



Gemeinde Heuchlingen
Gemarkung Heuchlingen
Ostalbkreis

BEBAUUNGSPLAN

„Sandgrube, 4. Änderung“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

und

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

WAHL
Planungs- & Ingenieurbüro

Telefon 0 71 75 / 90 86 245

Dipl.-Ing. (FH)

Harald Wahl
Hauptstraße 23
73571 Göggingen

www.ib-wahl.de

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

Inhaltsverzeichnis		Blatt
1	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1.0	Außerkraftsetzung bisheriger Bebauungsvorschriften	4
1.1	Art der baulichen Nutzung	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung	5
1.3	Bauweise	6
1.4	Stellung der baulichen Anlagen	6
1.5	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
1.6	Flächen für Stellplätze und Garagen	6
1.7	Nebenanlagen	7
1.8	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	7
1.9	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	7
1.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
1.11	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	8
2	Örtliche Bauvorschriften	10
2.1	Äußere Gestaltung	10
2.2	Werbeanlagen	11
2.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	11
2.4	Außenantennen	12
2.5	Niederspannungsfreileitungen	12
2.6	Stellplatzverpflichtung	12
2.7	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	12
2.8	Ordnungswidrigkeit	13
3	Nachrichtliche Übernahme / Hinweise	14
3.1	Duldungspflicht	14
3.2	Artenschutz	14
3.3	Baugrund	14
3.4	Bodenschutz	14
3.5	Grundwasser	14
3.6	Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung	15
3.7	Zisternen / Brauchwasseranlagen	16
3.8	Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte	16
3.9	Denkmalschutz	17
3.10	Straßenabstand	17
4	Anlagen	18
4.1	Gebäudeschnitt (Muster)	18
4.2	Pflanzlisten	19

Rechtsgrundlagen

- **BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- **BauNVO:** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **LBO:** Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
- **PlanzV:** Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **GemO:** Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 578, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.0 Außerkraftsetzung bisheriger Bebauungsvorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden alle innerhalb dieses Geltungsbereiches liegenden zeichnerischen und textlichen Bebauungsvorschriften und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Sandgrube“ aufgehoben und außer Kraft gesetzt und durch die nachfolgenden Regelungen ersetzt.

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO)

1.1.1 Festsetzung der Baugebiete (§ 1 Abs. 2 u. 3 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

WA : - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.1.2 Zulässig sind:

- WA:**
- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- WA:**
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen

1.1.4 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Folgende allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

WA: - keine

1.1.5 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig:

- WA:**
- Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Im Lageplan sind nach § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
3. Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

1.2.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Bezugshöhe (BZH):

Die Bezugshöhe (BZH) ist der untere Bezugspunkt für die Trauf- und Gebäudehöhenfestsetzung in Meter über Normalnull (m. ü. NN) im neuen Höhensystem und wurde für jedes geplante Baugrundstück durch Eintrag im Lageplan definiert.

Die Bezugshöhe ist keine Vorgabe für eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), diese kann frei gewählt werden.

Traufhöhe (TH):

Die Traufhöhe ist der senkrechte Abstand von der festgelegten Bezugshöhe (BZH) bis zum fiktiven Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufe) des Hauptdaches.

Als Traufhöhe wird festgesetzt:

WA 1: max. 4,50 m

WA 2: max. 6,50 m

Die Traufhöhe kann für Dachaufbauten und Quergiebel auf bis zu 2/3 der Gebäudelänge um max. 2,0 m erhöht werden.

Gebäudehöhe (GH):

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Die Gebäudehöhe / Höhe der baulichen Anlage ist der senkrechte Abstand von der festgelegten Bezugshöhe (BZH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes / der baulichen Anlage (First / Attika etc.).

Als maximale Gebäudehöhe / Höhe der baulichen Anlage wird festgesetzt:

WA 1: max. 8,50 m

WA 2: max. 8,50 m

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Als maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt:

WA 1: 0,4

WA 2: 0,4

1.2.3 Anzahl Vollgeschosse (VG)

(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Als maximale Anzahl von Vollgeschossen (VG) wird festgesetzt:

WA 1: II

WA 2: II

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

- o offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO

1.4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die Hauptgebäuerichtungen (Hauptfirstrichtungen) sind einzuhalten.

