

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "Eichholzweg nördlich der Dorfstraße" in den Planbereichen 80-04,80-05, Plan Nr. 80-05

Rechtsgrundlagen:

BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO

1.1.2 Ausnahmen

Im Sinne von §4 Abs. 3 Bau NVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§16-21 BauNVO)

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse (§20 Abs.1 BauNVO i. V. mit § 2 Abs.6 LBO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan.
Die Zahl der Vollgeschosse ist als Obergrenze festgesetzt.

1.2.2 Grundflächenzahl (§19 Abs.1 BauNVO)

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.
Die Grundfläche nach § 19 Abs.4 BauNVO kann im WA 2 für Tiefgaragen, die entsprechend Ziffer A.5.2 ausgeführt sind, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 erhöht werden.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§16 Abs.2 Nr.4 und §18 Abs.1 BauNVO)

Im Plangebiet werden entsprechend den Einschrieben im Plan folgende Traufhöhen (TH), Firsthöhen (FH) und Gebäudehöhen (GH) festgesetzt:

HB1: Satteldächer	FH max. 9,50 m TH max. 6,50 m
HB2: Flachdächer	GH max. 6,50 m
HB3: Satteldächer	FH max. 11,50 m TH max. 9,25 m
Flachdächer	GH max. 9,50 m

HB4: Satteldächer	FH max. 12,50 m
	TH max. 9,50 m
Flachdächer	GH max. 12,50 m

Die Traufhöhen werden vom festgesetzten unteren Maßbezugspunkt (UMBK) bis zum Schnitt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

Die Firsthöhen bzw. maximalen Gebäudehöhen werden vom festgesetzten unteren Maßbezugspunkt bis zur Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Wandabschluss / Attikaabschluss gemessen.

Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete notwendige technische Anlagen (z.B. Aufzugs- und Aufgangsbauten) ausnahmsweise um maximal 1,50 m überschritten werden, wenn diese mindestens 1,50 m von der Gebäudeaußenwand abgerückt sind, ihre Grundflächen insgesamt 10 % der Dachfläche nicht überschreiten und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen. Technische Aufbauten sind vollständig einzuhausen (siehe auch B. örtliche Bauvorschriften Ziff. B.1.2 Dachdeckung und Dachbegrünung).

Die im Rahmen der Festsetzungen möglichen zurückgesetzten Staffeldachgeschosse sind vom darunterliegenden Hauptbaukörper entsprechend farblich oder im Material abzusetzen.

2. Bauweise (§22 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan und Darstellung in der Zeichenerklärung.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

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

4. Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die im Plan durch Pfeile festgesetzten First- u. Hauptbaukörperrichtungen müssen eingehalten werden. Abweichungen bis zu 5° sind zulässig.

Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Eingänge) sind Ausnahmen zulässig. Bei Querbauten sind Abweichungen zulässig, wenn deren Firsthöhe gegenüber der Hauptfirsthöhe mind. 1.00 m tiefer liegt.

5. Nebenanlagen (§14 BauNVO u. §23 Abs.5 Satz 1 BauNVO)

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist ein Gebäude als Nebenanlage im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO zugelassen. Technische Anlagen für die Energiegewinnung im Sinne von § 14 Abs.3 BauNVO sind hiervon nicht berührt.

Ausnahmen für notwendige Einhausungen für Fahrräder und Müllplätze sind zulässig. Für Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.2 BauNVO sind Ausnahmen zulässig. Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig. Nebenanlagen müssen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen, Grünflächen und Pflanzgebieten einen Abstand von mind. 2,00 m einhalten (§ 23 Abs.5 Satz 1 BauNVO).

6. Fläche für Garagen und Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

6.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und offene Stellplätze

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und offene Stellplätze müssen von öffentlichen Grünflächen und Pflanzgebieten einen Abstand von mind. 2,00 m einhalten. Bei einer Stellung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 2,00 m zur Verkehrsfläche, ansonsten von mind. 5,00 m für Garagen bzw. 2,00 m für überdachte Stellplätze, höchstens jedoch von 8,00 m einzuhalten. Im Bereich der HB2 sind Garagen oder überdachte Stellplätze in den Hauptbaukörper zu integrieren.

