

BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften
nach § 13b BauGB

„Viehweide Nord“ in Bolheim

Schriftlicher Teil

Gefertigt:

Steinheim, 07.05.2020



.....
Helmut Kolb



Ingenieurbüro
Helmut Kolb
Zeppelinstraße 10
89555 Steinheim am Albuch
Telefon: 073 29 - 92 03 - 0
Telefax: 073 29 - 92 03 - 29

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 03.11.2017

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990
zuletzt geändert am 04.05.2017

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010
zuletzt geändert am 18.07.2019

Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18.12.1990
zuletzt geändert am 04.05.2017

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
I. Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und BauNVO)	4
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)	4
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO).....	4
1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	4
1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (3) und § 18 BauNVO)	4
2. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO)	5
3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)	5
4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)	5
4.1.1 Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 und § 23 (5) BauNVO)	5
4.1.2 Garagen und Carports (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 und § 23 (5) BauNVO)	5
4.1.3 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO	5
5. Aufteilung und Zweckbestimmung der Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)	6
6. Flächenbeanspruchung für öffentliche Verkehrsflächen	6
6.1 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 (1) 26 BauGB)	6
6.2 Unterirdische Stützbauwerke (§ 9 (1) 26 BauGB)	6
6.3 Standort für öffentliche Straßenbeleuchtung und Verkehrsbeschilderung (§ 126 BauGB)	6
7. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)	6
8. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25a BauGB)	6
8.1 Maßnahmen für Natur und Landschaft nach § 9 (1) 25a BauGB, auf privaten Grundstücken.....	6
8.2 Maßnahmen für Natur und Landschaft nach § 9 (1) 25a BauGB, auf öffentlichen Grundstücken.....	7
8.3 Pflanzliste.....	7
8.4 Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung	7
8.5 Vorgaben für die Ausführung	8
9. Ableitung und Nutzung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) LBO)	9
10. Schmutzwasserableitung	9
11. Hochwasserschutz	9
II. Örtliche Bauvorschriften	11
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 und 2 LBO).....	11
1.1 Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO).....	11
1.2 Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)	12
2. Gestaltung von unbebauten Flächen (§ 74 (1) und (3) LBO)	12
2.1 Versiegelungsgrad von Hofflächen, Stellplätzen, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Fußwegen (§ 74 (1) 3 LBO).....	12
2.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO).....	12
2.3 Freiflächen	12
III. Nachrichtlich übernommene Hinweise (§ 9 (6) BauGB)	13
1. Bodenfunde (§ 20 Denkmalschutzgesetz)	13
2. Erdaushub und Bodenschutz (§ 4 (1) und (2) Bundes-Bodenschutzgesetz und § 1 (1) Landesbodenschutz- und Altlastengesetz)	13

3.	Wasserschutzzone (§ 19 (1) und (2) WHG und RVO des RP Stuttgart vom 14.12.1977).....	14
4.	Geländeanpassungen.....	14

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO,
zulässig sind Wohngebäude und Einrichtungen gemäß § 4 (2) BauNVO.
Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

GRZ = 0,4

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (3) und § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird in Abhängigkeit der Höhenlage des Urgeländes und der Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend begrenzt.

Folgende Gebäudehöhen werden als zulässiges Höchstmaß festgelegt:

Firsthöhe	(FH1 max.)	9,50 m bei Satteldach, Walmdach und Zeltdach
Firsthöhe	(FH2 max.)	8,50 m bei Pultdach und versetzten Pultdach
Gebäudehöhe	(GH max.)	7,00 m bei Flachdach

Als unteren Bezugspunkt für die Bestimmung der maximal zulässigen Wandhöhe (WH), Firsthöhe (FH) und Gebäudehöhe (GH) wird eine sog. Bezugshöhe (**BZH**) festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe (**FH**) wird gemessen von der Bezugshöhe (BZH):

- bis zum höchsten Punkt des Firstes bei Satteldach, Walmdach und Zeltdach.
- an der höchsten Seite bei Pultdach und versetzten Pultdach.

Die maximale Gebäudehöhe (**GH**) wird gemessen von der Bezugshöhe (BZH):

- bis zur Oberkante Dachhaut bzw. Attika bei Flachdach, von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit.