Ausgenommen sind Garagen, Carports und Nebenanlagen.

Eine Abweichung von max. 10° zur festgelegten Richtung ist zulässig.

1.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB / § 12 BauNVO)

a) Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

Außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze (OD-E) der L 1158 müssen diese einen Mindestabstand von 7,6 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße einhalten.

b) Garagen / Carports

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und den dafür vorgesehenen Garagenflächen (Ga) zulässig.

Ausnahme: Als Ausnahme können Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) / Garagenflächen (Ga) zugelassen werden, sofern keine anderen planungsrelevanten Belange (private Grün- bzw. Pflanzgebotsflächen, Straßen- und Gewässerabstände, Freihalte- oder Sichtfelder etc.) betroffen werden. Garagen und Carports müssen hierbei zu Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten.

ten, Dachvorsprünge mit einer lichten Höhe von mind. 2,50 m über der angrenzenden Verkehrsfläche mind. 0,5 m.
Zu Grundstücksgrenzen von öffentlichen Grünflächen, landwirtschaftlich genutzten Grundstücken oder Wirtschafts- / Feldwegen ist grundsätzlich ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.
Garagen müssen zudem auf ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zu Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen.

1.7 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 22 BauGB u. § 14 BauNVO)

a) Nebenanlagen als Gebäude (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Oberirdische und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO als Gebäude (Schuppen, Gewächshäuser etc.) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) je Wohngebäude in Summe bis zu einer Größe von max. 40 m³ Brutto-Rauminhalt und einer Höhe von 3,0 m zulässig.
Diese müssen zu Grundstücksgrenzen von Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 2,5 m einhalten.

Außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze (OD-E / Flst. 1122/3 + 1122/4) der L 1158 müssen diese einen Mindestabstand von 7,6 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße einhalten.

b) Sonstige Nebenanlagen

Oberirdische und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, die keine Gebäude sind (Werbeanlagen, Spielgeräte, Müllbehälter etc.) sind in einem Abstand von 1,5 m zu den Grundstücksgrenzen von Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m über dem angrenzenden Straßenniveau zulässig.

Außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze (OD-E / Flst. 1122/3 + 1122/4) der L 1158 in einem Abstandsbereich von 7,6 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße sind diese nur mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers zulässig.

1.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Innerhalb der Sichtfelder an der Einmündung der Straße „Sandgrube“ in die L 1158 (Schechinger Straße) sind bauliche Anlagen, Sichthindernisse oder sichtbehindernder Bewuchs zwischen 0,8 m und 2,50 m Höhe über dem angrenzenden Straßenniveau unzulässig.

1.9 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die Zufahrt von der Schechinger Straße (L 1158) und im Einmündungsbereich zur Straße „Sandgrube“ ist an den gekennzeichneten Bereichen (Flst. 1122/3 + 122/4) nicht zulässig.

1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- a) Interne Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
- Eine Rodung evtl. vorhandener Gehölze im Plangebiet ist nur im Zeitraum von 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig.
 - Der Oberboden innerhalb des Baufeldes und evtl. Lagerflächen ist vor Baubeginn fachgerecht abzutragen, seitlich zu lagern und nach der Baumaßnahme auf dem Baugrundstück wieder einzubauen.
 - Außenbeleuchtungen (Straßenbeleuchtungen etc.) müssen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln ausgeführt werden
 - PKW-Stellplätze und deren Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (siehe Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen)
 - Reduzierung von Versiegelungen / Verbot von flächenhaften Schotterungen (siehe Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen)
 - Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Eingrünung des Baugebietes (siehe Pflanzgebot 1)
 - Dachbegrünungen (siehe Pflanzgebot 2)
- b) Externe Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen (Nachrichtliche Wiedergabe)
- keine

1.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a in Verb. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Abgehende Bepflanzungen sind innerhalb einer Vegetationsperiode entsprechend zu ersetzen. Erhaltene Bäume werden angerechnet.