6.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind nur im WA 2 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit TGa gekennzeichneten Flächen zulässig. Die nicht überbaute obere Abschlußfläche von Tiefgaragen ist mit mind. 60 cm Erdreich abzudecken und intensiv mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Die Vegetationsflächen sind mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.

Begrenzungswände von Tiefgaragen, die über das geplante Gelände hinausragen, sind durch Geländeböschungen in das geplante Gelände zu integrieren. Die Ausbildung der Begrenzungswände von Tiefgaragen als Mauer oberhalb des geplanten Geländes ist nur zulässig, sofern diese intensiv begrünt werden durch eine Vorpflanzung mit Gehölzen (Arten siehe A Ziff. 11) oder durch eine Wandbegrünung mit heimischen Kletterpflanzen.

7. Unterirdische Stützbauwerke (§9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Zur Herstellung des Baukörpers für die öffentlichen Verkehrsflächen sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 12 cm ab Hinterkante Randstein und einer Tiefe von 35 cm ab Oberkante Randstein erforderlich.

Der Hinterbeton ist vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden.

8. Besondere Zweckbestimmung und Aufteilung sowie Höhenlage der Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die besondere Zweckbestimmung und Aufteilung sowie die Höhenlage der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

Die im Plan eingetragenen Breiten der Verkehrsflächen sind Bruttomaße.

9. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind entlang der im Lageplan entsprechend bezeichneten Stellen nicht zulässig.

10. Standort für das Anpflanzen von Einzelbäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

10.1 An den festgesetzten Standorten für das Anpflanzen von Einzelbäumen sind einheimische, standortgerechte Laubbäume, z.B.

a) großkronige Bäume:
Stieleiche, Traubeneiche, Sommerlinde, Winterlinde, Bergahorn, Spitzahorn, Esche, Buche, Obsthochstämme

b) kleinkronige Bäume:
Vogelbeere, Feldahorn, Hainbuche, Obstbäume

als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16 cm (Obstbäume 10/12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pro Baum sind mind. 10 m² unversiegelte Fläche im Wurzelbereich vorzusehen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.

10.2 Im gesamten Plangebiet ist je 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Arten, Pflanzgröße und Wurzelbereich siehe A Ziff. 10.1) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die unter A Ziff. 10.1 festgesetzten Bäume werden hierbei angerechnet.

11. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1

Nr.25a BauGB)

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mindestens zur Hälfte mit Bäumen (Arten siehe A. Ziff.10.1) und Sträuchern z.B. Liguster, Weißdorn, Haselnuss, Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Rote Heckenkirsche, Wolliger Schneeball, Salweide, Hundsrose etc in Form freiwachsender Hecken zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist der Gehölzstreifen mit mind. 2,5 m Tiefe vorzusehen. Entsprechend dem Eintrag im Lageplan sind mind. 3 großkörnige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Koniferen und Schnitthecken sind hier unzulässig.

12. Standort für die Erhaltung von Einzelbäumen (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

An den festgesetzten Standorten für die Erhaltung von Einzelbäumen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall bzw. Verlust ist mit gleichartigen Bäumen (Stammumfang mind. 16 cm, Obstbäume 10-12cm) nachzupflanzen. Diese sind dauerhaft zu unterhalten.

13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

13.1 Ausgleichsflächen / -maßnahmen M1 - M2

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen sowie den Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen mit den dort ausgewiesenen Ausgleichsmaßnahmen mit der Bezeichnung M1- M2 sollen als Ausgleich für die Eingriffe in den Boden und das Landschaftsbild folgende Maßnahmen erfolgen (genauer Umfang siehe D. Hinweise, Ziff. 9).

13.2 Ausgleichsmaßnahme M1 (Ortsrandeingrünung)

Die im Lageplan dargestellte Grünfläche 1 ist Bestandteil der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen.

Auf der Teilfläche des Flst. 249/2 sind gemäß dem schematischen Eintrag im Lageplan einheimische standortgerechte Baumgruppen zu pflanzen und als wechselfeuchter Standort zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen.

Die übrigen Flächen müssen nach Herstellung der Regenrückhaltung durch entsprechende Bodenbearbeitung für eine Ansaat mit regionalem Saatgut vorzubereitet und mit einer Feuchtwiesenmischung eingesät werden. Anschließend sind die Flächen extensiv zu bewirtschaften (2-malige Mahd, nicht vor dem 01.07., Abfuhr des Mähguts usw.).

