zulässige Grundflächenzahl durch Planeinschrieb festgesetzt.
Diese beträgt:

WA 1-3: 0,4

Im WA 3 wird die GRZ als Durchschnitt über beide Gebietsteile hinweg berechnet.

2.2 Zahl der Vollgeschosse §20 BauNVO

Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse, die zwingend ausgeführt werden muss, durch Planeinschrieb festgesetzt.
Diese beträgt:

WA 1: 2 Vollgeschosse

WA 2: 3 Vollgeschosse

WA 3: 3 Vollgeschosse

2.3 Höhe der baulichen Anlagen
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §18 BauNVO

Im Plangebiet wird die zulässige maximale First- und Attikahöhe der Hauptgebäude durch Planeinschrieb festgesetzt.

WA 1:

Maximale Firsthöhe: 8,50 m

Maximale Firsthöhe bei Pultdächern: 7,00 m

Maximale Attikahöhe: 6,50 m

WA 2:

Maximale Firsthöhe: 11,50 m

Maximale Attikahöhe: 9,50 m

WA 3:

Maximale Attikahöhe: 11,00 m

Die Firsthöhe wird ab der **festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe** bis zum **höchsten Punkt der Dachhaut** gemessen.

Die Höhe bei Flachdächern wird ab der **festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe** bis zur **Oberkante der Attika** gemessen.

Die zugelassene Firsthöhe darf durch untergeordnete Bauteile, wie Kamine, Antennen und Ähnlichem überschritten werden. Die zugelassene Höhe der Attika darf durch Kamine, Antennen und Ähnlichem überschritten werden. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie Aufzugschachtköpfe dürfen die Attika um max. 0,50 m überschreiten.

Hinweis: Siehe Anlage 1

2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen
§ 9 (3) BauGB

Im Lageplan ist für jedes Grundstück eine Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Bei einer abweichenden Grundstücksteilung ist die EFH anhand der benachbarten EFH zu interpolieren.

Von der angegebenen Höhe sind Abweichungen von ± 30 cm zulässig. Eine Abweichung nach unten darf aber nur ausgeführt werden, sofern die Anschlüsse an den Öffentlichen Kanal (Rückstauenebene!), die Erschließungsstraße und die zulässigen bzw. vorgeschriebenen Geländehöhen dies zulassen.

Zur Beurteilung der Höhe der baulichen Anlagen wird auch bei einer ausgeführten Abweichung von der **festgesetzten EFH** gemessen.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO

3.1 Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

Hauptgebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Baugrenzen dürfen mit untergeordneten Bauteilen wie Gesimsen und Dachvorsprüngen sowie Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Vorbauten, Balkonen und Tür- oder Fenstervorbauten, die nicht breiter als 5,00 m sind und nicht mehr als 1,50 m über die Baugrenze hinaustreten sowie Terrassen (ohne Größenbegrenzung), überschritten werden.

3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 25a BauGB und § 23 (5) BauNVO

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig.

Davon ausgenommen ist die Fläche, die mit dem flächenhaften Pflanzgebot Pf1 gekennzeichnet ist. Hier sind nur Einfriedungen zulässig.

Nebenanlagen, wie Garten- oder Gewächshäuser, sind bis zu einer Größe von 40 m³ zulässig. Mit ihnen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 2,00 m einzuhalten.

Für Garagen und Carports gelten gesonderte Festsetzungen (siehe Planungsrechtliche Festsetzungen, Punkt 4).

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten (siehe Hinweise, Punkt 4).

3.4 Stellung baulicher Anlagen

§ 9 (1) 2 BauGB

Die im Lageplan durch Pfeillinien festgelegten Hauptfirstrichtungen bzw. Langseiten der Hauptgebäude sind einzuhalten. Abweichungen von ± 5° sind zulässig.

4. Stellplätze, Garagen, Carports und Zufahrten

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO
In Verbindung mit § 9 (1) Nr. 25a

Im WA 1 sind Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

Im WA 2 sind Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten nur innerhalb der im Plan dargestellten Fläche für Garagen zulässig.

Im WA 3 sind ausschließlich Stellplätze und deren Zufahrten nur innerhalb der im Plan dargestellten Flächen für Stellplätze zulässig.