Die eingezeichneten Baumstandorte sind variabel, die Art und Anzahl je Baugrundstück ist verbindlich einzuhalten.

Hinweis: Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) zu Pflanzabständen etc. sind ebenfalls zu beachten.

- a) Pflanzgebot 1 (PFG 1)
Durchgrünung des Baugebietes

Anpflanzung von Laubgehölzen gem. Einzeichnung im Lageplan.



Dauerhafte Anpflanzung und Erhaltung eines mind. klein- bis mittelkronigen heimischen Laubbaums (kein Nadelbaum).

- b) Pflanzgebot 2 (PFG 2)
Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Garagen bis einschließlich 10° Dachneigung sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

Terrassen, Lichtkuppeln, technische Aufbauten (Klima- und Lüftungsgeräte etc.) sind bis zu max. 25 % der Dachfläche ohne Begrünung zulässig.
Der Aufbau der Substratschicht muss mind. 12 cm betragen und ist mit einer trockenheitsverträglichen und widerstandsfähigen sowie artenreichen, buntblühenden und rasenbildenden Saatgutmischung einzusäen und dauerhaft zu unterhalten.

Ausfertigungsvermerk

Aufgestellt und ausgefertigt

Heuchlingen, den __. __. 2022

Peter Lang, Bürgermeister

2 Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zusammengebaute Gebäude (Doppel- und Reihenhäuser etc.) sind durchgängig mit der gleichen Dachform und Dachneigung zu errichten und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

2.1.1 Dächer

2.1.2 Dächer

a) Dachformen

Folgende Dachformen (DF) für die Hauptdächer sind zulässig:

WA: Satteldächer (SD)

b) Dachneigungen

Folgende Dachneigungen (DN) für die Hauptdächer sind zulässig:

WA: Satteldach (SD): 20° - 40°

c) Dachaufbauten / Querbauten (Seiten- bzw. Zwerchgiebel)

Die Summe aller Aufbauten und Einschnitte dürfen je Dachseite zusammen 2/3 der jeweiligen Länge des Gebäudes (bei Doppel- und Reihenhäuser jeder Wohneinheit bzw. jeden Teiles des Gebäudes) nicht überschreiten.

Der senkrechte Abstand zum First muss mind. 0,5 m, der waagrechte Abstand zur äußeren Giebelwand des Gebäudes / Hausgruppe und zu anderen Aufbauten oder Einschnitten mind. 1,5 m betragen.

Die Form der Dachaufbauten (Flachdach-, Giebel-, Schleppegabe etc.) ist nicht eingeschränkt.

d) Dacheinschnitte

Die Summe aller Aufbauten und Einschnitte darf zusammen 2/3 der jeweiligen Länge des Gebäudes (bei Doppel- und Reihenhäuser jeder Wohneinheit bzw. jeden Teiles des Gebäudes) nicht überschreiten.

Der senkrechte Abstand zum First muss mind. 1,0 m, der waagrechte Abstand zur äußeren Giebelwand des Gebäudes / Hausgruppe und zu anderen Aufbauten oder Einschnitten mind. 1,5 m betragen.

e) Dachdeckung

Zur Dachdeckung dürfen nur Betondachsteine oder Tonziegel verwendet werden. Schadstoffabgebende Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer etc. sind unzulässig. Photovoltaik und Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.

Für Flachdächer und flach geneigte Dächer von Garagen und Carports sind auch andere Materialien zulässig.

f) Solar- und Photovoltaikanlagen

Dachaufbauten zur Nutzung der Sonnenenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen) dürfen die Dachhaut / Attika des jeweiligen Gebäudes um max. 0,5 m überragen.

g) Garagen, Carports und Nebenanlagen

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis zu 10° Dachneigung zulässig.

h) Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind dauerhaft extensiv zu begrünen (siehe Pflanzgebot 2).