13.3 Ausgleichsmaßnahme M2 (externe Ausgleichsnahme)

Auf der externen Ausgleichsfläche Flurstück 330, Gemarkung Hofen, Flur Oberalfingen ist auf einer Teilfläche von ca. 6.000 m² zum Ausgleich von den Eingriffen durch den Bebauungsplan die Bewirtschaftung der vorhandenen Wiesenflächen dauerhaft zu extensivieren. Auf der Teilfläche sind 40 Obsthochstämmen (regionale Sorten, Pflanzabstand 10-12m) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die bereits vorhandenen Gehölze sind ebenso dauerhaft zu unterhalten.

Die Fläche muss durch entsprechende Bodenbearbeitung für eine Ansaat mit regionalem Saatgut vorzubereitet und mit einer Magerrasenmischung eingesät werden. Anschließend sind die Flächen extensiv zu bewirtschaften (2-malige Mahd, nicht vor dem 01.07., Abfuhr des Mähguts usw.).

13.4 Zuordnung der SPE-Maßnahmen (§§ 9 Abs.1a und 135a Abs.2 BauGB)

Der Ausgleichsmaßnahme M1 sowie der außerhalb des Bebauungsplanes liegenden Ausgleichsmaßnahme M 2 werden folgende Flächen im Bebauungsplangebiet Nr.: 80-05 zugeordnet:

- zu 71 % dem allgemeinen Wohngebiet mit einer Fläche von 9.458 m²
- zu 29 % den Verkehrsflächen (ohne vorhandenen Bestand) und den Versorgungsflächen mit einer Fläche von 3.783 m².

14. Flächen soweit sie zur Herstellung der Verkehrsfläche erforderlich sind (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Im Lageplan sind die bei der Herstellung der Verkehrsfläche entstehenden Böschungen eingezeichnet.
Das Neigungsverhältnis der Böschungen beträgt 1:2.

B. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "Eichholzweg nördlich der Dorfstraße" in den Planbereichen 80-04,80-05, Plan Nr. 80-05 (§74 Abs.7 LBO)

Rechtsgrundlagen:

BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

1.1 Dachform und Dachneigung

Entsprechend den Einschrieben im Plan.

Im Plangebiet sind im Bereich der HB 1 nur Satteldächer (SD) mit 25-38° Dachneigung zulässig. Im Bereich der HB 2 und HB 3 sind Flachdächer (FD) und Satteldächer (SD) mit 25-38° Dachneigung zulässig. Im Bereich der HB4 sind Flachdächer und Satteldächer bis 25° Dachneigung zulässig.

Hiervon sind für untergeordnete Bauteile Ausnahmen zulässig. Die Dachneigung der jeweiligen Hauptdachflächen muss gleich sein.

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen gelten auch für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports). Zusätzlich sind bei Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) grundsätzlich Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis 8 ° zulässig.

1.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

Im gesamten Plangebiet sind Flachdächer und bis zu 15° geneigte Dächer mindestens extensiv mit einer Substratdicke von mind. 10 cm zu begrünen und zu unterhalten. Dies gilt auch für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen.

Im gesamten Planungsgebiet sind für Dachflächen und Photovoltaikmodule nur matte, blendfreie Materialien und gedeckte Farben (z.B. keine glänzenden Dachziegel und Photovoltaikmodule, keine Dächer aus hellem Aluminium oder aus leuchtend bunten Farben, ebenfalls keine bunten Photovoltaikmodule) zulässig.

1.3 Dachaufbauten, Querbauten, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte

Dachaufbauten, Querbauten, Zwerchhäuser, und Dacheinschnitte sind bei Dächern unter 30° Neigung nicht zulässig. Stehende Satteldachgauben, Querbauten und Zwerchhäuser müssen die gleiche Dachneigung und Dachform wie das Hauptdach erhalten; Schleppgauben sind nur mit geraden Wangen zulässig.

Die Gesamtlänge von Dachaufbauten, Querbauten, Zwerchhäusern und Dacheinschnitten darf nicht mehr als die Hälfte der Hauslänge betragen. Auf einem Dach sind nur gleichartige Dachaufbauten zulässig.

