STADT ... natürlich HERBRECHTINGEN

B E B A U U N G S P L A N

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

„Lehmgrube“

Textteil

Plandatum: 06.06.2019

Aufgestellt
Hermaringen,……..

……
Dipl.-Ing (FH) Sandra Gansloser, M.Eng.
Stadtplanerin (akbw)

Anerkannt und ausgefertigt
Herbrechtingen, …….

……
Dr. Bernd Sipple, Bürgermeister

GANSLOSER
INGENIEURE & PLANER

Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Straße 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 - 9622-0
Telefax: 07322 - 9622-50

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Landesbauordnung (LBO)	in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416) zuletzt geändert am 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
Stand Liegenschaftskataster:	Januar 2017

INHALTSVERZEICHNIS

A. Planungsrechtliche Festsetzungen 4
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1) 4
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 4
3. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB) 5
4. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB) 6
5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)) 6
6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB) 6
7. Flächen für erforderliche Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) 6
8. Flächen, die Von Bebauung frei zuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) 6
9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 6
10. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 6
11. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) 7
12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 7
13. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.s.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 8
14. Pflanzgebote und Pflanzerhaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB) 9
15. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) 11
16. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB) 11
17. Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen und –maßnahmen 13

B. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 74 LBO) 14
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO) 14
2. Anforderungen an unbebaute Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) 14
3. Versorgungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO) 14

C. Nachrichtliche Übernahmen 15
1. Bodenfunde (§ 20 Denkmalschutzgesetz) 15
2. Wasserschutzzone (§ 51 Wasserhaushaltsgesetz) 16

D. Hinweise 17
1. Altlasten 17
2. Bauzeitenbeschränkung 17
3. Leitungsschutz 17
4. Wasserrechtliche Erlaubnis 17
5. Versickerung 17
6. Vorsorglicher Schutz vor Starkregenereignissen 17
7. Bodenschutz 18
8. Dachbegrünungen 18

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nach § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese sind: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Für die Grundflächenzahl (GRZ) des Allgemeinen Wohngebiets wird die Obergrenze von 0,4 gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.2.1 Begriffsdefinition

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen werden über der festgelegten Rohfußbodenhöhe (RFB) gemäß § 18 Abs.1 BauNVO getroffen:

Wandhöhe (WH)

Senkrecht gemessen zwischen RFB und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Gebäudehöhe (GH)

Gemessen zwischen RFB und Oberkante Firstziegel bzw. beim Pultdach und beim versetzten Pultdach dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (Ziegel o.ä.).

2.2.2 Festsetzung Gebäudehöhe, Dachform, Dachneigung nach Haustyp

Das Allgemeine Wohngebiet ist in WA 1 und WA 2 gemäß der Planzeichnung unterteilt.

Im **WA 1** sind Einfamilien- und Doppelhäuser, dabei folgende Haustypen zulässig:

Haustyp 1

Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung zwischen 25° bis 48. GH maximal 9,00 m.

Haustyp 2

Pultdach mit einer Dachneigung von maximal 25°. GH maximal 8,20 m.