2.1.3 Fassaden

Fassaden sind in hellen und ortstypischen Farbtönen zu halten.

Grelle oder dunkle Farben (anthrazit, schwarz etc.), stark glänzende, reflektierende oder schadstoffabgebende Materialien sind unzulässig.

2.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Es sind nur Werbeanlagen bis max. 1,0 m² Fläche je Grundstück zulässig.

Werbeanlagen auf Dächern oder mit grellem, bewegtem oder wechselndem Licht sind grundsätzlich unzulässig.

Ihre Höhe (Oberkante) darf die maßgebliche Bezugshöhe des Baugrundstückes um max. 2,5 m überragen.

2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Flächen für Zugänge, Zufahrten, Nebenanlagen und Stellplätze sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Hierzu sind ausschließlich heimische (autochthone) Pflanzen zu verwenden.

Lose Material- und Steinschüttungen bzw. flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten etc. sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Spritzschutzstreifen mit einer Breite von max. 0,5 m, welche direkt angrenzend an die Gebäude verlaufen.

Versiegelungen und Befestigungen sind grundsätzlich weitestgehend zu vermeiden bzw. auf das unbedingt erforderliche Minimum zu reduzieren.

2.3.2 Stellplätze

PKW - Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig aus Dränbetonsteinen (haufwerkporige Steine mit wasserdurchlässigen Hohlräumen), Sickerfugen-, Rasengitterpflaster oder Schotterrasen auf Kies-, Sand- oder Schotterbetten herzustellen.

2.3.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern müssen grundsätzlich einen Abstand von 0,5 m zu den Grundstücksgrenzen von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken oder Verkehrsflächen (Wirtschafts- / Feldwege, Geh- u. Radwege, sonstige Straßen etc.) einhalten.

Aufschüttungen und Stützmauern für Aufschüttungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster + Garagenflächen) nur bis max. zur festgelegten Bezugshöhe (BZH) zulässig, in einem Abstandsbereich von 1,5 m zu bzw. entlang von öf-

fentlichen Verkehrsflächen jedoch nur bis max. 0,8 m Höhe über der angrenzenden Verkehrsfläche.

Aufschüttungen zwischen Gebäuden und dem bestehenden hangseitigen Urgelände sind grundsätzlich zulässig.

Aufschüttungen, Stützmauern und Abgrabungen sind bei einer Gesamthöhe von mehr als 2,0 m terrassiert anzulegen. Hierbei muss jeweils nach max. 2,0 m Höhe ein horizontaler Versatz von mind. 1,0 m eingehalten werden.

Hinweis: Die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) sind ebenfalls zu beachten.

2.3.4 Einfriedungen

Einfriedungen müssen grundsätzlich einen Abstand von 0,5 m zu den Grundstücksgrenzen von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken oder Verkehrsflächen (Wirtschafts- / Feldwege, Geh- u. Radwege, sonstige Straßen etc.) einhalten.

Die Höhe aller Einfriedungen inkl. Auffüllungen und Stützmauern etc. in einem Abstandsbereich von 1,5 m zu bzw. entlang von Verkehrsflächen dürfen diese zusammen um max. 0,8 m überragen.

Hinweis: Die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) sind ebenfalls zu beachten.

2.4 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Parabolantennen sind nur auf Dächern und an Gebäudewänden zulässig. Sie müssen farblich auf die Fassade bzw. Dacheindeckung angepasst werden.

2.5 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind unzulässig.

2.6 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird wie folgt bestimmt:

- pro Wohnung : 2,0 Stellplätze

2.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

a) Retentions- / Pufferzisternen

Je Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Volumen von mind. 2,0 m³ je 100 m² nicht extensiv begrünter Dachfläche (Substratdicke mind. 12 cm) mit einem gedrosselten, permanent offenen Abfluss zur Zwangsentleerung von 0,15 – 0,20 l/s je 100 m² abflusswirksamer Fläche herzustellen, welcher an die öffentliche Kanalisation anzuschließen oder auf dem Grundstück selbst breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern ist.

b) Dauerstauzisternen

Für das Nutzungsvolumen (Dauerstau für häusliche Nutzungen, Gartenbewässerung etc.) ist zusätzlich zu o.g. Retentionszisternen mind. ein Volumen von 1,0 m³ je 200 m² Grundstücksfläche vorzusehen.