Dachaufbauten, Querbauten und Zwerchhäuser müssen zum First einen vertikalen Abstand von mindestens 1,00 m aufweisen. Zur Traufe müssen Dachaufbauten einen vertikalen Abstand von mindestens 0,5 m aufweisen. Die Traufe ist durch den Schnittpunkt von Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut definiert.

Von Ortgängen, Graten und Kehlen und untereinander müssen Dachaufbauten, Querbauten und Zwerchhäuser mindestens 1,50 m entfernt sein.

Ortgänge sind durch den Schnittpunkt von Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut definiert.

Diese Maße gelten auch für Dacheinschnitte.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf einer Dachfläche gemeinsam nicht zulässig.

1.4 Technische Aufbauten

Technische Aufbauten sind nur bei Flachdächern zulässig und mit einem Fassadenmaterial gestalterisch zu verkleiden (Einhausung). Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der das 1,5-fache ihrer gesamten Konstruktionshöhe über der Dachfläche entspricht, aber mindestens 1,5 m.

1.5 Solaranlage / Photovoltaik

Aufgeständerte Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule auf der Dachfläche) sind nur bei Flachdächern bis zu einer Höhe von 1,5 m, gemessen von der Oberkante Dachhaut, zulässig. Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der das 1,5-fache ihrer gesamten Konstruktionshöhe über der Dachfläche entspricht, aber mindestens 1,5 m.

Die Verpflichtung der Dachbegrünung nach Ziffer B 1.2 besteht weiter.

Bei geeigneten Dächern sind Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule) nur in der Neigung der Dachfläche aufgelegt oder ebenen gleich zur Dachhaut zulässig.

1.6 Fassadengestaltung

Fassaden von Gebäuden die zur freien Landschaft orientiert sind durch Kletterpflanzen (z. B. Efeu, Wilder Wein, Glyzinie, Geißblatt, Clematis) zu begrünen. Die detaillierte Ausgestaltung der Fassadenbegrünung ist mit dem Amt für Umwelt, Grünflächen und umweltfreundliche Mobilität abzustimmen.

An Fassaden sind nur matte, blendfreie Materialien (inclusive Photovoltaikmodule) und gedeckte Farben zulässig.

1.7 Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen

Doppelhäuser und Hausgruppen sind gestalterisch hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

Im Bereich der HB 2 sind nur Winkel- und Kettenhäuser zulässig. Es muss ein Grenzbau (Hauptgebäude, Garagen / Nebengebäude) in zweigeschossiger Bauweise des jeweiligen Grundstücks in der Länge von mind. 9,0 m erfolgen.

2. Werbeanlagen (§74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an den Gebäuden zulässig, in denen sich die Leistungsstätte befindet. Je Leistungsstätte ist nur eine Werbeanlage an der dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Seite bis max. 1 m² Größe zulässig.

Werbeanlagen dürfen nicht freistehend bzw. selbstständig ausgebildet werden. Sie sind in die Fassaden zu integrieren und dürfen nicht über die Traufen bzw. Brüstungshöhen des 1. OG hinausragen.

Weit ausstrahlende und großflächige Leuchtreklamen sind unzulässig.

Werbeanlagen sind auf öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen nicht zulässig.

3. Gestaltung von unbebauten Flächen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

3.1 Versiegelungsgrad von unbebauten Flächen (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Offene Stellplätze, Garagen-, Stellplatz- und Feuerwehrezufahrten, innerhalb von Grünflächen liegende Fußwege sowie sonstige Stauräume und Hofflächen dürfen höchstens auf 75% der Fläche versiegelt werden und sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Dränsteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen) herzustellen, sofern dort kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

3.2 Vorgärten

Der nicht bebaute Grundstückstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Gebäudefront, einschließlich der jeweiligen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze ist mindestens zu 60% unbefestigt als Vorgarten gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei verdichteten Wohnformen wie Mehrfamilienhäusern oder Hausgruppen kann dieser Wert in Abstimmung mit der Stadt Aalen ausnahmsweise unterschritten werden.

3.3 Einfriedungen

Einfriedungen außer Pflanzungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Die Einfriedungen können in folgender Weise ausgeführt werden:

- als Hecken,
- als Hecken in Verbindung mit Maschendrahtzaun,
- als Staketenzäune aus Holz oder aus Metall,
- als Mauern aus Naturstein oder Beton.

Zum Außenbereich, zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze einzuhalten.

