



HEUHLINGEN



GEMEINDE : HEUHLINGEN
GEMARKUNG : HEUHLINGEN
FLUR : (0) HEUHLINGEN
KREIS : OSTALBKREIS



LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

TEXTTEIL

ERGÄNZUNGSSATZUNG

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

„HOLZLEUTEN IM BEREICH VON FLURSTÜCK 1598“

LK&P. INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT
DIPL.-ING (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG
STÄDTEBAU UND
LANDSCHAFTSPLANUNG
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE
BETREUUNG UND
BERATUNG DER
KOMMUNEN IST EIN
SPEZIELLES KONZEPT
VON UNS

ANERKANNT : HEUHLINGEN, DEN 18.09.2017/20.11.2017

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 18.09.2017/20.11.2017

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
FON 07171 10447 - 0
FAX 07171 10447 - 70
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de

Proj. Nr. HE17052
Kennung: 251b

GEMEINDE : HEUCHLINGEN
GEMARKUNG : HEUCHLINGEN
FLUR : (0) HEUCHLINGEN
KREIS : OSTALBKREIS

Mit Inkrafttreten dieser Ergänzungssatzung treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN DIESER ERGÄNZUNGSSATZUNG SIND:

BauGB Das Baugesetzbuch in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414),
BAUNVO die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132),
PLANZV90 die Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Seite 58),
BNatSchG das Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2542),
UVPG das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I Seite 94),
LBO die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Seite 357),
jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Verbindliche Bestandteile dieser Ergänzungssatzung sind:

- Der Lageplan zur Ergänzungssatzung vom 18.09.2017/20.11.2017.
- Der Textteil zur Ergänzungssatzung vom 18.09.2017/20.11.2017.

**Textliche Festsetzung
zur Ergänzungssatzung
im Plangebiet „HOLZLEUTEN IM BEREICH VON FLURSTÜCK 1598“**

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB + BauNVO)

- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1.Nr.1 BauGB) Zulässig sind Vorhaben im Sinne von § 34 Abs.1 und 2 BauGB.
- 1.2 BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO) *Offene Bauweise (E)*, jedoch nur Einzelhäuser zulässig.
- 1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
- 1.4 PFLANZGEBOTE (PFG)** (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB) Das Pflanzgebot (PFG) ist als Laubgehölz- und Saumstreifen im Feuchtstandort zu entwickeln. Dabei soll zu dem südlich angrenzenden Auwald hin durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste 1 die Ausbildung einer gebüschreichen Vorwaldgesellschaft entwickelt werden. Der auf einer Breite von 7 - 8 m dicht anzupflanzende Gehölzgürtel kann dabei nach Norden hin aufgelockert angepflanzt werden. Im Anschluss an diesen Gehölzgürtel ist weiter nach Norden hin ein 5 - 6 m breiter nitrophytischer Saumstreifen mit Gräsern und Stauden der potentiellen natürlichen Vegetation anzulegen und extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, früh. Mähtermin 1.7.).
- 1.5 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 3 BauNVO) Der untere Maßbezugspunkt (UMBP) der Gebäude ist im Lageplan als Obergrenze festgesetzt.
- 1.6 LEITUNGSRECHTE** (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB) *LR 1 – Leitungsrecht 1:* Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Heuchlingen zur Haltung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§74 LBO)

- 2.1 DÄCHER** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO) *Dachform und Dachneigung (DN):* Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 20° Dachneigung.
- Dachdeckung:* Bei der Farbgebung der Dachdeckung sind nur gedeckte Farbtöne der RAL-Gruppen 30, 70 und 80 (rote, graue / schwarze und braune Farbtöne) zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von flächigen Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung sowie von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik, nicht zulässig.
- Flach- und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° sind, sofern nicht als Terrassen ausgebildet, mindestens extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen.
- 2.2 GEBÄUDEHÖHEN** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO) Für die Höhe der Gebäude sind folgende Werte zulässig:

Dachform	Gebäudehöhe (GH) max.
Flachdächer	7,50 m
Geneigte Dächer bis DN 20°	10,00 m

- Die maximalen Gebäudehöhen werden vom festgesetzten unteren Maßbezugspunkt (UMB) bis zur höchsten Punkt des Gebäudes gemessen.
- 2.3 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN UND ZUFAHRTEN**
(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
- Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen *private Verkehrs-, Park- und Hofflächen* wasserdurchlässig (z.B. Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wege-decke) hergestellt werden.
- 2.4 ANLAGEN ZUR VERWENDUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**
(§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)
- Im Plangebiet ist zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern ein Pufferbehälter mit 2 m³ Volumen je 100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m² Dachfläche haben.
- Es wird empfohlen, einen Behälter herzustellen, der zusätzlich zu dem erforderlichen Pufferraum noch ein gleich großes Speichervolumen aufweist. Das gespeicherte Wasser kann zu Gießzwecken bzw. für Reinigungsarbeiten verwendet werden. Die Verwendung dieses Wassers im Haushalt und zur WC-Spülung etc. bedarf einer besonderen Genehmigung.
- Bei der Speicherung und Verwendung als Brauchwasser sind die Vorschriften der Trinkwasserverordnung sowie der DIN 1988 (Teil IV), DIN 1989 (Teil 1) und DIN 2001 zu beachten.
- Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht die eine Gesamtdicke von > 15 cm (mind. extensive Dachbegrünung) aufweist, braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.
- Die Entwässerung der Dachflächen darf nicht an den örtlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.
Der gedrosselte Überlauf der Pufferbehälter muss in den südlich vorbeiführenden Küferbach geleitet werden.
- 3. PFLANZLISTEN**
- Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 40 (4) BNatSchG bei Anpflanzungen und Ansaaten möglichst nur Pflanz- und Saatgut zu verwenden ist, das von Mutterpflanzen aus dem regionalen Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammt.
- 3.1 Pflanzliste 1 (Laubgehölze im Feuchtstandort)**
- | | |
|-------------------------|--------------------|
| Bäume: | |
| Hänge-Birke | Betula pendula |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Schwarz-Erle | Alnus glutinosa |
| Fahl-Weide | Salix rubens |
| Gewönl. Traubenkirsche | Prunus padus |
| Obstbäume mit Hochstamm | |
| Sträucher: | |
| Gewönl. Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Purpur Weide | Salix purpurea |
| Faulbaum | Frangula alnus |
| Gewönl. Schneeball | Viburnum opulus |
| Grau-Weide | Salix cinerea |
| Sal-Weide | Salix caprea |