Hinweis: Es wird empfohlen Kombizisternen zu verbauen, welche im unteren, tieferliegenden Teil ein entsprechendes Dauerstauvolumen für die häusliche Nutzung / Gartenbewässerung aufweisen und darüber im oberen Teil das temporäre Stauvolumen vorhalten, welches nach einem Regen durch den ständig offen zu haltenden, gedrosselten Ablauf langsam entleert und somit beim nächsten stärkeren Regenereignis zur Entlastung des Kanalnetzes wieder zeitweise angestaut wird.

2.8 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund von § 74 LBO er-
gangenen Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

Ausfertigungsvermerk

Aufgestellt und ausgefertigt

Heuchlingen, den __. __.2022

Peter Lang, Bürgermeister

3 Nachrichtliche Übernahme / Hinweise

3.1 Duldungspflicht

Die Grundstückseigentümer haben nach § 126 BauGB die Anbringung von Straßenbeleuchtungseinrichtungen und Verkehrsschildern zu dulden.

3.2 Artenschutz

Gemäß § 39 BNatSchG sind in der Zeit zwischen 01. März und 30. September an den im BNatSchG erfassten Bäumen und Gehölzen wesentliche Eingriffe oder Fällungen verboten.

Vor einer Fällungen von bestehenden Bäumen sind diese stets auf vorhandene Habitatpotentiale (Astlöcher, Baumspalten etc.) und das Vorkommen von evtl. dort lebenden Tieren (Vögel, Fledermäuse, Insekten etc.) hin zu überprüfen und bei einem positiven Befund entsprechend geeignete Sicherungs- / Schutzmaßnahmen zu ergreifen bzw. der Eingriff ist bis zum Verlassen der Tiere zu verschieben.

Bei Lichtschächten, Kellertreppen, Regenfallrohren und Lüftungsrohren o. ä. werden entsprechende Vorkehrungen zum Schutz für Insekten, Amphibien und andere Kleintiere sowie an großflächigen Glas- und Fensterflächen zur Gefahrenabwehr für Vögel und Fledermäuse empfohlen.

3.3 Baugrund

Den privaten Bauherren wird die Erstellung einer objektbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 sowie eine Baugrubenabnahme durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.4 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) wird hingewiesen.

Anfallender humoser Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und vor Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist der Geschäftsbereich Wasserwirtschaft (Ostalbkreis) beim Landratsamt unverzüglich zu verständigen.

3.5 Grundwasser

Sofern bei einem Bauvorhaben damit gerechnet werden muss, dass Grundwasser freigelegt wird, sollte der Baugrund bis unter die geplante Bauwerksohle durch einen Sachverständigen hydrogeologisch erkundet werden.

Für die Baugrunderkundung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist beim Landratsamt, Amt für Boden- und Grundwasserschutz, frühzeitig zu beantragen. Die Erkundungsergebnisse können dann bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahme angemessen berücksichtigt werden. Verzögerungen im Bauablauf durch unerwartete Grundwasserfreilegungen können so ausgeschlossen werden.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss unverzüglich beim Landratsamt, Amt für Umweltschutz, anzuzeigen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen (§ 49 Abs. 1 und 3 Wasserhaushaltsgesetz WHG i. V. m. § 43 Abs. 6 Wassergesetz WG für Baden-Württemberg).

Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme (Entnahme, Zutageförderung, Absenkung oder Umleitung von Grundwasser) stellt eine Benutzung des Grundwassers dar und bedarf unabhängig von der Wassermenge und der Entnahmedauer der behördlichen Zulassung. Diese ist beim Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers nach Abschluss der Bauarbeiten mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG).