Mit der Zufahrtsseite von geschlossenen Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 5,00 m, mit den restlichen Seiten ein Mindestabstand von mind. 2,00 m einzuhalten. Mit Carports ist mit allen Seiten ein Abstand von mind. 2,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Hinweis: Siehe Anlage 2

5. Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art (wie Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung, Benutzung als Stellplatz etc.) in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind § 9 (1) 26 BauGB

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen sowie die erforderlichen unterirdischen Stützbauwerke in einer Breite bis zu 20 cm ab Hinterkante Bordstein und einer Tiefe von ca. 50 cm ab Oberkante Bordstein sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

7. Öffentliche Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

7.1 Öffentliche Grünfläche "Spielplatz"

Die öffentliche Grünfläche ist mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt.

Es sind nur bauliche Anlagen zulässig, die diesem Zweck dienen. Darunter fallen z.B. Spielgeräte, Sandflächen, Sitzbänke, Einfriedungen.

7.2 Öffentliche Grünfläche "Blumenwiese – temporär"

Die öffentliche Grünfläche ist mit der Zweckbestimmung "Blumenwiese – temporär" festgesetzt.

Es sind keine baulichen Anlagen zulässig.

8. Private Grünfläche

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Innerhalb der privaten Grünfläche sind keine baulichen Anlagen zulässig. Davon ausgenommen sind Einfriedungen.

9. Flächen mit Leitungsrechten

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Leitungsrecht (L) ausgewiesene Fläche wird zu Gunsten der Netze BW festgesetzt. Innerhalb des Schutzstreifens entlang der 110-kV-Hochspannungsleitung Niederstotzingen-Bernau sind folgende Vorgaben zur Nutzung zu beachten:

Im Näherungsbereich zu den 110-kV-Masten müssen Mindestabstände eingehalten werden, um unzulässige Potenzialverschleppungen und eine Personengefährdung zu vermeiden. Der Mindestabstand zwischen Mast und metallisch erdfühligem Anlagen (z.B. Straßenlampen, Gebäuden, Niederspannungsinstallationen, erdwirksamen Kabeln, Schutzplanken, Zaunanlage, Metallteile mit Berührungsmöglichkeiten) beträgt 5 m. Werden diese Mindestabstände unterschritten muss der Einzelfall von Netze BW geprüft werden (z. B. Schutzrohr, Trenntransformator, Einbindung in die Masterdungsanlage)

Die max. zulässigen Gebäudehöhen / Höhen für bauliche Anlagen (hier: Spielgeräte) und erforderlichen Mindestabstände im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung regeln sich gem. DIN EN 50341 und sind im Einzelfall jeweils mit der Netze BW abzustimmen. Die Bauantragsunterlagen sind der Netze BW zur Prüfung vorzulegen.

Die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen (hier: Spielgeräte) auf den Grundstücken mit den Flurstück Nr. 465; 466 und 467 im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung zwischen Mast Nr. 4 und Mast Nr. 5 beträgt 485,9 m üNN (entspricht 5,2 m über Geländeneiveau von 480,7 m üNN).

Jegliche Bauvorhaben und Erschließungsplanungen im Abstand von 30 m rechts und links der 110-kV-Leitungachse sind der Netze BW zur Prüfung vorzulegen. (Zu Bauvorhaben zählen auch die Errichtung von Kaminen, Antennen, Blitzableitern, Reklametafeln, Werbetafeln, Fahnenmasten, Laternenmasten, Gerüste u.ä.). Die Mindestabstände von 110-kV-Leitungen zu baulichen und sonstigen Nutzungen sind unterschiedlich bemessen; Grundlage hierfür ist die DIN EN 50341.

Die max. zulässige Verkehrsflächenhöhe im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung zwischen Mast Nr. 4 und Mast Nr. 5 beträgt 486,9 m üNN (entspricht 6,2 m über Geländeneiveau von 480,7 m üNN).

Tanks für die Lagerung brennbarer Stoffe (z.B. Erdgastank, Dieseltank) erfordern einen besonderen Mindestabstand und sind im Einzelfall mit der Netze BW abzustimmen.

Bäume und Sträucher müssen von den Leiterseilen stets einen Mindestabstand von 5 m haben. Um wiederkehrende Ausästungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume und Sträucher zu vermeiden, bitten wir dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) 20 BauGB

10.1 Befestigte Flächen

Die befestigten Flächen, wie Stellplätze, Zufahrten, Fußwege sind wasserdurchlässig herzustellen. Das überschüssige Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu

bringen (Siehe auch "Örtliche Bauvorschriften", Punkt 3 "Regenwasserrückhaltung und -ableitung").