Eine Überschreitung der zulässigen First- und Gebäudehöhe ist für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. ausnahmsweise zulässig. Dachaufbauten in Form von Solarkollektoren oder sonstiger technischer Anlagen werden hierbei nicht angerechnet.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhenfestsetzungen werden als Höchstmaß über den festgelegten Bezugshöhen (BZH) getroffen, bezogen auf NN. Die Bezugshöhen sind im Zeichnerischen Teil für jedes Baugrundstück angegeben. Bei Gebäuden im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen ist der untere Wert der Bezugshöhe (BZH) maßgebend. Abweichungen der Bezugshöhe von +/- 0,25 m sind möglich.

Die Baugrundstücke sind größtenteils komplett der Höhenlage der Verkehrsfläche durch Aufschüttung anzupassen. (Ausnahme bilden Lichthöfe für Kellerfenster). Die Höhenlagen der Nachbargrundstücke sind zu beachten.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise.

WA 1: Nur Einzelhäuser sind zulässig.

WA 2: Nur Doppelhäuser sind zulässig.

WA 3: Nur Hausgruppen sind zulässig.

4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

4.1.1 Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 und § 23 (5) BauNVO)

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig. Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Garagen und Carports können hierbei angerechnet werden.

4.1.2 Garagen und Carports (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 und § 23 (5) BauNVO)

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen sind im Abstand von mind. 5,00 m zu den Grundstücksgrenzen der dazugehörigen Verkehrserschließung zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) dürfen mit einem Abstand von mind. 1,00 m zur Verkehrsfläche errichtet werden. Sichtfelder in den Zufahrts- und Straßeneinmündungen sind zu beachten und frei zu halten. Hierdurch können evtl. größere Abstände zur Verkehrsfläche erforderlich werden.

4.1.3 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein zulässig. Sichtfelder sind zu berücksichtigen.

5. Aufteilung und Zweckbestimmung der Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
Entlang der westlichen Erschließungsstraße wird neben der Fahrbahn ein separater Gehweg geführt. Die östliche Erschließungsstraße wird als Mischfläche für Kraftfahrzeuge und Fußgänger ausgeführt.

6. Flächenbeanspruchung für öffentliche Verkehrsflächen

6.1 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 (1) 26 BauGB)

Böschungen, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen notwendig werden, müssen auf den angrenzenden privaten Grundstücken ohne Entschädigungsanspruch geduldet werden.

6.2 Unterirdische Stützbauwerke (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Baukörpers für die öffentlichen Verkehrsflächen sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,20 m ab Hinterkante Randstein und einer Tiefe von 0,35 m ab Oberkante Randstein erforderlich. Die Stützbauwerke sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden.

6.3 Standort für öffentliche Straßenbeleuchtung und Verkehrsbeschilderung (§ 126 BauGB)

Zur Einrichtung von Beleuchtungskörper (Mastleuchten) und notwendiger Verkehrs-schilder sind Standorte auf privaten Grundstücken erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Hülsen, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper bzw. das Verkehrs-schild selbst, sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden. Die Festsetzung gilt für eine Fläche von 0,50 m x 0,50 m, gemessen ab Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche.

7. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen mit artenreicher Wiesenmischung bepflanzt.

8. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

8.1 Maßnahmen für Natur und Landschaft nach § 9 (1) 25a BauGB, auf privaten Grundstücken

Pflanzgebot 1 (PFG 1): Strauchgruppen

Private Grünflächen sind naturnah mit standortgerechten Pflanzen zu gestalten und zu pflegen. Schnitthecken sind zulässig. Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste in Kap. 8.3. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung in Kap. 8.4 und 8.5

sind zu beachten. Das Pflanzgebot ist eine konfliktvermeidende Maßnahme aus der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung zur Verbesserung der Nahrungssituation für Fledermäuse.

8.2 Maßnahmen für Natur und Landschaft nach § 9 (1) 25a BauGB, auf öffentlichen Grundstücken

Pflanzgebot 2 (PFG 2): Artenreiche Insektenweide

Öffentliche Grünflächen sind naturnah mit einer artenreichen Wiesenmischung zu gestalten und zu pflegen. Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste in Kap. 8.3. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung in Kap. 8.4 und 8.5 sind zu beachten. Das Pflanzgebot ist eine konfliktvermeidende Maßnahme aus der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung zur Verbesserung der Nahrungssituation für Fledermäuse.