4. HINWEISE

4.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzung Ziff. 1.4 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 52 Abs. 1 LBO beizufügen. Siehe dazu auch Ziffer 4.9.

4.2 Funde

Beim Vollzug der Planung können bisher *unbekannte Funde* entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart –Referat Denkmalspflege- mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§ 20 DschG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DschG wird verwiesen.

4.3 Baugrund / Geologie

Bei der Erstellung von Bauwerken innerhalb des Geltungsbereichs werden ingenieurgeologische Untersuchungen nach DIN 4020 hinsichtlich der geologischen Verhältnisse empfohlen.

4.4 Altlasten / Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführungen von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer von dort genannten Stelle zu entsorgen.

4.5 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg: „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

4.6 Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf immer der behördlichen Zustimmung.

4.7 Oberflächenwasser / Zisternen

Das Plangebiet liegt an einem mäßig geneigten Hang. Bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden kann Hochwasser bzw. Oberflächenwasser von den Außenflächen in das Gebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen der UG-Räume weitestgehend zu verhindern, sollten Lichtschächte, Hofflächen und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher angelegt werden. Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser) im häuslichen Bereich wird auf das DVGW Arbeitsblatt W 555, den § 13 Abs. 3 und den § 17 Trinkwasserverordnung sowie auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen besonders hingewiesen. Da der Teilort Holzleuten im Mischsystem entwässert wird ist das Oberflächenwasser an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

4.8 Drainagen

Sollten bei der Baumaßnahme Drainagehauptsammler freigelegt und unterbrochen werden, sind diese wieder zu schließen oder über andere Oberflächenentwässerungseinrichtungen abzuführen.

4.9 Naturschutz

- Sofern die entlang des Radweges (Flst.1500) bestehenden landschaftsprägenden Eichen künftigen Bauvorhaben weichen müssen, sind im Rahmen der Baugenehmigung und des unter Ziff. 4.1 vorzulegenden Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan adäquate Ersatzpflanzungen (einheimische, solitäre Laubbäume) zu pflanzen.
- Bei allen *Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen* sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18920, die ZTV-Baum und die § 29 (1) BNatSchG sowie § 31 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.

- Bei Herstellung von flächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Omilux-Scheiben oder vergleichbares Material zu verwenden.
- Zum Schutz von Kleintieren sind Entwässerungs-Einrichtungen, Retentionsmulden, Schacht-abdeckungen, Lichtschächte, Kellertreppen usw. so zu gestalten, dass Tierarten wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. So sind z.B. die Gitter-rostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Maschendraht zu versehen.
- Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bun-desnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur in der Zeit vom 01.10. – 01.03. möglich.
- Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ist bei Anpflanzungen grundsätzlich ein Abstand von min-destens 0,5 m einzuhalten.
- Bei der Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich von Telekommunikationsleitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Deut-schen Telekom AG bzw. allgemein das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Aus-gabe 1989, Abschnitt 3 zu beachten.

4.10 Barrierefreiheit

Soweit nach den örtlichen Erfordernissen geboten, sind im öffentlichen und privaten Bereich bauli-che Anlagen barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040 und die Vorschriften der LBO wird hingewiesen.

4.11 Waldabstand

Der Waldabstand für Wohngebäude von 30 m ist bei der Planung zu berücksichtigen. Im Baugesuch-verfahren wird jedoch eine Haftungsausschlussklärung erforderlich, sofern in diesem Waldabstand Garagen oder Nebengebäude erstellt werden. Diese ist dem Baugesuch beizulegen.

5. ANLAGEN

Anlage 1 Begründung zur Ergänzungssatzung
gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR,
Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen

vom 18.09.2017/20.11.2017

6. VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|--|----------------|----------------|
| 1. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 und § 3 BauGB) | vom | 18.09.2017 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 2 (§ 3 BauGB) | am | 22.09.2017 |
| 3. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) | vom 02.10.2017 | bis 02.11.2017 |
| 4. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB + § 74 LBO) | vom | 20.11.2017 |
| 5. Rechtsverbindlichkeit der Satzung durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 BauGB) | vom | |

Für die Ergänzungssatzung:

Gemeindeverwaltung
Heuchlingen, den 18.09.2017/20.11.2017

Planbearbeiter
Mutlangen, den 18.09.2017/20.11.2017

LK&P. INGENIEURE GBR,
UHLANDSTRASSE 39 73557 MUTLANGEN
TELEFON 07171/10447-0 TELEFAX 07171/10447-70
post@kp-ingenieure.de



Bürgermeister Lang

Unterschrift

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Ergänzungssatzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates vom 20.11.2017 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung Heuchlingen, den

Bürgermeister Lang