10.2 Bodenaushub

Die ausgehobenen Böden innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken möglichst vollständig wieder einzubauen. Der hochwertige Oberboden und der Bodenaushub sind während der Bauzeit getrennt für den Wiederaufbau (sofern möglich) zu lagern.

11. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

§ 9 (1) Nr. 25a und Nr. 25b BauGB

11.1 Flächenhaftes Pflanzgebot – Pf 1

Diese Fläche ist mit Sträuchern oder kleinen Bäumen zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 50 % der Fläche ist zu bepflanzen. Die Wuchshöhe der Sträucher bzw. Bäume muss mind. 3,00 m betragen. Das Bedecken der Flächen mit Mulch ist nicht zugelassen.

11.2 Pflanzgebot entlang der Erschließungsstraße

An den im Plan dargestellten Stellen (innerhalb der Verkehrsgrünflächen und den Privatgrundstücken) ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Die Baumstandorte können, abhängig von der realisierten Grundstückserschließung (Grundstückszufahrt, Stellplätze), entlang der Grundstücksgrenze verschoben werden (Pflanzliste siehe Hinweise).

11.3 Pflanzgebot auf den Privatgrundstücken

Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Die Baumstandorte entlang der Erschließungsstraße dürfen angerechnet werden (Pflanzliste siehe Hinweise auf Freiflächengestaltung).

11.4 Pflanzbindung auf privaten und öffentlichen Grünflächen

Die zeichnerisch festgesetzten, zu erhaltenden Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind unter Berücksichtigung der Pflanzliste (siehe Hinweise) zu ersetzen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gesetzliche Grundlagen

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Stadt Niederstotzingen durch Satzung folgende örtliche Bauvorschriften:

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

1.1 Dachform und Dachaufbauten

In den Teilbereichen sind folgende Dachformen und -neigungen zulässig:

WA 1:

Hauptgebäude sind zulässig mit:

- Sattel-, Walm- und Zeltdach mit einer Dachneigung von 15° - 25°
- Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° - 10°
- Flachdach

WA 2:

Hauptgebäude sind zulässig mit:

- Satteldach mit einer Dachneigung von 15° - 25°
- Flachdach

WA 3:

Hauptgebäude sind zulässig mit:

- Flachdach

Dachaufbauten auf den geneigten Dächern, wie Gauben oder Zwerchgiebel, sind nicht zulässig.

1.2 Dachdeckung

Die geneigten Sattel-, Walm- und Zeltdächer der Hauptgebäude sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken.

Pult- und Flachdächer sind mit mind. extensiver Dachbegrünung auszuführen.

Aufbauten zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

2. Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

2.1 Geländemodellierung

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis höchstens $\pm 0,50$ m zugelassen. Höhenunterschiede im Gelände zwischen den Grundstücken müssen ausgeglichen werden.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

Zwischen einzelnen Stützmauern ist ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten. Die dazwischen liegende Fläche ist zu bepflanzen.

Stützmauern zur Geländeabgrabung auf dem eigenen Grundstück müssen einen Abstand von mind. 1,00 m zur Grundstücksgrenze aufweisen.

Stützmauern sind als trocken versetzte Natursteinmauern oder Sichtbeton-Stützmauern (Ortbeton oder großformatige Fertigteile, keine Betonpflanzsteine oder ähnliches) zulässig.

Hinweis: Siehe Anlage 2

2.2 Einfriedungen

Es gilt die jeweils aktuellste Fassung der "Satzung über die Zulässigkeit von Einfriedungen" der Stadt Niederstotzingen.

3. Regenwasserrückhaltung und -ableitung § 74 (3) Nr. 2 LBO

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 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.

Soll in der Zisterne Regenwasser auch zur privaten Nutzung (z.B. Gartenbewässerung) gesammelt werden, muss der geforderte Speicherraum um das gewünschte Volumen vergrößert werden. Der notwendige Überlauf ist dann dem öffentlichen Schmutzwasserkanal gedrosselt zuzuführen.

4. **Stellplatzverpflichtung** § 74 (2) LBO

Für Wohnungen (gemäß §37 Abs.1 LBO) gilt die jeweils aktuellste Fassung der "Stellplatzsatzung" der Stadt Niederstotzingen.