8.3 Pflanzliste

Pflanzenauswahl		PFG 1	PFG 2
Sträucher			
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	X	
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	X	
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	X	
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	X	
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	X	
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	X	
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	X	
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>	X	
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	X	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	X	
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	X	
Roter Hartiegel	<i>Cornus sanguinea</i>	X	
Saatgut			
Saatgut für artenreiche Blumenwiesen, z. B. „01 Blumenwiese“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig			X
Saatgut für Wildbienen- und Schmetterlingssäume, z.B. „08 Schmetterlings- und Wildbienensaum“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig			X

8.4 Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Sträucher: Strauch, 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen, je nach Pflanzzeitpunkt, Höhe 80 bis 120 cm.

Saatgut: Es ist ausschließlich autochthones Saatgut zu verwenden, welches für den jeweiligen Standort geeignet ist.

Es ist ausschließlich regional gezüchtete (autochthone) Pflanzware und Saatgut zu verwenden.

8.5 Vorgaben für die Ausführung

Gehölze:

Heckensäume sind mehrreihig im Dreiecksverband mit einem Pflanzabstand von 1,50 m zu pflanzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens 5 verschiedene Straucharten zu verwenden und jeweils in Gruppen von 3 bis 5 Pflanzen zu setzen.

Insektenweide:

Die Insektenweiden sind im Zeitraum vom März bis Mitte Mai oder August bis Ende September mit einer umbruchfreien Ansaat anzusäen. Dabei ist das Saatgut oberflächlich aufzubringen und nach der Ansaat anzuwalzen. Auf bestehenden Grünlandflächen muss die Grasnarbe scharf abgemäht und der Boden vor der Ansaat oberflächlich mit einer Egge aufgerissen werden. Auf diesen Flächen sollte als Nachsaat reines Blumen/Kräutersaatgut verwendet werden.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:

Die privaten Grünflächen sind vom Bauherrn spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes zu bepflanzen. Öffentliche Grünflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu bepflanzen, ggf. abschnittsweise.

Erhalt und Pflege der Pflanzungen:

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Grünflächen sind vom Grundstückeigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Heckenpflanzungen sollten alle 10 bis 15 Jahre in Abschnitten auf den Stock gesetzt werden.

Insektenweide: 2-mal jährlich im Zeitraum von Mitte Mai bis Ende Juni (1. Mahd) und ab Anfang September (2. Mahd) zu mähen. Das Mahdgut muss von der Fläche entfernt werden. Die Flächen dürfen weder gedüngt noch gespritzt werden.

9. Ableitung und Nutzung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) LBO)

Das anfallende Niederschlagswasser aus Dach-, Hof und öffentlichen Verkehrsflächen kann an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Das gesammelte Niederschlagswasser wird im Südwesten in die Brenz eingeleitet.

Private Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind möglich. Die Versickerung (z.B. Muldenversickerung) von Dachflächen hat über eine mindestens 0,30 m starke bewachsene Bodenschicht zu erfolgen. Die Mulde muss ca. 10 - 15 % der versiegelten Fläche und eine Tiefe von ca. 0,30 m bei einem ausreichenden Durchlässigkeitsbeiwert aufweisen. Der Notüberlauf kann an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Alternative Bausysteme mit zulässigen Filtereigenschaften sind mit entsprechender Nachweisführung zulässig. Nachbargrundstücke dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden. Punktuelle Versickerungen ohne Filteranlage sind aus Grundwasserschutzgründen nicht zulässig.

Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser) im häuslichen Bereich muss das DVGW Arbeitsblatt W 555 sowie die Trinkwasserschutzverordnung (§ 13 (3) und § 17) beachtet werden. Auf die Anzeigenpflicht von Zisternen sowie Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

10. Schmutzwasserableitung

Häusliches Schmutzwasser wird separat gefasst und dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zugeführt. Die Bestimmungen der DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) sind einzuhalten.

11. Hochwasserschutz

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.

Im Zuge der Planung wurde die vorhandene Hochwassersituation geprüft. In Zukunft soll der Hochwasserabfluss südwestlich in die Brenz eingeleitet werden. Im Plangebiet selbst wurden die Erdgeschossfußbodenhöhen ausreichend über das Gelände gehoben um den Hochwasserschutz zu gewährleisten. Dem Bauherr wird empfohlen sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortliche Vorsorgen treffen. Der