Haustyp 3

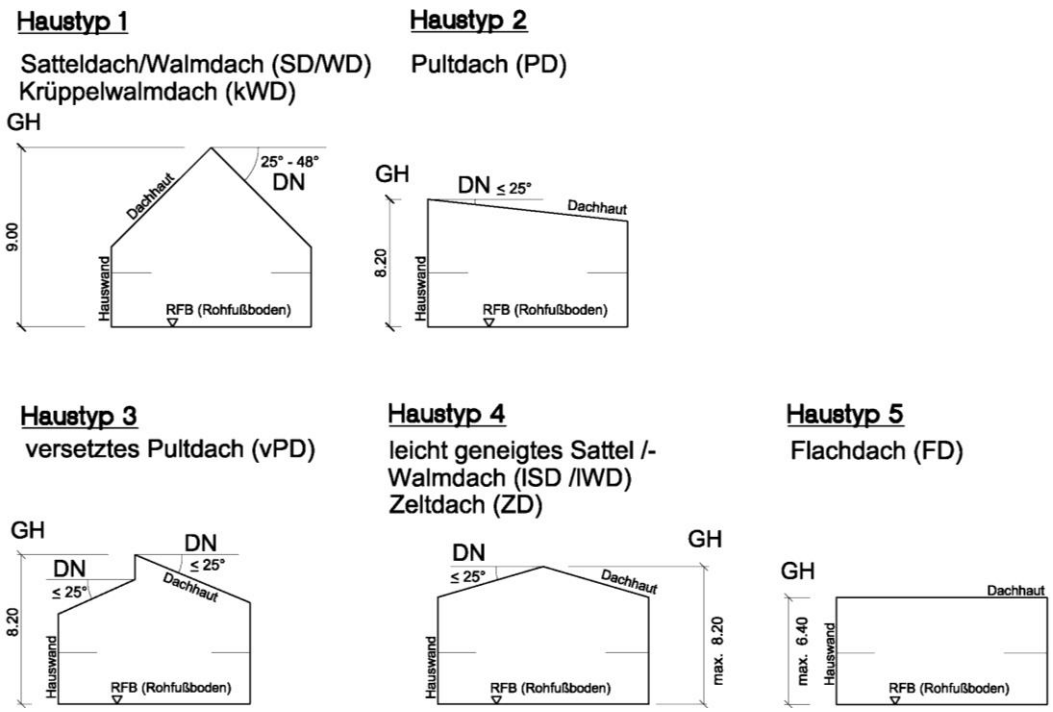
Versetztes Pultdach mit einer Dachneigung von maximal 25°. GH maximal 8,20 m.

Haustyp 4

Zeltdach, Satteldach und Walmdach mit einer Dachneigung von maximal 25°. GH maximal 8,20 m.

Haustyp 5

Flachdach, GH maximal 6,40 m.



Für das **WA 2** werden folgende Festsetzungen getroffen:

Für Einfamilienhäuser / Doppelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten sind sämtliche Gebäudetypen wie in WA 1 zulässig.

Für Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohneinheiten sind folgende Wand- und Gebäudehöhen zulässig:

- Wandhöhe max. 10,00 m
- Gebäudehöhe max. 12,50 m

3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFB) bestimmt. Diese wird als Rohbaumaß auf mindestens 75 % der Grundfläche des Gebäudes definiert.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFB) bei Gebäuden darf max. +/- 0,50 m über hergestelltem Straßenbordstein liegen, gemessen an der Gebäudemitte senkrecht zur Straße (siehe Schaubild).

Die Höhenlage ist für jedes Gebäude (Haus, Garage, Nebenanlagen) getrennt zu ermitteln.

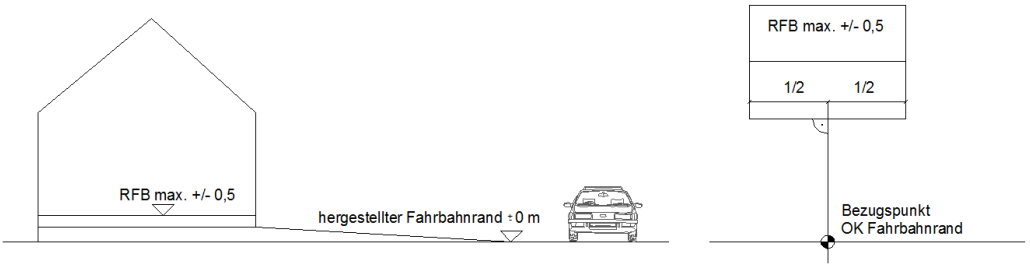


Schaubild: Höhenlage über hergestellter Fahrbahn

4. BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO))

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Für Einfamilien- und Doppelhäuser sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

7. FLÄCHEN FÜR ERFORDERLICHE NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

7.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen, überdachte und nicht überdachte PKW-Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Zufahrtsbereich von Garagen ist ein Grenzabstand von mindestens 5,00 m zu öffentlichen Verkehrsräumen einzuhalten.

