



HEUHLINGEN



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



LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

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

TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„HÄFNER, 1. ERWEITERUNG“

Verfahren nach § 13a BauGB

ANERKANNT: GEMEINDE HEUHLINGEN, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 17.05.2021

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

Proj. Nr. HE20029
Kennung: 251c

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

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

Dies gilt besonders für Teile des Bebauungsplanes „Häfner“, rechtsverbindlich seit 28.03.2003

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

BauGB Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634),
BauNVO die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786),
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. März 2010 (GBl. Seite 357, ber. Seite 416),
jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Der Lageplan vom 17.05.2021
- Der Textteil vom 17.05.2021

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan im Plangebiet „HÄFNER, 1. ERWEITERUNG“ in Heuchlingen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.	<u>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</u>	(§ 9 BauGB + BauNVO)
1.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG BauGB)	(§ 9 Abs.1 Nr.1
1.1.1	WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	<p><i>Zulässig sind:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohngebäude, - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke. <p>Unzulässig sind gem. § 1 Abs.5 + 9</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schank- und Speisewirtschaften - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke. <p><i>Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs.3 BauNVO zugelassen werden:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. <p><i>Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlagen für Verwaltungen, - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen.
1.1.2	MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	<p>Das festgesetzte Mischgebiet ist aus städtebaulichen Gründen gemäß § 6 i. V. mit § 1 Abs.4 BauNVO gegliedert in Mischgebiet 1 (MI 1) und Mischgebiet 2 (MI 2):</p> <p><i>Zulässig sind:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohngebäude, - Geschäfts- und Bürogebäude, - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, - Gartenbaubetriebe. <p><i>Unzulässig sind gem. § 1 Abs.5 + 9 BauNVO:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Tankstellen, - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO. <p>Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind im Zusammenhang mit § 1 Abs.6 + 9 BauNVO Vergnügungsstätten nach § 6 Abs.3 BauNVO.</p> <p>Unterschiedliche Art der baulichen Nutzung, siehe Eintrag im Lageplan.</p>
1.2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + § 16 BauNVO)
1.2.1	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)	<p>Es gelten die im Lageplan eingetragenen Werte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Zusammenhang mit den sich ergebenden Grundstücksflächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.</p>
1.2.2	HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 16 Abs.2 Nr.4 und § 18 Abs.1 BauNVO)	<p>Für die Höhe der Gebäude sind in den einzelnen Bereichen folgende Werte zulässig:</p>

Bereich	Firsthöhe max. (FH)	Traufhöhe max. (TH)	Gebäudehöhe max. (GH)
HB 1			
- bei geneigten Dächern zwischen 15 und 45°	11,00 m	6,50 m	-
- bei geneigten Dächern bis 15°	10,00 m	8,50 m	-
HB 2			
- bei geneigten Dächern zwischen 15 und 45°	8,50 m	6,00 m	-
- bei geneigten Dächern bis 15°	8,00 m	6,00 m	-
- bei Flachdächern	-	-	6,50 m

Die *Traufhöhe* wird gemessen von der im Lageplan bzw. auf das im Mittel gemessene Gelände festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdächern bis zum oberen Wandabschluss.

Die *First-/Gebäudehöhe* wird gemessen von der im Lageplan bzw. auf das im Mittel gemessene Gelände festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Hinweis: Zu möglichen Überschreitungen der Höhe baulicher Anlagen durch Solaranlagen siehe unter Ziffer 2.1.1.

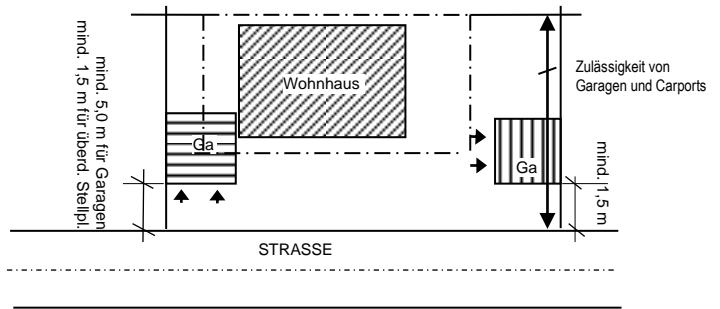
Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung, siehe Eintrag im Lageplan.