Notwendige Stellplätze einer Wohnung dürfen auch hintereinander angeordnet werden.

Für alle anderen Nutzungen ist die "Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze" anzuwenden.

5. **Ordnungswidrigkeiten** § 75 (3) 2 LBO

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs.3 Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO ergangenen "Örtlichen Bauvorschriften" (Abschnitt B) zuwiderhandelt.

C. HINWEISE

1. Standorte für die öffentliche Straßenbeleuchtung

Zur Errichtung von Beleuchtungskörpern (Mastleuchten) sind Standorte auch auf privaten Grundstücken erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper sind vom Anlieger gemäß § 126 BauGB zu dulden.

2. Nachweis auf Altlasten, Munitionsreste etc.

Beim Auffinden von Altlasten, Munitionsresten etc. im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten ist die Baustelle sofort einzustellen und entsprechend der Gefahr abzusichern. Die zuständige Fachbehörde (Landratsamt Heidenheim, Umwelt und Gewerbeaufsicht) und die Stadtverwaltung ist sofort zu unterrichten. Aufgebrachte Abfälle dürfen ohne Genehmigung der Fachbehörde nicht entfernt und anderweitig deponiert werden. Die Beseitigung aller Altlasten gehen zu Lasten der Grundstücksbesitzer und deren Rechtsnachfolger.

Sollten Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bei der weiteren Planung bekannt oder bei der späteren Ausführung aufgefunden werden, ist das Landratsamt Heidenheim umgehend zu informieren.

3. Hinweis zu unbekanntem Funden

Beim Vollzug der Planung könnten bisher unbekannte Funde entdeckt werden.

Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Stadtverwaltung anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

4. Hinweise zu Freiflächengestaltung

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten (§9 Abs. 1 LBO BW).

Gemäß dem Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) ist laut §21a das Bedecken von Gartenflächen mit Kies, Schotter und vergleichbaren Materialschüttungen sowie die Bedeckung mit wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien nicht zulässig.

Die Untere Naturschutzbehörde regt die zusätzliche Installation von künstlichen Nisthilfen an Fassaden und Bäumen für Vögel bzw. Fledermausquartieren an.

Für Bepflanzungen und vor allem Ansaaten sollten heimische, standort- und landschaftsgerechte Gehölze und Saatgut (autochthon) aus demselben

regionalen Herkunftsgebiet bzw. Naturraum von einem entsprechend zertifizierten Produzenten verwendet werden.

Für die Umsetzung der Bepflanzungen werden folgende Arten empfohlen. Neben heimischen, autochthonen Arten wurden auch Bäume aufgelistet, die als sogenannte Klimabaumarten (*) zählen. Zudem wurden Arten mitberücksichtigt, die einen südosteuropäische Verbreitungsschwerpunkt (**) aufweisen und damit ebenfalls besser mit hohen Temperaturen zurechtkommen.

Pflanzliste Bäume 1. Ordnung

3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm mit Ballen

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Ahorn "Autumn Blaze" *	<i>Acer freemanii</i>
Ahorn "Norwegian Sunset" *	<i>Acer truncatum</i>
Purpur-Erle *	<i>Alnus x spaethii</i>
Weiß-Esche "Autumn Purple" *	<i>Fraxinus americana</i>
Schmalblättrige Esche **	<i>Fraxinus angustifolia</i>
Lederhülsenbaum "Skyline" *	<i>Gleditsia triacanthos</i>
Amberbaum "Worplesdon" *	<i>Liquidamber styraciflua</i>
Silber-Mehlbeere *	<i>Sorbus incana</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>
Ulme "New Horizon" *	<i>Ulmus 'New Horizon'</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Silberlinde **	<i>Tilia tomentosa</i>
Silberpappel	<i>Populus alba</i>
Schwarz-Pappel	<i>Populus nigra</i>
Robinie **	<i>Robinia pseudacacia</i>
Walnuss **	<i>Juglans regia</i>
Ess-Kastanie **	<i>Castanea sativa</i>
Südlicher Zürgelbaum **	<i>Celtis australis</i>

Pflanzliste Bäume 2. Ordnung

3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm mit Ballen

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Manna-Esche **	<i>Fraxinus ornus</i>
Hopfenbuche **	<i>Ostrya carpinifolia</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>

Pflanzliste Sträucher

Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i> (schwach giftig)
Kornelkirsche **	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i> (schwach giftig)
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Wildrose	<i>Rosa canina</i>
Essigrose	<i>Rosa gallica</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>