Bauherr hat sich gegen eine Überschwemmung zu schützen. Informationen hierzu finden sich im Internet unter:

www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de

www.starkgegenstarkregen.de

II. Örtliche Bauvorschriften

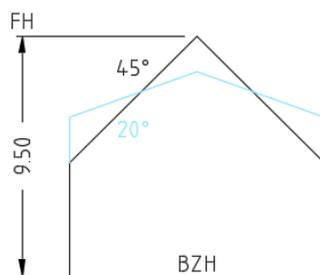
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 und 2 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

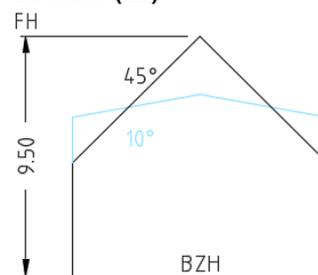
Die nachfolgend aufgeführten Dachneigungen werden als Mindest- bzw. Höchstgrenze festgesetzt:

Satteldach:	20° bis 45°
Pultdach:	5° bis 25°
versetztes Pultdach:	5° bis 25°
Walmdach:	10° bis 45°
Zeltdach:	10° bis 45°
Flachdach:	-

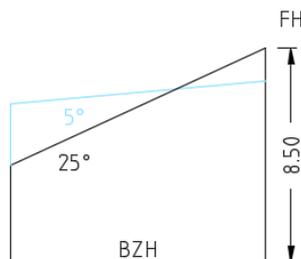
Satteldach (SD)



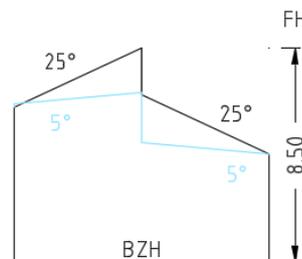
**Walmdach (WD)
Zeltdach (ZD)**



Pultdach (PD)



Versetztes Pultdach (VPD)



Flachdach (FD)



Die Baugrundstücke sind größtenteils komplett der Höhenlage der Verkehrsfläche durch Aufschüttung anzupassen, (Ausnahme bilden Lichthöfe für Kellerfenster). Die Höhenlagen der Nachbargrundstücke sind zu beachten.

Für untergeordnete Gebäudeteile wie beispielsweise Dachaufbauten oder Vorbauten sind andere Dachformen und -neigungen zulässig.

Für freistehende Garagen oder Nebengebäude sind Flachdächer oder abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

1.2 Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Es dürfen keine kupfer-, zink- oder bleigedeckten Metalldächer errichtet werden. Ausnahmen bilden beschichtete Metalldächer und solche mit feuerverzinnem Kupferblech (TECU-Zinn). Reflektierende Materialien zur Dacheindeckung sind nicht erlaubt. Dach- und Fassadenbegrünungen sowie thermische Solarkollektoren zur Brauchwasserbereitung und Photovoltaikmodule sind zulässig.

2. Gestaltung von unbebauten Flächen (§ 74 (1) und (3) LBO)

2.1 Versiegelungsgrad von Hofflächen, Stellplätzen, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Fußwegen (§ 74 (1) 3 LBO)

Hofflächen, offene Stellplätze, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie innerhalb von Grünflächen liegende Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster oder Schotterrassen) bzw. mit breitflächiger Versickerung des Niederschlagswassers herzustellen.

2.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO)

An der Grenze zu Verkehrsflächen sind Einfriedungen und Stützmauern mit einem Abstand von mind. 0,50 m und einer Gesamthöhe von max. 1,80 m zulässig.

2.3 Freiflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit einheimischen Gehölzen, Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen - siehe Pflanzliste.

Die Anlage von Steingärten ist aufgrund deren negativer städtebaulichen und ökologischen Auswirkungen nur als Randstreifen bis 0,50 m Breite bzw. in Kleinflächen bis 5,00 m² zulässig, ansonsten gilt die LBO § 9(1).

III. Nachrichtlich übernommene Hinweise (§ 9 (6) BauGB)

1. Bodenfunde (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

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

2. Erdaushub und Bodenschutz (§ 4 (1) und (2) Bundes-Bodenschutzgesetz und § 1 (1) Landesbodenschutz- und Altlastengesetz)

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Dabei ist humoser Oberboden und Unterboden zu trennen, nicht zu vermischen und getrennt wieder einzubauen.

Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z. B. felsiges Material), so ist eine Wiederverfüllung auf andere Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

Zum Schutz des Mutterbodens ist der humose Oberboden von allen zu befestigenden Bauflächen abzutragen und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Dabei darf er nicht mit bodenfremden, insbesondere pflanzenschädlichen, Stoffen vermischt werden (§ 202 Baugesetzbuch (BauGB)).