- 1.3 BAUWEISE** (*Offene Bauweise (o)*,
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, *Offene Bauweise (ED)*,
und § 22 BauNVO) jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Unterschiedliche Bauweise, siehe Eintrag im Lageplan.

- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB +
§ 23 BauNVO)

- 1.5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE** *Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)* sind im WA zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Bei einer Stellung parallel zur öffentl. Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 1,50 m ansonsten von mind. 5,00 m für Garagen bzw. 1,50 m für überdachte Stellplätze einzuhalten (siehe Systemskizze). Entlang des Riedweges sind *Garagen und überdachte Stellplätze* nur innerhalb der Baugrenzen und den mit „Ga“ bezeichneten Flächen zulässig. *Stellplätze* sind im WA nur zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Entlang des Riedweges sind *Stellplätze* nur innerhalb der Baugrenzen und den mit „Ga“ bezeichneten Flächen zulässig. Im Mischgebiet (MI) sind *Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze* nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.



- 1.6 ZAHL DER WOHNUNGEN** (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB) Die Zahl der Wohnungen ist im WA auf max. 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. auf max. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte beschränkt.
- 1.7 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB) Mischverkehrsfläche
- 1.8 FÜHRUNG VON VERSOR- GUNGS- LEITUNGEN** (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB) Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
- 1.9 GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- 1.9.1 PRIVATE GRÜNFLÄCHE 1 – KIRCHBERG KLINGE –** Die im Lageplan dargestellte private Grünfläche ist als innerörtliche Grünzäsur zur Ortsbildgestaltung als Gewässerlauf mit begleitenden Auwald- und Feldgehölzteilen zu erhalten und weiter zu entwickeln. Dazu ist die Fläche gemäß Pflanzbindung PFB 1 (siehe Ziff. 1.12.1) zu schützen, durch entsprechende Pflege zu bewahren und ggf. durch einzelne Neupflanzungen zu ergänzen.
- 1.9.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHE 2 – OBSTWIESE –** Die im Lageplan dargestellte private Grünfläche ist Bestandteil der Ortsbildgestaltung und der Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebiets. Die Fläche ist gemäß Pflanzgebot PFG 1 (siehe Festsetzung Ziff. 1.11.1) zur Einbindung der geplanten Baugebietsflächen insgesamt als Obstwiese zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.
- 1.10 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (SPE-FLÄCHEN)** (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB) *Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§§ 9 Abs.1a und 135a Abs.2 BauGB)*
Die im Lageplan als private Grünfläche dargestellten und mit Pflanzbindungen und Pflanzgeboten belegten Flächen und Maßnahmen sowie die Maßnahme zur Anbringung von Nisthilfen für Brutvögel sind Bestandteil der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen.
Diese Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (SPE-Flächen) sind alle privaten und öffentlichen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugeordnet, die aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Natur und Landschaft eingreifen.
- 1.11 PFLANZGEBOTE** (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- 1.11.1 PFLANZGEBOT 1 (PFG 1) – OBSTWIESE –** Das Pflanzgebot ist zur Durchgrünung des Baugebietes und zur Einfügung ins Ortsbild als Wiese mit vereinzelt Obstbaumbesatz gemäß schematischem Lageplaneintrag mit Bäumen der Pflanzliste 1 zu entwickeln. Dabei kann von den