Saalweide
Wolliger Schneeball

Salix caprea
Viburnum lantana

Pflanzliste Obstbäume

Äpfel:	Bittefelder Sämling Brettacher Gewürzluiken Hauxapfel Jakob Fischer Rheinischer Bohnapfel
Birnen:	Stuttgarter Gaishirtle Gute Graue Schweizer Wasserbirne Frühe von Trévoux
Pflaumen:	Hauszwetsche Anna Späth Löhrpflaume Wangenheimer Frühzwetsche Wangenstädter Schnapspflaume Zimmers Frühzwetsche
Süßkirschen:	Braune Leberkirsche Dolls Langstieler Kassins Frühe Herzkirsche Königskirsche Typ Querfurt Schneiders Späte Knorpel

Aufgrund der Gefahr durch Eichenprozessionsspinner sollten keine Eichen im Siedlungsbereich bzw. in häufig frequentierten Bereichen gepflanzt werden.

Bei der Pflanzung von Gehölzen sind die Grenzabstände nach Nachbarrecht in Baden-Württemberg zu beachten.

Bei der Pflanzung von Bäumen im Umfeld öffentlicher Verkehrsflächen (insbesondere im Bereich öffentlicher Straßeneinmündungen) sollte darauf geachtet werden, dass die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht eingeschränkt wird. Dies wird gewährleistet, wenn die Bäume (gemäß Ziff. 6.3.9.3 RASSt-06) im Bereich zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante freigeschnitten werden.

5. Hinweis auf Geruchsmissionen von landwirtschaftlichen Nutzflächen

Die von der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Belästigungen wie Lärm, Staub oder Geruch sind zu dulden. Auch der Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr zeitweise vor 6:00 Uhr morgens und nach 22:00 Uhr abends (während der Erntezeit oder des Futterholens) ist hinzunehmen.

6. Hinweise zu Lärmmissionen durch Stationäre Geräte

Von stationären Geräten (wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen oder Lüftungsgeräte) oder deren nach Außen gerichtete Komponenten können störende Lärmmissionen ausgehen. Auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ wird hingewiesen. Die in der Tabelle 1 des Leitfadens genannten

Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schallleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

7. Hinweis zu den Höhenangaben

Sämtliche Höhen beziehen sich auf das neue System über NN.

Die Höhenlinien basieren auf tachymetrisch aufgenommenen Höhen des ursprünglichen Geländes. Nach Realisierung der Erschließung kann es zu einem veränderten Verlauf des Geländes kommen. Zur Erstellung der Bauanträge ist vor der Planung des Bauvorhabens eine Höhenaufnahme durchzuführen.

Die Angabe der geplanten Höhen der Verkehrsanlagen ist unverbindlich aus der Entwurfsplanung des Büros a2 Plan Ingenieure GmbH, Westhausen übernommen. Maßgebend ist der Straßenausbauplan.

8. Hinweise der Netze BW zum Schutzstreifen entlang der 110-kV-Leitung

Westlich des Plangebietes verläuft die 110-kV-Leitung Niederstotzingen Bernau. Die Leitungsachse sowie der damit verbundene Schutzstreifen durchkreuzen den Geltungsbereich in der für einen Spielplatz vorgesehenen Öffentlichen Grünfläche.

Es gilt folgendes zu beachten:

- 8.1 Geplante Vorhaben im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung sind vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens mit der Netze BW abzustimmen. Hierzu wenden Sie sich an die Netze BW GmbH, bauleitplanung@netze-bw.de
- 8.2 Erschließungsplanungen im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW durchgeführt werden. Hierzu wenden Sie sich an die Netze BW GmbH, bauleitplanung@netze-bw.de
- 8.3 Im gesamten Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial, leicht brennbaren Stoffen o.ä. sowie die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauftrag nicht gestattet.
- 8.4 Die Lagerung und Verarbeitung leicht brennbarer Stoffe im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung, auch während der Bauzeit, ist nicht oder nur mit Zustimmung der Netze BW zulässig. Dies betrifft auch die Lagerung von leicht brennbaren Stoffen in Kleinmengen (vgl. TRGS 510) innerhalb von Gebäuden.
- 8.5 Ein Kraneinsatz im oder in der Nähe des Schutzstreifen der 110-kV-Leitung zur Errichtung von baulichen Anlagen ist nicht bzw. nur eingeschränkt möglich. Das Aufstellen von Baukränen ist deshalb vorher mit der Netze BW abzustimmen.
- 8.6 Im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung kann es durch Eisabwurf von den Leiterseilen sowie durch Vogelkot zu Beschädigungen bzw. Beeinträchtigungen kommen. Ferner wird der Wirkungsgrad von PV-Anlagen durch die Beschattung von Leiterseilen und Masten vermindert. Hierfür übernimmt die Netze BW keine Haftung.
- 8.7 Bei der Planung von Verkehrsflächen, wie Straßen, Wege und Parkflächen und deren Straßenbeleuchtung im Schutzstreifen der 110-kV-