Gestattet sind Dränagen nur zur vorübergehenden Ableitung von Stau- und Sickerwasser in schwach durchlässigen Böden gemäß DIN 4095 (Bauwerksdränagen). Außerdem werden Sicherheitsdränagen zur Ableitung von Grundwasser bei außergewöhnlich hohen Grundwasserständen zugelassen, sofern die Dränagen nicht tiefer als der Bemessungswasserstand verlegt werden. Der jeweilige Bemessungswasserstand ist durch einen Sachverständigen zu ermitteln und dem Landratsamt zur Bestätigung vorzulegen. Alle Dränagesysteme müssen rückstausicher gegen Regen- und Abwasserleitungen bzw. einem Vorfluter ausgeführt werden.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich (unterhalb des Bemessungswasserstandes) müssen auftriebssicher und wasserdicht nach DIN 18195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne sowie grundwasserum- und grundwasserunterläufig hergestellt werden.

Bei der Errichtung des Bauwerkes einschließlich vorgesehener Außenschutzmaßnahmen sind nur solche Materialien zu verwenden, die keine grundwasserschädlichen auswasch- oder auslaugbaren Bestandteile enthalten.

Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser stellt eine Benutzung eines Gewässers dar (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG.

Bei der Verlegung von Rohrleitungen ist zu gewährleisten, dass keine Längsläufigkeiten von Grundwasser im Kiesbett entstehen können. Dazu sind Sperrriegel aus Beton oder bindigem Material einzubauen, die auf gewachsenem Untergrund gegründet werden und bis zum höchsten erwarteten Grundwasserstand reichen müssen.

Tiefgaragen sind so herzustellen, dass ein Versickern von Flüssigkeiten in den Untergrund, die von den dort parkenden Kraftfahrzeugen abtropfen, ausgeschlossen ist.

3.6 Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung

Gemäß § 55, Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Maßgebend hierzu ist die Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Für eine dezentrale Versickerung sind i. d. Regel mind. 10 % der angeschlossenen abflusswirksamen Flächen erforderlich. Die Versickerungsmulde sollte ggfs. über einen Notüberlauf zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers zur örtlichen Kanalisation verfügen.

Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen.

Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Niederschlagswasser darf nach § 1 der o.g. Verordnung erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden wenn es von folgenden Flächen stammt:

- Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,
- befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,
- öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als 2-streifigen Straßen.
- beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.

Es wird empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen.

PKW-Stellplätze sollten wasserdurchlässig gestaltet werden. Das kann auch für Bereiche gelten, auf denen unbelastetes Niederschlagswasser anfällt.

Es wird empfohlen, alle bestehenden flach geneigten Dächer, die zur Sanierung anstehen, zu begrünen.

In festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten sind die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV-Bundesverordnung) zu beachten.

In Wasserschutzgebieten sind die Auflagen der jeweiligen Schutzgebietsverordnung zu beachten.

3.7 Zisternen / Brauchwasseranlagen

Bei der Nutzung von Zisternenwasser im häuslichen Bereich muss das DVGW Arbeitsblatt W 555 des § 13 Abs. 4 und § 17 der Trinkwasserverordnung beachtet werden. Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

3.8 Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte

Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten wie Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke oder deren nach außen gerichtete Komponenten ausgehen, wird auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hingewiesen.

Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schalleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

3.9 Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

3.10 Straßenabstand

Siehe nachrichtliche Einzeichnung im Lageplan.

Nach § 22 des Straßengesetzes (StrG) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten längs von Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m vom Fahrbahnrand keine baulichen Anlagen sowie Werbeanlagen errichtet werden. Nach LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Bis 40 m dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden.

Mit Bäumen ist ein Mindestabstand von 4,50 m und mit Pflanzgruppen von mind. 3,0 m zum Fahrbahnrand einzuhalten.

Ausnahmen und Befreiungen sind in bestimmten Fällen möglich, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen.