- Standorten der Bäume in begründeten Fällen um bis zu 5 m abgewichen werden. Die Wiesenflächen dürfen nur extensiv gepflegt werden (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, frühester Mähtermin 15.6.), das Mähgut ist abzufahren.
- 1.11.2 PFLANZGEBOT 2 (PFG 2)
- DURCHGRÜNUNG -** Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) muss pro 250 m² Grundstücksfläche und innerhalb der festgesetzten Mischgebietsflächen (MI) pro 500 m² ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum angepflanzt werden, davon mindestens ein *mittel- bis großkroniger Laubbaum* im Vorgartenbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche hin. Dabei sind Bäume der Pflanzliste 1, 3 oder 4 zu verwenden. Die im Lageplan eingetragenen Einzelbäume können darauf angerechnet werden.
- 1.11.3 SONSTIGES** Nicht heimische Nadelgehölze / Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.
- 1.12 PFLANZBINDUNGEN** (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)
- 1.12.1 PFLANZBINDUNG 1 (PFB 1)** Die als *Pflanzbindung (PFB)* ausgewiesenen Flächen sind in ihrer Vielfalt und Eigenart als Geländeklinge mit Wasserlauf und begleitenden Gehölzstrukturen besonders zu schützen, auf Dauer zu erhalten und ggf. weiterzuentwickeln. Die Geländeklinge ist im Bestand mit den Biotoptypen Auwälder, natürliche oder naturnahe Bereiche fließender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufervegetation und Feldhecken und Feldgehölze geschützt. Diese Biotoptypen sind in ihrer Qualität dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. durch einzelnen Neu- oder Nachpflanzungen mit Bäumen oder Sträuchern der Pflanzliste 4 weiter zu entwickeln.
- 1.13 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (BEI STRASSEN)**
(§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB) Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind gemäß den Einzeichnungen im Lageplan festgesetzt (in der Regel Neigung 1 : 2). Grundsätzlich sind auch ohne Einzeichnung im Lageplan Angleichungen des Geländes bis zu 1,50 m Tiefe entlang der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
- 1.14 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN**
(§ 9 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.3 BauNVO) Die *Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)* der Gebäude, sofern diese festgesetzt ist, ist im Lageplan als Obergrenze definiert.
Dort wo keine EFH-Höhe festgesetzt ist, darf die *Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)* der Gebäude maximal 1,00 m über der im Mittel gemessenen natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt werden.
- 1.15 NEBENANLAGEN**
(§ 14 Abs.1 BauNVO) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude i. S. d. § 2 Abs.2 LBO Bad.-Württbg. handelt, auf Grundstücksflächen
- zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig,
 - in den übrigen, nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nur zulässig, soweit der umbaute Raum 20 m³ nicht überschreitet.

- 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO)
- 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
- 2.1.1 DÄCHER**
- Dachform und Dachneigung (DN)*
Für Hauptgebäude sind im Bereich HB1 zulässig:
- geneigte Dächer bis 45° DN,
Für Hauptgebäude sind im Bereich HB2 zulässig:
- Geneigte Dächer bis 45° DN
- Flachdächer.
- Bei Doppelhäusern ist die Dachneigung, -form und -deckung einheitlich zu gestalten.
- Dachdeckung:*
Die Farbe der Dachdeckung ist frei wählbar.
- Flach- und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° sind, sofern nicht als Terrassen ausgebildet, mindestens extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte:*
Dachaufbauten sind nur bei geneigten Dächern ab 30° Dachneigung im 1. Dachgeschoss zulässig.
Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf höchstens 2/3 der entsprechenden Gebäudelänge betragen.
Folgende Abstände sind einzuhalten:
- von der Giebelwand mind. 1,50m
- von der Traufwand
(nur bei Dachaufbauten) mind. 0,25m
- vom First mind. 1,00m
Der unterste Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut der Dachaufbauten/Zwerchhäuser darf höchstens 2,75 m über der Fertigfußbodenhöhe des 1.Dachgeschosses liegen.
- Solaranlagen:*
Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind wie folgt zu gestalten:
- bei geneigten Dächern ab 15° Dachneigung nur innerhalb der Dachflächen in der Neigung des Daches (nicht aufgeständerte Anlagen),
- bei Flach- und flachgeneigten Dächern bis 15° Dachneigung mit einem Abstand vom Hausgrund (Attika) von mindestens 1,50 m und einer Höhe von maximal 1,00 m über der Dachfläche (aufgeständerte Anlagen).
Ausnahmsweise können für solarthermische Anlagen Abweichungen von den o.g. Vorschriften zugelassen werden, sofern die Anlagen sich in die Gesamtgestaltung der Dachfläche einfügen, maximal 15 % der jeweiligen Dachfläche und eine Höhe von maximal 1,00 m über der Dachfläche nicht überschreiten.
- 2.2 WERBEANLAGEN** (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)
Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.
Im WA sind Werbeanlagen nur bis zu einer Höhe von 4,50 m über Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe und bis max. 2 m² an einer Gebäudeseite zulässig.