Mit seitlichen Garagenwänden und PKW-Stellplätzen darf ein Mindestabstand von 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsräumen nicht unterschritten werden.

7.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen hiervon sind Einfriedungen. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind generell zulässig.

8. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREI ZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Sichtfelder eingetragen. Diese sind von allen sichtbehindernden baulichen Anlagen (auch Stellplätzen) und Nutzungen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen über 0,80 m über hergestellter Fahrbahn sind unzulässig. Bäume sind nur als Hochstamm mit einem Kronenansatz von mind. 2,50 m über hergestellter Fahrbahn zulässig.

9. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Straßenverkehrsflächen und Gehwege dargestellt. Die Einteilung ist unverbindlich.

10. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen werden gemäß der zeichnerischen Darstellung festgesetzt. Auf diesen sind Pflanzbindungen (pfb) und Pflanzgebote (pfg) vorgesehen.

10.2 Private Grünflächen

Private Grünflächen werden gemäß der zeichnerischen Darstellung festgesetzt.

11. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Regenrückhaltebecken

Im zeichnerischen Teil sind Flächen für die Regenrückhaltung gemäß zeichnerischer Darstellung festgesetzt.

12. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

12.1 Dachdeckung

Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen bilden beschichtete Metalldächer und solche mit feuerverzinntem Kupferblech.

12.2 Entwässerung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Schmutzwasser

Schmutzwasser wird an den bestehenden Schmutzwasserkanal über den vorhandenen Hauskontrollschacht angeschlossen. Auf die erforderliche Rückstausicherung bis OK Straßenniveau gemäß Abwassersatzung der Stadt Herbrechtingen wird verwiesen.

Niederschlagswasser

1. Versickerung des Oberflächenwassers auf privaten Grundstücken

Das von den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über eine Sicker- bzw. Retentionsmulde mit einem Rückhalteraum von 2 m³ pro 100 m² angeschlossener Fläche auf dem Grundstück zu versickern. Ein Notüberlauf mit Anschluss an den Regenwasserkanal ist herzustellen. Eine entsprechende Anschlussleitung ist auf dem Grundstück vorhanden.

Pkw-Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Der nicht versickerbare Regenwasseranteil ist in die angrenzenden Grünflächen, die Retentionsmulde oder eine Zisterne einzuleiten. Die Versickerung darf ausschließlich über eine ca. 30 cm belebte Bodenschicht erfolgen. Nachbargrundstücke dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden. Punktuelle Versickerungen sind aus Grundwasserschutzgründen nicht zulässig.

2. Zisternen/Brauchwassernutzung

Alternativ kann das anfallende Regenwasser in Zisternen gesammelt werden. Die Zisternen können einen Gieß- bzw. Brauchwasseranteil und einen Rückhaltewasseranteil bereit halten. Brauchwassernutzung ist gewünscht. Der Rückhalteanteil, bemessen mit mindestens 2 m³ / 100 m² angeschlossener Fläche muss sich selbst über einen Drosselabfluss entleeren, damit der Rückhalteraum für den nächsten Regen bereit steht. Ein Notüberlauf mit Anschluss an Regenwasserkanal ist herzustellen. Eine entsprechende Anschlussleitung ist auf dem Grundstück vorhanden. Bei der Nutzung von Regenwasser im häuslichen