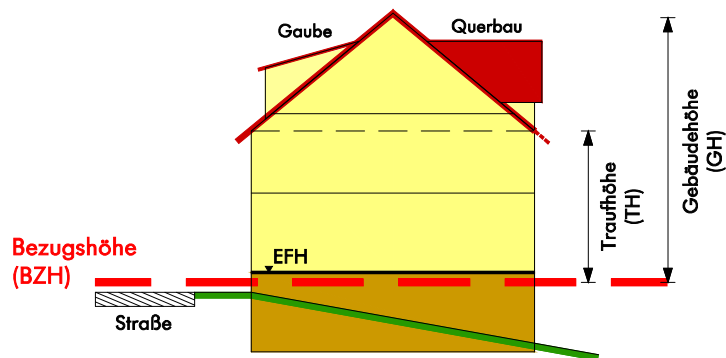
4 Anlagen

4.1 Gebäudeschnitt (Muster)

Musterschnitt zur Erläuterung der Festsetzungen

a) Gebäude allgemein

Bezugshöhe (BZH) / Trauf- (TH) und Gebäudehöhe (GH)



4.2 Pflanzlisten

Pflanzliste 1

Empfohlene Mindestqualität: Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt mit Ballen 16-18 cm. Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollen ausschließlich Hochstämme (Kronenansatz > 180 cm) mit starkwüchsigen Unterlagen verwendet werden.

Bei der Auswahl für die nachfolgende Auflistung wurden berücksichtigt: Pflegeextensität, geringe Anfälligkeit, geringe Holzfrostepfindlichkeit und regional bedeutsame, bewährte Sorten.

Laubbäume:

- Acer campestre	Feldahorn	- Acer platanoides	Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus	Bergahorn	- Carpinus betulus	Hainbuche
- Fagus sylvatica	Rotbuche	- Fraxinus excelsior	Esche
- Prunus avium	Vogelkirsche	- Quercus robur	Stieleiche
- Sorbus aria	Mehlbeere	- Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Äpfel:

- Bohnapfel	- Gehrers Rambour	- Berner Rosenapfel	- Hauxapfel
- Welschisner	- Boskoop	- Josef Musch	- Jakob Fischer
- Salemer Klosterapfel	- Schöner aus Nordhausen	- Teuringer Rambour	- Kumpfenapfel
- Efringer Kurzstiel	- Gelber Bellefleur	- Gelber Berlepsch	
- Spätblühender Wintertaffetapfel		- Grahams Jubiläumsapfel	

Birnen:

- Gelbmöstler	- Schweizer Wasserbirne	- Mollenbusch	- Palmischbirne
- Grüne Jagdbirne	- Oberösterreichischer Weinbirne		

Kirschen:

- Glemser	- Große Schwarze Knorpel	- Büttners Rote Knorpelkirsche
-----------	--------------------------	--------------------------------

Zwetschen und Pflaumen:

- Hauszwetschge	- Große Grüne Reneklode	- Nancy-Mirabelle	Mirabelle aus Metz
- Hafer- oder Gebirgszwetschge			

Nüsse:

- Walnuß

Pflanzliste 2

Bei der Auswahl für die nachfolgende Auflistung wurden berücksichtigt: Pflegeextensität, geringe Anfälligkeit, geringe Holzfrostepfindlichkeit und Regional bedeutsame, bewährte Sorten.

Straucharten:

2 x verpflanzt, Höhe 100 – 150 cm

- Cornus sanguinea	Hartriegel	- Corylus avellana	Haselnuß
- Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn	- Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
- Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	- Ligustrum vulgare	Liguster
- Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	- Prunus spinosa	Schlehe
- Rosa canina	Hundsrose	- Viburnum opulus)	Gemeiner Schneeball
- Viburnum lantana	Wollige Schneeball	- Sambucus nigra	Schwarze Holunder
- Rosa rubiginosa	Wein-Rose	- Rosa tomentosa	Filz-Rose
- Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	- Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
- Cornus mas	Kornelkirsche	- Amelanchier	Felsenbirnen