Leitung sind Mindestabstände zu unseren Leiterseilen einzuhalten. Die Lage und Höhen sind mit der Netze BW abzustimmen.

Wir weisen insbesondere darauf hin, dass der Mindestabstand von 3,00 m von den Oberkanten der Straßenbeleuchtungen (nicht die Lichtpunkthöhen) zu unseren Leiterseilen eingehalten werden müssen. Dies ist auch bei der Aufstellung von Straßenbeleuchtungsmaste und einer späteren Instandhaltung (Austausch des Leuchtkopfes bzw. des Leuchtmittels mit Personen im Hubwagen) zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung des Aufstellens der Beleuchtungsmaste und einer späteren Instandhaltung empfehlen wir dringlich einen Sicherheitsabstand von 4,0 m einzuhalten, damit bei Instandhaltungsmaßnahmen (bspw. Austausch des Leuchtmittels) mit der Person, welche sich im Korb des Hubwagens befindet, den nach VDE 0105 vorgegeben Sicherheitsabstand von mindestens 3,00 m eingehalten wird.

- 8.8 Im Bereich der Freileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3 m von den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen. Ein Baugeräteinsatz ist frühzeitig mit der Netze BW abzustimmen, der Beginn der Bauarbeiten ist unserem Auftragszentrum mindestens drei Wochen vorher mitzuteilen.

Das Be- und Entladen von Lastkraftwagen (insbesondere das Entleeren der Lademulde) sowie der Einsatz von Baggergeräten ist nicht oder nur eingeschränkt möglich.

9. Hinweise zu Erdauffüllungen

Nach Realisierung der Verkehrsflächen können sich durch Längs- und Querneigung der Straße an einigen Grundstücken Höhendifferenzen zum gewachsenen Gelände ergeben. Diese werden im Zuge der Ausführungsarbeiten an der Verkehrsanlage aufgefüllt und an das bestehende Gelände angepasst.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Auffüllungen nicht tragfähig sind. Die Art und Dimensionierung der Gründung ist auf Grundlage objektbezogener Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 festzulegen.

10. Hinweise zu Drainagen

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Wassergesetz Baden-Württemberg und Wasserhaushaltsgesetz, die Einleitung von Schichten- und Grundwasser in den öffentlichen Kanal nicht zulässig ist.

Beim Bau von Drainagen ist dies über eine grundstücksbezogene Baugrunduntersuchung nachzuweisen.

Weiter wird auf die Einhaltung der "Abwassersatzung (AbwS)" der Stadt Niederstotzingen verwiesen.

11. Hinweise zur Wasserschutzzone

Das Baugebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III (WSZ III) für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes Landeswasserversorgung. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der

Grundwasserfassungen des Zweckverbands Landeswasserversorgung im Donauried und im Hürbetal (Wasserschutzgebiet Donauried-Hürbe) vom 16.04.2015 (GBl. S. 290) sind zu beachten.

12. Hinweise zur Bauausführung

Fällt bei Bauarbeiten Aushub an, der nicht wieder auf dem Grundstück eingebracht werden kann oder der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z.B. felsiges Material), so ist gemäß § 7 Abs. 2 KrWG eine Verwertung vor einer Deponierung zu prüfen.

Auffüllungen mit standortfremden Bodenmaterial oder Recyclingmaterial sind im Vorfeld mit der zuständigen Fachbehörde des Landratsamtes Heidenheim abzustimmen.

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 (i.d.R. bei halbfester; besser ab harter Konsistenz) durchgeführt werden.

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 und sollten nicht als Arbeitsfläche oder Aushubzwischenlager genutzt werden.