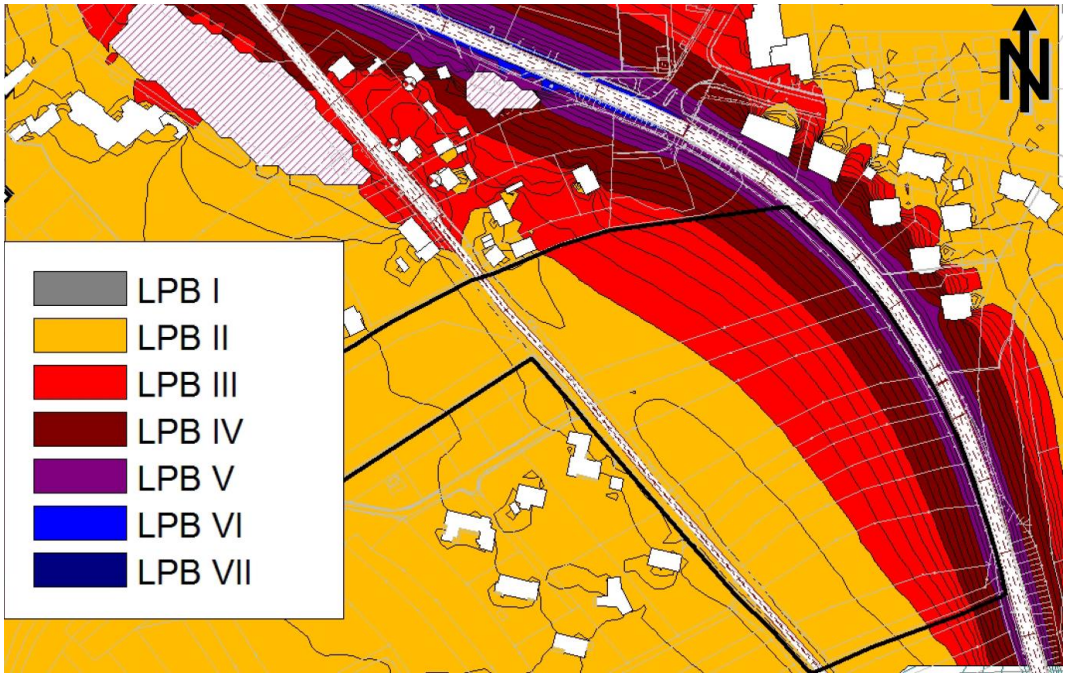
Bereich müssen die gültigen technischen Regelwerke beachtet werden. Auf die Anzeigepflicht von Zisternen sowie Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

13. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN I.S.D. BIMSCHG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf das ausführliche schalltechnische Gutachten der Ingenieursgesellschaft Gerlinger + Merkle vom 17.01.2018 wird verwiesen.

Innerhalb der festgesetzten Fläche im zeichnerischen Teil sind besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm festgesetzt.

Es sind folgende Lärmpegelbereiche sowie das erforderliche Schalldämm-Maß des jeweiligen Plangebietsbereichs festgesetzt:



Rasterlärmkarte – Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
Quelle: Gerlinger + Merkle

Zeile	Lärm-pegel-bereich	„Maßgeb-licher Außen-lärmpegel“	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beher-bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume[1] und ähnliches
		dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	[2]	50	45
7	VII	> 80	[2]	[2]	50

[1] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leis-tet, werden keine Anforderungen gestellt.

[2] Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Auszug aus DIN 4109, Tabelle 8
Quelle: Gerlinger + Merkle

Die resultierenden Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ sind fassadenweise unter Berücksichtigung aller Bestandteile der Außenbauteile (Außenwand, Dach, Fenster, Rollladenkasten, Lüftungseinrichtungen, Sonnenschutzvorrichtungen usw.) einzuhalten. Grundsätzlich sind aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände) passiven Schallschutzmaßnahmen vorzuziehen. Werden aktive Maßnahmen, z. B. in Form von der Lärmquelle zugewandten Vorbauten, getroffen, so bewirkt dies tendenziell eine Verringerung der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile. Durch eine geschlossene Bebauung (z.B. Garagen) entlang der Lange Straße kann eine Abschirmwirkung erzielt werden. Es ist zu empfehlen, Maßnahmen in Form von geeigneter Grundrissgestaltung zu treffen, d. h. eine Orientierung der schutzbedürftigen Räume an den der Lärmquelle abgewandten Fassaden. Sofern die Anforderungen nicht durch geeignete Grundrissgestaltung erfüllt werden können, werden in schutzbedürftigen Räumen (insbesondere Kinder- und Schlafzimmer) schallgedämmte mechanische Lüftungseinrichtungen erforderlich. Gegebenenfalls ist der notwendige Luftwechsel bei geschlossenem Fenster durch die Erstellung eines Lüftungskonzeptes zu gewährleisten.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der auf den Einzelfall abgestimmte undraumweise betrachtete Nachweis zum Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 /8/ zu führen und die Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind entsprechend zu dimensionieren.