- Im MI ist eine freistehende Werbeanlage pro Grundstück von je 5 m² auf maximal 2 Seiten oder max. 3 Fahnen, jeweils bis zu einer Höhe von 7,00 m zulässig.
Sie dürfen die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht behindern und die Wirkung amtlicher Verkehrszeichen nicht beeinträchtigen.
- Unzulässig sind:
- Werbeanlagen auf Dächern und innerhalb geneigter Dächer,
 - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
 - Werbeanlagen, welche in den Außenbereich wirken.
- 2.3 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN, TIEFGARAGEN UND ZUFAHRTEN**
(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
- Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen *private Verkehrs-, Park- und Hofflächen*, die nicht für den LKW-Verkehr bestimmt sind, wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.
- 2.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE** (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
- Geländeänderungen sind in den Bauvorlagen grundsätzlich darzustellen.
- 2.4.1 BEGRÜNUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN**
- Alle unbebauten Flächen sind – sofern sie nicht mit zulässigen Nutzungen belegt sind – zu begrünen, gärtnerisch anzulegen bzw. zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Steingärten (Steinschüttungen mit einzelnen Zierpflanzungen) entsprechen dieser Regelung nicht.
- 2.4.2 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN**
- sind nur bis zu 2,00 m Höhe zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen.
Ausnahmsweise können für Terrassen bis 30 m² Größe sowie für notwendige Zufahrten und Zugänge höhere Aufschüttungen zugelassen werden.
- 2.4.3 STÜTZMAUERN**
- Stützmauern sind nur als selbständige Bauwerke bis max. 1,00 m Höhe zulässig, wobei der horizontale Abstand zwischen zwei Bauwerken mindestens das 1,5-fache der Höhe betragen muss.
- Zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu privaten Grünflächen ist mit Stützmauern ein Abstand von mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze einzuhalten.
- 2.4.4 EINFRIEDUNGEN**
- Zulässig sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie dem daran anschließenden Vorgartenbereich (jeweils bezogen auf Straßenniveau):
- einheimische Hecken und Laubgehölze (z.B. Hartriegel, Buche) bis 0,80 m Höhe,
 - Transparente Holz- oder Stabgitterzäune bis 1,50 m Höhe, Mauern bis maximal 0,50 m Höhe, wenn diese als Naturstein-Trockenmauern hergestellt werden.
- Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze einzuhalten.
- Für alle Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern, gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.