Im Bereich der Ausgleichsmaßnahme M1 sind Einfriedungen in der Höhe max. von 1,50 m zulässig.

3.4 Aufschüttungen / Abgrabungen / Stützmauern

3.4 Aufschüttungen / Abgrabungen / Stützmauern Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zur jeweiligen Höhe des unteren Maßbezugspunktes (UMBSP) zulässig. An der Grenze zu öffentlichen Grünflächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen vom bestehenden Gelände bis höchstens 30 cm zulässig.

Stützmauern sind vom natürlichen Gelände bis zu 1,0 m Höhe zulässig. An den Grenzen zum Außenbereich sowie zu festgesetzten öffentlichen Grünflächen hin, sind Stützmauern nicht zulässig.

Geländeänderungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

4. Antennen (§74 Abs.1 Nr.4 LBO)

Je Gebäude ist höchstens eine Außenantenne zulässig. Antennenanlagen sind nur auf den

Dachflächen zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden.

5. Freileitungen (§74 Abs.1 Nr.5 LBO)

Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie oberirdische Telefonleitungen unzulässig.

6. Regenwasserbehandlung (§74 Abs.3 Nr.2 LBO)

Das gering verschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen ist durch geeignete Maßnahmen zu puffern bzw. im Abfluss zu verzögern. Als Pufferung gilt z.B. die Begrünung von Dächern bis 15 Grad Neigung, für nicht begrünte Dachflächen der Bau von gedrosselten Zisternen, Versickerungsmulden und Regenwasserteichen (das Fassungsvermögen des Rückhaltevolumens oberhalb der gedrosselten Ableitung ist mit 25 l/m² Dachfläche anzusetzen. Der Drosselabfluss ist auf 0,15 l/s pro 100 m² angeschlossener Fläche zu begrenzen). Zusätzliches Zisternenvolumen zum Auffangen und Speichern von Regenwasser für die Verwendung als Gieß- oder Brauchwasser ist möglich. Dränagen dürfen nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Eine wasserdichte Ausbildung der Untergeschosse wird empfohlen. um Versiegelungsgrad von Stellplätzen und Zufahrten siehe B. Ziff.3.1. Festsetzungen zur Dachbegrünung siehe B. Ziff.1.2.

7. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

C. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§9 Abs.6 BauGB)

1. Gehölzrodungen (§ 44 BNatSchG i.V. mit § 43NatSchG)

Zur Vermeidung des Verbotstatbestands nach §44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG dürfen Gehölzrodungen nach §39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen.

2. Photovoltaik

Die Photovoltaikverordnung von Baden-Württemberg ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

3. Gartenanlagen

Es wird auf § 21a S. 2 NatSchG BW hingewiesen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 S. 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

D. HINWEISE

1. Denkmalschutz (§20 DSchG v. 6.12.1983)

Der im Lageplan mit D eingetragene Bereich „Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortskern Hofen“ Prüfnummer Nr. 5M ist als Bodendenkmal in der Liste der Kulturdenkmale (Teil A2) aufgeführt.

Bei Erschließungsarbeiten und Bauvorhaben, die in den Untergrund eingreifen, können Grabungen erforderlich werden. Um eine Beteiligung der Denkmalschutzbehörde an Einzelplanungen wird gebeten.

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer 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 nicht die Untere Denkmalschutzbehörde (Bauordnungsamt) oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Abs. 8 (Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen

2. Hinweis auf Bodenschutz

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998; BGBl, Teil I, S. 502, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017, zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen.

Bodenschutzbelange im Bereich der Flächeninanspruchnahme und des schonenden Umgangs mit Boden regelt insbesondere auch das Baugesetzbuch. Auf die dort festgeschriebenen Grundsätze der §§1 und 1a wird verwiesen. Insbesondere ist auch §202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) zu beachten.

Der anfallende humose Oberboden ist danach vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der humose Oberboden ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten. Andernfalls ist das überschüssige Bodenmaterial auf einer dafür zugelassenen Deponie zu beseitigen.

3. Durchführung von Baumaßnahmen

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 ZTVBaum, den §29 (1) BNatSchG sowie § 31 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.

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.

4. Vorlage von Baugesuchen

Mit dem Baugesuch sind Planunterlagen über die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen einzureichen, welche mind. die Einhaltung der für das jeweilige Grundstück geltenden grünordnerischen Festsetzungen nachweisen.