14. PFLANZGEBOTE UND PFLANZERHALTUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

14.1 Pflanzgebot 1 (pfg1): Anpflanzung von Bäumen entlang der Straßen

Im Planbereich sind, die als Pflanzgebot dargestellten Neupflanzungen vorwiegend mit einheimischen, standortgerechten Arten nach Pflanzenliste pfg1 von der Stadt

Herbrechtingen vorzunehmen. Die Bäume sind in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Pflanzenliste pfg1

Qualität: Hochstamm (Alleebaum) mit durchgehendem Leittrieb, STU 14 – 16

Die Verwendung von Sorten ist zulässig.

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus aucuparia	Eberesche

14.2 Pflanzgebot 2 (pfg2): Baumpflanzungen auf privaten Flächen

Je Grundstück muss pro angefangene 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Pflanzliste pfg2 als Hochstamm oder ein heimischer Obstbaum als Hochstamm vom jeweiligen Eigentümer gepflanzt werden.

Die Bäume sind in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Pflanzenliste pfg2

Obstbäume

Qualität: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU 12 – 14

Äpfel z. B.: Jakob Fischer, Kesseltaler Streifling, Klarapfel. Dülmener Rosenapfel, Grahams Jubiläumsapfel, Wettringer Traubenapfel, Schöner von Nordhausen, Wiltshire, Bittenfelder Apfel, Schöner von Boskop, Brettacher Apfel, Bohnapfel, Roter Eiserapfel, Welschisner, Später Transparent, Maunzenapfel, Hauxapfel.

Birne z. B.: Trevoux, Doppelte Philippsbirne, Conference Tafelbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue Tafelbirne, Schweizer Wasserbirne, Kronbirne, Neue Poiteau, Gräfin von Paris, Madame Verte, Josefine von Mecheln, Gelbmöstler, Oberösterreichische Weinbirne.

Zwetschgen z. B.: Bühler Frühzwetschge, Oullins Reneklode, Schönberger Zwetschge, Italienische Zwetschge, Hauszwetschge, Wangenheimer Zwetschge, Ersinger Frühzwetschge.

Kirschen z. B.: Hedelfinger Riesen, Büttners Rote, Knorpelkirsche, Schwäbische Weinweichsel.

Sonstige: Konstantinopler Quitte, Essbare Eberesche, Mispel.

Sonstige Laubbäume

Qualität: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU 14 – 16

Die Verwendung von Sorten ist zulässig.

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sand- Birke
Prunus avium	Wildkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

14.3 Pflanzgebot 3 (pfg3): Anpflanzung von Sträuchern und Uferbepflanzung

Im Planbereich sind die als Pflanzgebot pfg3 dargestellten Neupflanzungen mit blütenreichen einheimischen, standortgerechten Arten nach Pflanzenliste pfg3 von der Stadt Herbrechtingen vorzunehmen. Die Sträucher sind in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. In der Wasserseite der Regenrückhaltebecken ist eine Hochstaudenflur aus autochthoner Saatgutmischung „07 Ufermischung der Rieger-Hofmann GmbH“ oder gleichwertig von der Stadt Herbrechtingen anzulegen und zu unterhalten.

Pflanzenliste pfg3:

Qualität der Sträucher: Str., 2 x v., 60 - 100, iC

Rosa canina	Hunds-Rose, Hagebutte
Sambucus	Holunder
Ligustrum vulgare	Liguster

14.4 Pflanzbindungen (pfb)

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Gehölze sind von der Stadt Herbrechtingen dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.

15. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZBAUWERKE(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit notwendig werden zur Befestigung des Straßenkörpers in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze hergestellt. Diese sind zu dulden.

16. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH (§ 9 Abs. 1a BauGB)

16.1 Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 BauGB)

16.1.1 Ausgleichsmaßnahmen Schutzgut Boden

Die ermittelte Eingriffsfläche wird vom Ökokonto der Stadt Herbrechtingen abgebucht.

Die erforderliche Fläche von 11.915 m² wird von einer Teilfläche der Ökokontofläche Nr. 18 „Lone Extensivierung“ mit einer anrechenbaren Ökokontofläche von 81.890 abgebucht. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Herbrechtingen und umfasst folgende Flurstücks-Nr. der Gemarkung Bissingen: 2726 (Teilfläche).

Zustand bei Einbuchung 01/2016:

Überwiegend Grünland, kleinräumig auch Feuchtwiesen, Hochstaudenflur, Grünlandbrache, Windwurfflächen

Maßnahme/ Entwicklungsziel: Naturnaher Gewässerrandstreifen

Entwicklung und Sicherung von extensiv genutzten, artenreichen Grünlandbereichen

Pflege/ Unterhalt:

Zweimalige Mahd pro Jahr nach dem 01.07. mit Abfuhr des Mähguts, keine Dünung mit flüssigen organischen Düngemitteln, kein Einsatz von Pestiziden, ggf. mehrfache Schröpfschnitte zur Rückdrängung von Ruderalarten in Absprache mit der ökologischen Baubegleitung, alternativ extensive Beweidung mit Schafen, Ziegen oder Rindern

16.1.2 Ausgleichsmaßnahme Artenschutz

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen des Bauvorhabens werden festgesetzt:

Fledermäuse:

Konfliktvermeidende Maßnahmen:

- Rodung der Gehölze und Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr.
- Anlage einer Hochstaudenflur aus autochthoner Saatgutmischung „07 Ufermischung“ oder gleichwertig auf der Wasserseite des Regenrückhaltebeckens (vgl. pfg 3)

Vögel:

Konfliktvermeidende Maßnahmen:

- Rodung der Gehölze und Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr
- Falls ein Baum mit Nistkasten gefällt werden müsste: Bergung der Vogelnistkästen vor Fällung, Umhängen in Bäume die erhalten werden

Zauneidechse:

Konfliktvermeidende Maßnahmen:

- Rodung der Gehölze im Winterhalbjahr; Baufeldfreimachung in der Aktivitätsphase vor der Eiablage (Fluchtmöglichkeit der Tiere) April bis Mitte Juni – je nach Wetterlage
- Vergrämung der Zauneidechsen im Zeitraum Mitte März bis Mitte April oder Anfang bis Mitte September, vor der Baufeldbereinigung

  Ablauf der Vergrämung:

  - Entfernung der Gehölze im Winterhalbjahr
  - Mähen des beeinträchtigten Bereichs einschließlich Abräumen des Mähgutes
  - Abdeckung mit Folien, auch mindestens 2 m über den Eingriffsbereich hinaus,
  - Beschweren der Folie mit Steinen, z.B. zwischen Ende März und Mitte April oder Ende August und Mitte September
  - Nach frühestens 3 Wochen kann die Folie entfernt werden
  - Planieren der Fläche

- Die magere Böschung innerhalb des Plangebietes und die angrenzenden Magerrasen-Bestände dürfen nicht befahren werden und es dürfen dort keine Materialien abgelagert werden. Dies ist durch die Aufstellung eines Bauzauns sicherzustellen.
- Habitataufwertung durch Anlage eines Steinriegels auf Flurstück 1589 und/oder 1588/3 (vgl. Anlage 6 der saP)

17. ZUORDNUNGSFESTSETZUNG DER ÖKOLOGISCHEN AUSGLEICHSFLÄCHEN UND –MAßNAHMEN

(§ 9 Abs.1a BauGB i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB)

Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen und die angegebenen Ausgleichsgrundstücke werden den Baugrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Lehmgrube“ zugeordnet. Die festgesetzten Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und die Erschließung.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 74 LBO)

1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO)

1.1 Dachformen

Zulässige Dachformen sind: Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer und Flachdächer

1.2 Dachaufbauten

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 25° zulässig. Dachaufbauten dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

1.3 Grenzanbau

Garagen und Carport sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen.