- 2.5 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER (REGENRÜCKHALTUNG)**
(§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)
- Zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern ist 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 mit einer Gesamtdicke von > 15 cm (mind. extensive Dachbegrünung) braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.
- Die Entwässerung der Dachflächen soll im Mischgebiet (MI) nicht an den örtlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Sämtliche Dachflächen sollen nach entsprechender Pufferung in den Küblersbach entwässert werden.
- 2.6 STELLPLATZVERPFLICHTUNG**
(§ 74 Abs.2 LBO)
- Es sind pro Wohnung mindestens 2 Stellplätze zu erstellen. Garagenvorplätze können auf die erforderliche Anzahl herzustellender Stellplätze angerechnet werden.
- 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs.6 BauGB)
- 3.1 GEHÖLZRODUNGEN**
(§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG)
- Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind in der Zeit vom 01.03. – 30.09. nicht zulässig.
- 3.2 HAUSENTWÄSSERUNG**
- Hausentwässerungen im freien Gefälle sind in den mit UG / PE bezeichneten Grundstücken nur bis zum EG-Niveau möglich. Das Abwasser des Untergeschosses muss zum Kanal gepumpt werden.
- 4. PFLANZLISTEN**
- Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 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.
- 4.1 Pflanzliste 1 (Obstbäume)**
- Apfelbäume:* Bittenfelder, Boiken, Brettacher, Gewürzluicken, Haux-Apfel, Josef Musch, Mauken, Rewena, Roter Eisenapfel, Rote Sternrenette, Thüringer Rambour.
- Birnenbäume:* Bayrische Weinbirne, Gelbmöstler, Gute Graue, Schweizer Wasserbirne, Kirchensaller Mostbirne, Champagner Bratbirne.
- Zwetschgenbäume:* The Czar, Wangenheimer.
- Kirschbäume:* Hedelfinger Riesen, Schwarze Knorpel, Prinzesskirschen.
- Alternativ können auch andere einheimische Obstbäume verwendet werden.

4.2	Pflanzliste 2 (Kletterpflanzen)	Efeu Gewöhnliche Waldrebe Waldgeißblatt Schlingenknöterich Hopfen Echte Zaunwinde Ackerwinde Kletterrose	Hedera helix Clematis vitalba Lonicera periclymenum Fallopia Convolvulus Humulus lupulus Calystegia sepium Convolvulus arvensis Rosa
4.3	Pflanzliste 3 (Laubgehölze im Trockenstandort)	Bäume: Hainbuche Vogelkirsche Trauben-Eiche Stiel-Eiche Spitz-Ahorn Berg-Ahorn Vogelbeere Elsbeere Winter-Linde Sommer-Linde Obstbäume mit Hochstamm Sträucher: Roter Hartriegel Gewöhnliche Hasel Gewöhl. Pfaffenhütchen Schlehe Echte Hundsrose Zweigrifflicher Weißdorn Eingrifflicher Weißdorn Sal-Weide Schwarzer Holunder Trauben-Holunder Gewöhl. Schneeball	Carpinus betulus Prunus avium Quercus petraea Quercus robur Acer platanoides Acer pseudoplatanus Sorbus aucuparia Sorbus torminalis Tilia cordata Tilia platyphyllos Cornus sanguinea Corylus avellana Euonymus europaeus Prunus spinosa Rosa canina Crataegus laevigata Crataegus monogyna Salix caprea Sambucus nigra Sambucus racemosa Viburnum opulus
4.4	Pflanzliste 4 (Laubgehölze im Feuchtstandort)	Bäume: Hänge-Birke Stiel-Eiche Schwarz-Erle Fahl-Weide Gewöhl. Traubenkirsche Obstbäume mit Hochstamm Sträucher: Gewöhl. Pfaffenhütchen Purpur-Weide Faulbaum Gewöhl. Schneeball Grau-Weide Korb-Weide	Betula pendula Quercus robur Alnus glutinosa Salix rubens Prunus padus Euonymus europaeus Salix purpurea Frangula alnus Viburnum opulus Salix cinerea Salix viminalis

5. HINWEISE

5.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.10, 1.12 und 1.13 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.1.1, 2.4 und 2.5 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 53 Abs.1 LBO beizufügen.

5.2 Funde

Im Plangebiet besteht das Bodendenkmal „*Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Siedlungsbereich Heuchlingen*“. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kultur-

denkmalen gem. § 2 DSchG – zu rechnen.

Ein Oberbodenabtrag ist mit einem Vertreter des archäologischen Denkmalamtes vorab und mit einem ausreichenden Zeitfenster durchzuführen. Im Bereich des Kulturdenkmals ist somit mit archäologischen Ausgrabungen / Dokumentationen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle von notwendigen Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.

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 Denkmalpflege- mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§ 20 DschG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DschG wird verwiesen.

5.3 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 als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer dort genannten Stelle zu entsorgen.

5.4 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.