Zum Gehölzschutz sind die Vorgaben der DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“), DIN 18920 ("Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“), RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen; die Hinweise sind auch außerhalb des Straßenbaus hilfreich) und ZTV-Baumpfleger zu beachten.

Es ist darauf zu achten, dass Neophyten (gebietsfremde Pflanzen) durch die Bauausführung nicht eingeschleppt, weiterverbreitet und gefördert werden. Arbeits- bzw. Trassenbereiche mit Eingriffen in die Vegetationsdecke können u. a. durch Einschleppen von Samen und Rhizomen, z. B. mit Baumaschinen, zu Ausbreitungszentren von problematischen Neophyten werden. Florenverfälschungen sind auszuschließen. Daher sind wirksame Kontroll- und ggf. dauerhafte Gegenmaßnahmen zur Unterdrückung von Neophyten (z. B. Reinigung der Maschinen, Bekämpfung) umzusetzen.

13. Geotechnische Hinweise

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberjuras, welche im Plangebiet von quartärem Lösslehm mit einer zu erwartenden Mächtigkeit von bis zu wenigen 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 lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

14. Hinweise zu Starkregenereignissen

Prinzipiell kann jede Bebauung, auch fernab von Gewässern, 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. Infolge der Klimaerwärmung wird eine Zunahme von extremen Niederschlagsereignissen erwartet. Bauherren können sich auf folgenden Seiten informieren:

- 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)

15. Hinweise zu insektenfreundlicher Außenbeleuchtung

Die private Außenbeleuchtung sollte insekten- und fledermausfreundlich gestaltet werden. Zur Verminderung des schädlichen Einflusses auf die Umwelt, insbesondere auf die Fledermaus- und Insektenwelt, sollten Natriumdampflampen („Gelblicht“) oder warmweiße LED-Lampen (mit geringem Blauanteil; optimal sind 1600 bis 2200K, max. 3000K) verwendet werden. Die Gehäuse der Lampen sind insektendicht zu gestalten. Flächige Fassadenbeleuchtungen von Gebäuden sollten nicht zulässig sein. Die Beleuchtungsanlagen sollten nur zu den unbedingt erforderlichen Zeiten betrieben werden. Eine Abstrahlung des Lichtes sollte nur in die gewünschte Richtung stattfinden. Hier ist es hilfreich, die Beleuchtung möglichst niedrig zu installieren. Empfindliche Biotope sind bei der Wahl der Beleuchtungsanlagenstandorte mit zu berücksichtigen, so dass dort kein Licht hineinstrahlt (Vermeidung von Streulicht). Grünflächen sind als Dunkelräume zu erhalten.

16. Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag

Es wird darauf hingewiesen, dass durch eine entsprechende Gestaltung des Neubaus das Risiko eines signifikant erhöhten Vogelschlags ausgeschlossen werden kann (z. B. keine Eckverglasungen, Verwendung von Milchglas etc.). Sollten durch den Neubau Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten, so werden im Nachhinein Maßnahmen, wie z. B. das Bekleben von Glasfronten mit entsprechenden Folien, notwendig.

17. Hinweise zu Werbeanlagen

Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht können die Sicherheit des öffentlichen Verkehrs beeinträchtigen. Beleuchtete Werbeanlagen sind gemäß §16 Abs. 2 LBO deshalb so auszuführen, dass eine Blendwirkung in den Verkehrsraum ausgeschlossen wird.

D. ANLAGEN

Zur besseren Verständlichkeit oder als ergänzende Hinweise liegen dem Bebauungsplan folgende Anlagen bei oder können bei der Gemeinde Niederstotzingen eingesehen werden:

- Anlage 1 Schemaschnitte mit zulässigen Gebäudehöhen
bloss architektur, 15.07.2022
- Anlage 2 Schemaschnitte Geländemodellierung / Abstand Verkehrsflächen
bloss architektur, 15.07.2022
- Anlage 3 Schnitte mit Straßenhöhen und EFH
bloss architektur, 30.11.2022
- Anlage 4 Fachbeitrag Artenschutz zur artenschutzrechtlichen Prüfung
Dr. Andreas Schuler, 17.01.2021 / 11.11.2022
- Anlage 5 Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen des Zweckverbands Landeswasserversorgung im Donauried und im Hürbetal (Wasserschutzgebiet Donauried-Hürbe)
Regierungspräsidium Stuttgart, 16.04.2015