2. ANFORDERUNGEN AN UNBEBAUTE FLÄCHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Stellplätze

Es sind mindestens 2 PKW Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Garagenvorplätze ab einer Tiefe von 5,00 m werden bei Wohnbaugrundstücken als 1 Stellplatz angerechnet.

2.2 Einfriedungen

Zugelassen sind Einfriedungen bis max. 1,50 m Gesamthöhe. Einfriedungen und Stützmauern müssen entlang von Verkehrsflächen 0,50 m zurückgesetzt werden.

2.3 Aufschüttungen, Abgrabungen

Die Baugrundstücke sind im Zuge der Bebauung zwischen der Baugrenze und der angrenzenden Verkehrsfläche bis auf das Niveau der angrenzenden Verkehrsflächen aufzufüllen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Im Zuge von Höhenanpassungen zwischen den Grundstücken sind Abweichungen bezüglich der max. Höhe von Stützmauern ausnahmsweise zulässig.

3. VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die Erdverkabelung zur Versorgung mit elektrischer Energie und Telekommunikation ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BODENFUNDE (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Kulturdenkmal „Römische Fernstraße“

Das Bauvorhaben berührt das Kulturdenkmal nach § 2 DSchG "Römische Fernstraße" (HERB036). Diese Straße hat die antiken Städte Heidenheim und Günzburg mit einander verbunden. Bei verschiedenen Baumaßnahmen wurden früher bereits alte Straßenspuren entdeckt, die einen schräg durch das Planungsgebiet ziehenden Verlauf der Römerstraße nahelegen. Die "Alte Ulmer Straße" nimmt diese historische Trasse vermutlich wieder auf. Ungeachtet frühere Bodeneingriffe und Baumaßnahmen ist im Bereich der beantragten Baumaßnahme mit dem Vorhandensein archäologischer Kulturdenkmale (Funden und Befunden römischer Zeitstellung) in ungestörten Bodenschichten zu rechnen.

Untersuchung Landesamt für Denkmalpflege

Das Kulturdenkmal „Römische Fernstraße“ wurde bereits untersucht. Ergebnisse des Landesamts für Denkmalpflege:

„Die Ergebnisse der Sondage haben die Existenz der römerzeitlichen Straßen im Baufeld 1 zweifelsfrei nachweisen können. Die hier angetroffenen Zeugnisse sind allerdings nicht als so hochwertig einzustufen, dass wir auf deren Erhalt bestehen. Der Straßenzug bleibt in dieser Form auch in südöstlicher Richtung weiterhin fassbar fassen, falls hier künftig Forschungsbedarf besteht. Der Verlust des isolierten Reststücks zwischen heutigen Ortsrand und „Alter-Ulmer-Straße“ bleibt zwar denkmalpflegerisch wünschenswert, erscheint uns aber vertretbar. Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege stellen wir daher Bedenken gegen den im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Lehmgrube“ geplanten Straßenausbau (Kreisel) zurück. Auch eine Ausgrabung der noch nicht untersuchten Restfläche in Baufeld 1 ist unsererseits verzichtbar, da wir uns hier keine wesentlich neuen Erkenntnisse versprechen, die über den Befund vom Frühjahr hinausgehen.Die Erhaltungsbedingungen möglicher archäologischen Zeugnisse sind im Bereich des Bauflächen des Baufeldes 2 aufgrund der Geländetopographie eher schlechter einzustufen, als in Baufeld 1. Zudem dürfte der römerzeitliche Straßenverlauf hier mit dem Verlauf der „Alt-Ulmer-Straße“ identisch zu sein und damit außerhalb der überplanten Flächen liegen. Zur geplanten Erschließung bzw. Bebauung des Baufeldes 2 bestehen daher unsererseits ebenfalls keine Bedenken. Sicherheitshalber sollten die hier Firmen auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen werden: Sollten bei der Durchführung der Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.“

Allgemeine Hinweise

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Heidenheim unverzüglich zu benachrichtigen. 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 mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

2. WASSERSCHUTZZONE (§ 51 Wasserhaushaltsgesetz)

Der Bebauungsplan liegt in der Wasserschutzzone III des gemeinsamen Wasserschutzgebietes für die Wasserfassungen im Brenztal. Auf die Verbote der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977 wird besonders hingewiesen.