(Siehe A) (planungsrechtliche Festsetzungen) Ziffern 10 bis 13 und B) (Satzung über örtliche Bauvorschriften) Ziffer 1.2 und 3.

Mit dem Baugesuch sind Dachpläne für Photovoltaikanlagen vorzulegen.

5. Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten, Altablagerungen oder sonstige Hinweise auf eine Bodenbelastung bekannt. Werden im Zuge der weiteren Planung oder der Ausführung der Bauarbeiten Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt, ist das Landratsamt Ostalbkreis als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren. Der belastete Boden muß einer ordnungsgemäßen Verwertung/Beseitigung zugeführt werden.

6. Baugrund / Geologie

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.

7. Lärmschutz

Beim Einsatz von Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen u. ä. wird auf Folgendes hingewiesen: Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z. B. Luft-Wärme-Pumpen) oder deren nach außen gerichteten Komponenten ausgehen, wird die Einhaltung der Grundsätze des "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz" dringend empfohlen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten (z.B. Wohngebäude oder Wohnungen, auch in Gewerbegebieten) sind einzuhalten und die zulässigen Schalleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

8. Standorte für die öffentliche Straßenbeleuchtung (§126 BauGB)

Zur Errichtung von Beleuchtungskörpern (Mastleuchten) sind Standorte auch auf privaten Grundstücken erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper selbst sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden. Diese Festsetzung gilt für eine Fläche von 0,50 x 0,50 m, gemessen ab Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

9. Umfang der Ausgleichsmaßnahmen M1 - M2

(siehe auch A. Planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 13.1-13.4)

9.1 Ausgleichsmaßnahmen M1

Anpflanzung und dauerhafte Unterhaltung von Einzelbäumen sowie Entwicklung von 880 m² Wiesenflächen im Feuchtstandort.

Entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan sind dabei standortgerechte und gebietsheimische Laubbäume (Artenbeispiele siehe A Ziffer 10.1) mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die verbleibenden Flächen sind durch entsprechende Bodenbearbeitung für eine Ansaat mit regionalem Saatgut vorzubereiten und mit einer Feuchtwiese (z.B. Nr. 06 der Fa. Rieger-Hofmann) einzusäen.

9.2 Ausgleichsmaßnahme M2 (externe Ersatzmaßnahme)

Auf der externen Ausgleichsfläche Flurstück 330, Gemarkung Hofen, Flur Oberalfingen ist auf einer Teilfläche von ca. 6.000 m² zum Ausgleich von Eingriffen durch den Bebauungsplan die Bewirtschaftung der vorhandenen Wiesenflächen dauerhaft zu extensivieren. Auf der Teilfläche sind 40 Obsthochstämmen (regionale Sorten, Pflanzabstand 10-12m) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die bereits vorhandenen Gehölze sind ebenso dauerhaft zu erhalten.

Die verbleibenden Flächen sind durch entsprechende Bodenbearbeitung für eine Ansaat mit regionalem Saatgut vorzubereiten und mit einer Magerrasenmischung einzusäen. Alternativ kann auch eine Mähgutübertragung von extensiv genutzten Wiesenflächen aus der Region vorgenommen werden. Die Wiesenflächen dürfen anschließend nur extensiv gepflegt werden (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, frühester Mähtermin 1.7.).

Die erste Beweidung darf frühestens ab Mitte Mai erfolgen. Es hat eine jährliche Nachmahd mit Abtransport des Mahdgutes zu erfolgen. Ein Wechsel zwischen Beweidung und Heumahd mit Abtransport des Materials ist möglich. Zur Förderung des Artenreichtums dürfen keine Herbizide, Biozide und mineralische Dünger, Gülle oder Festmist verwendet werden. Für die anzupflanzenden Obsthochstamm Bäume sind robuste sowie alte lokaltypische Sorten zu verwenden. Pflanzraster: versetzt in Reihen.

10. Naturschutz

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 Draht zu versehen.

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 ZTVBaum und den § 39 BNatSchG wird besonders hingewiesen.

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.

11. Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im dörflichen Randbereich befindet. Dabei können von den in der Umgebung vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen je nach Wetterlage Geruchsmissionen ausgehen, die jedoch das hier örtliche Maß nicht überschreiten.