5.5 Baugrund / Geologie

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

5.6 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen; sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

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.

5.7 Oberflächenwasser

Das Baugebiet liegt an einem geneigten Hang. Daher können bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden Überflutungen von der Umgebung und vom Siedlungsgebiet selbst ausgehen. Vorsorgemaßnahmen für eine Verhinderung bzw. Minimierung von Überflutungen sind daher von den Grundstückseigentümern im Eigeninteresse zu treffen. Dafür sind z.B. um Beeinträchtigungen der UG-Räume weitestgehend zu verhindern, Lichtschächte, Hofflächen und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher anzulegen.

Auf den „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) und auf weiterführende Informationen über „Starkregen“ des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (UMBW) wird verwiesen (erhältlich zum Download unter www.lubw.baden-wuerttemberg.de bzw. <https://um.baden-wuerttemberg.de>).

5.8 Zisternen

Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser) im häuslichen Bereich wird auf das DVGW Arbeitsblatt W 555, den § 13 Abs. 4 und den § 17 Trinkwasserverordnung besonders hingewiesen. Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

5.9 Entwässerungen

Bei den Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke sind die Bestimmungen der DIN 1986 einzuhalten.

Im Zuge der Gebäudeplanung ist bei der Erstellung eines Untergeschosses/Kellers die Entwässerung dieser tieferliegenden Geschosse anhand der bestehenden Entwässerungssituation hinsicht-

lich der Höhenlage zu prüfen und zu berücksichtigen.

5.10 Drainagen

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

5.11 Naturschutz

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 den § 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 Ornilux-Scheiben oder vergleichbares Material zu verwenden.

Zum Schutz von Kleintieren sind Entwässerungs-Einrichtungen, Retentionsmulden, Schachtabdeckungen, Lichtschächte, Kellertreppen usw. so zu gestalten, dass Tierarten wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. So sind z.B. die Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Maschendraht zu versehen.

Bei der Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich von Telekommunikationsleitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Deutschen Telekom AG bzw. allgemein das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3 zu beachten.

Grundsätzlich ist bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf zu achten, dass mit Bäumen mindestens ein Abstand von 1 m von Anlagen der Versorgungsträger eingehalten wird.

Im Baugebiet sind zum Schutz von Insekten für die Straßenbeleuchtung sowie auch für die private Beleuchtung (Hofflächen, Werbeanlagen usw.) insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden, die bezüglich der Lichtart (z.B. warmweiße LED-Lampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen), der Bauart (geschlossener Lampenkörper), dem Standort (Aufstellhöhe, Anzahl), des Spektralbereichs (gering z.B. 570-630 nm), der Beleuchtungsgeometrie (Abstrahlung möglichst nur nach unten) sowie der Beleuchtungszeiten die Belange des Naturschutzes berücksichtigen.

5.12 Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im dörflichen Innenbereich befindet. Dabei können von dem östlich des Plangebiets bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb sowie von den in der Umgebung vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen je nach Wetterlage Geruchsimmissionen ausgehen, die jedoch das hier ortsübliche Maß nicht überschreiten.

5.13 Barrierefreiheit

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

5.14 Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB gilt als Richtlinie.

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Sie sind vorher zu benachrichtigen. Weiter ist auch der Hinterbeton der Grenzbauteile, Fundamente von Stützmauern usw. zu dulden.

6. ANLAGEN

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

vom 17.05.2021

7. VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|--|-----------|------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | vom | 14.12.2020 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) | am | 23.12.2020 |
| 3. Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB) | vom | 17.05.2021 |
| 4. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 3 (§ 3 BauGB) | am | 28.05.2021 |
| 5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) | vom | bis |
| 6. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) | vom | |
| 7. Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung | vom | |

Für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften:

Gemeindeverwaltung
Heuchlingen, den

Planbearbeiter
Mutlangen, den 17.05.2021

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



Bürgermeister Lang

Unterschrift

Ausgefertigt:

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

Gemeindeverwaltung Heuchlingen, den

Bürgermeister Lang