D. HINWEISE

1. ALTLASTEN

In den überbaubaren Flächen des Plangebietes sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Werden bei den Aushubarbeiten Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Heidenheim sofort zu benachrichtigen.

2. BAUZEITENBESCHRÄNKUNG

Die Entfernung von Baum- und Strauchbestand ist nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Brutvögeln, nur in der Zeit zwischen Oktober und Februar eines jeden Jahres, zulässig.

3. LEITUNGSSCHUTZ

Bei Baumpflanzungen darf es zu keiner Behinderung der vorhandenen und geplanten Leitungen der Telekom kommen. Auf das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ wird verwiesen.

4. WASSERRECHTLICHE ERLAUBNIS

Für die Niederschlags-/ Oberflächenwasserbeseitigung ist eine wasserrechtliche Einleitungserlaubnis erforderlich.

Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Niederschlagswasserbeseitigung ist hierfür in 5-facher Fertigung, rechtzeitig, beim Landratsamt Heidenheim, FB Bau, Umwelt und Gewerbeaufsicht, Felsenstraße 36, 89518 Heidenheim einzureichen.

Hierzu sind die Informationen des „Merkblatt für Antragsunterlagen zur wasserrechtlichen Erlaubnis zum Einleiten von unverschmutztem Niederschlagswasser in Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) - Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser durch Versickerung ins Grundwasser bzw. Einleitung in ein Oberflächengewässer“ zu beachten.

5. VERSICKERUNG

Eine Versickerung entsprechend der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 darf nur über die belebte Bodenschicht der Geländeoberfläche (z. B. Rasenmulden) erfolgen. Punkt- oder linienförmige Versickerungen, die in den Untergrund einschneiden (z. B. Sickerschächte oder Sickergräben), sind nicht zulässig.

Laut § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist nicht verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten Grundstücksflächen grundsätzlich nicht an die Ortskanalisation anzuschließen, sondern anderweitig (z.B. in ein Gewässer oder in den Untergrund) abzuleiten.

6. VORSORGLICHER SCHUTZ VOR STARKREGENEREIGNISSEN

Prinzipiell jede Bebauung, auch fernab von Gewässern, kann von einem Starkregenereignis betroffen sein. Starkregenereignisse sind lokal begrenzte Regenereignisse mit großer Niederschlagsmenge und hoher Intensität. Daher stellen sie ein nur schwer zu kalkulierendes

Überschwemmungsrisiko dar. Potentiellen Bauherren wird empfohlen, sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

7. BODENSCHUTZ

Ein sachgerechter Umgang mit Boden entsprechend § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz erfordert es, dass Ober- und Unterboden getrennt aus- und wieder eingebaut werden. Alle Bodenarbeiten sind im Hinblick auf die spätere Nutzung nur bei trockener Witterung auszuführen, um Bodenverdichtungen weitestgehend zu vermeiden. Anfallender Ober- und Unterboden und sonstiger Aushub sollte auf dem Baugrundstück sachgerecht wiederverwertet werden. Fallen zu hohe Mengen Aushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z. B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Die Verwertung auf landwirtschaftlichen Flächen in Wasserschutzgebieten bedarf der Zustimmung des Landratsamtes Heidenheim.

8. DACHBEGRÜNUNGEN

Dachbegrünungen auf Flachdächern und flach geneigten Dächern werden ausdrücklich empfohlen. Dachbegrünungen können einen Teil der Verluste an Bodenfunktionen ausgleichen (insb. Ausgleichskörper im Wasserkreislauf). Außerdem bringt eine Dachbegrünung eine Vielzahl weiterer Vorteile mit sich (Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Schutz der Dachabdichtung vor Witterung, Verbesserung des Umgebungsklimas usw.).