Die Bodenarbeiten dürfen nur im trockenen Zustand und bei trockener Witterung durchgeführt werden, um Bodenverdichtungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen zu vermeiden. Ferner ist der Boden nicht mit Radfahrzeugen, sondern mit Maschinen mit Raupenfahrwerken und möglichst geringer Flächenpressung sowie geringem Gesamtgewicht zu befahren.

Geplante Grünflächen oder Anlagen zur gärtnerischen Nutzung sind in einer verdichtungsarmen Verfahrensweise zu bearbeiten, sollen nicht überfahren und nicht als Arbeitsfläche oder Aushubzwischenlager genutzt werden. Bodeneingriffe sind durch Taбуflächen (z. B. Retentions-, Vegetationsflächen) zu begrenzen.

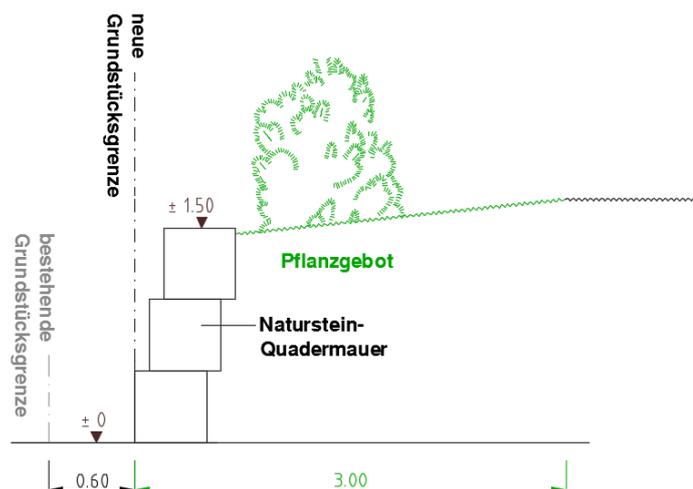
3. **Wasserschutzzone (§ 19 (1) und (2) WHG und RVO des RP Stuttgart vom 14.12.1977)**

Der Bebauungsplan liegt innerhalb der gemeinsamen Wasserschutzzone III (WSZ III) der Fassungen im Brenztal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14. Dezember 1977, Nr. 5 1-WR VI 704/1, ist zu beachten.

4. **Geländeanpassungen**

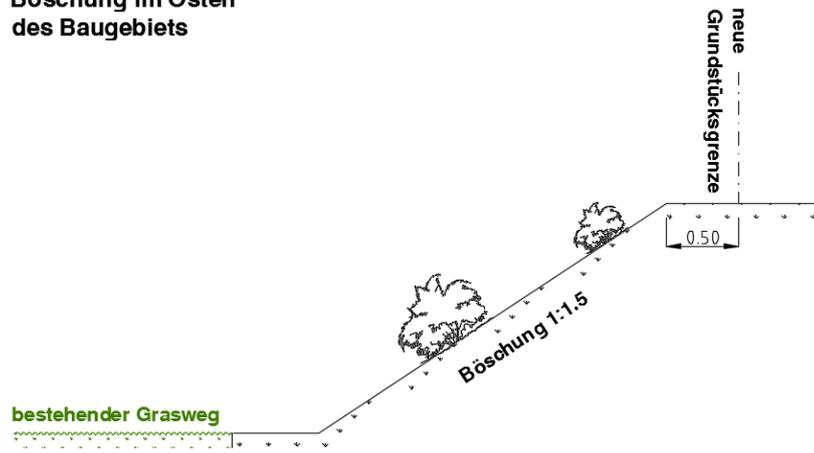
Im Norden des Baugebiets wird eine Stützmauer aus Naturstein mit einer Höhe von 1,50 m erstellt. Diese geht in den Besitz der Anlieger über, die Grundstücke entlang dieser Mauer erwerben. Der Grundstückseigentümer hat die Mauer zu pflegen und zu unterhalten. Die Grundstücksgrenze verläuft entlang der Unterkante Stützmauer. Die Stützmauer ist vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden.

Stützmauer im Norden des Baugebiets



Im Osten und im Westen des Plangebiets wird die Grundstücksgrenze 0,50 m von der Böschungsoberkante abgerückt.

**Böschung im Osten
des Baugebiets**



**Böschung im Westen
des Baugebiets**

