



**Landkreis: Heidenheim**  
**Stadt: Herbrechtingen**



# **BEBAUUNGSPLAN**

mit örtlichen Bauvorschriften

**„Hinteres Feld IV - Änderung und Erweiterung“**

**Schriftlicher Teil**

**- Vorentwurf -**

Anlage: 1	Zeichnerischer Teil
<b>Anlage: 2</b>	<b>Schriftlicher Teil</b>
Anlage: 3	Begründung
Anlage: 3.1	Begründung
Anlage: 3.2	Umweltbericht
Anlage: 3.3	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Aufgestellt:  
Steinheim, 26.09.2024

Anerkannt:  
Herbrechtingen, 26.09.2024

KOLB Ingenieure, Helmut Kolb

Bürgermeister Daniel Vogt



# INHALTSVERZEICHNIS

1.	Rechtsgrundlagen .....	1
2.	Verfahrensvermerke .....	2
3.	Ausfertigungsvermerk .....	3
<b>I.</b>	<b>Planrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>4</b>
1.	Bauliche Nutzung (§ 9 (1) BauGB) .....	4
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO).....	4
1.2	Maß der Baulichen Nutzung (§ 16 - § 21a BauNVO) .....	4
1.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 (1) BauNVO i. V. § 2 (6) LBO) .....	4
1.4	Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO).....	4
1.5	Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB).....	4
2.	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (3) BauNVO) .....	5
3.	Nebenanlagen (§ 14 BauNVO).....	6
4.	Garagen und Stellplätze .....	6
4.1	Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO).....	6
4.2	Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO) .....	7
5.	Verkehrsanbindung, Verkehrsführung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	7
6.	Flächenbeanspruchung für öffentliche Verkehrsflächen .....	7
6.1	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 (1) 26 BauGB) .....	7
6.2	Unterirdische Stützbauwerke (§ 9 (1) 26 BauGB) .....	7
6.3	Standort für öffentliche Straßenbeleuchtung und Verkehrsbeschilderung .....	7
7.	Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB).....	8
8.	Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	8
9.	Pflanzliste, Mindestqualitäten .....	8
9.1	Pflanzliste .....	8
10.	Interne und externe Ausgleichsmaßnahmen .....	8
10.1	Interne Ausgleichsmaßnahmen: .....	8
10.2	Externe Ausgleichsmaßnahmen .....	8
11.	Konfliktvermeidende Maßnahmen und CEF Maßnahmen .....	8
<b>II.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>9</b>
1.	Äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO) .....	9
1.1	Dachform und Dachneigung .....	9
1.2	Dachaufbauten.....	9
1.3	Dachdeckung .....	9
2.	Werbeanlagen (§ 11 und § 74 (1) LBO) .....	10
3.	Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO).....	10
3.1	Versiegelungsgrad von Hofflächen, Stellplätzen, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Fußwegen .....	10
3.2	Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 LBO) .....	10
3.3	Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO) .....	10
3.4	Freiflächen (§ 74 (1) 3 LBO) .....	10
4.	Ableitung und Nutzung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) LBO) .....	11
5.	Schmutzwasserableitung .....	11



---

6.	Regenerative Energien (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB).....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
<b>III. Nachrichtlich übernommene Hinweise (§ 9 (6) BauGB).....</b>		<b>12</b>
4.	Geotechnik .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
5.	Hochwasserschutz .....	14
6.	Lärmschutz.....	14



## 1. Rechtsgrundlagen

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 03.11.2017  
zuletzt geändert am 12.07.2023

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 21.11.2017  
zuletzt geändert am 03.07.2023

Landesbauordnung (LBO) BaWü

in der Fassung vom 05.03.2010  
zuletzt geändert am 13.06.2023

Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Fassung vom 18.12.1990  
zuletzt geändert am 14.06.2021



## 2. Verfahrensvermerke

Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB	am
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB bekannt gemacht durch Amtliches Mitteilungsblatt / Ausgabe Nr. ...	am ...
Billigung des Vorentwurfs und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange	am ...
Auslegung gem. § 3 (1) BauGB bekannt gemacht durch Amtliches Mitteilungsblatt / Ausgabe Nr. ...	am ...
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt	vom bis
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt	vom bis
Billigung des Entwurfs unter Berücksichtigung der eingegangenen Bedenken und Anregungen	am ...
Auslegungsbeschluss	am ...
Auslegung gem. § 3 (2) BauGB bekannt gemacht durch Amtliches Mitteilungsblatt / Ausgabe Nr. ...	am ...
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt	vom bis
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt	vom bis
Beschluss über die eingegangenen Anregungen gem. § 3 (2) BauGB	am ...
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	am ...
Als Satzung zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB ausgefertigt	am ...
Bekanntmachung des Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB durch Amtliches Mitteilungsblatt / Ausgabe Nr. ...	am ...
In Kraft treten des Bebauungsplanes gem. § 10 (3) BauGB	am ...

Dieser Lageplan mit Textteil ist eine Mehrfertigung / das Original des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften die vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom ... als Satzungen beschlossen wurden.

Herbrechtingen, den .....



.....  
 Daniel Vogt, Bürgermeister



### 3. Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates vom TT.MM.JJJJ übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Herbrechtingen, den .....



.....  
Daniel Vogt, Bürgermeister



## I. Planrechtliche Festsetzungen

### 1. Bauliche Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

MI1, MI2 :

Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

Ausnahmen im Sinne von § 6 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

#### 1.2 Maß der Baulichen Nutzung (§ 16 - § 21a BauNVO)

MI 1:

GrundflächenzahlGRZ = 0,6

GeschossflächenzahlGFZ = -

MI 2:

GrundflächenzahlGRZ = 0,6

GeschossflächenzahlGFZ = -

#### 1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 (1) BauNVO i. V. § 2 (6) LBO)

MI 1 : III, max. 3 Vollgeschosse zulässig (Höchstmaß)

MI 2 : III, max. 3 Vollgeschosse zulässig (Höchstmaß)

#### 1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Offene Bauweise, die Gebäudelängen dürfen höchstens 50 m betragen.

MI 1: zulässig sind nur Hausgruppen

MI 2: zulässig sind Einzelhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser

#### 1.5 Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

Zahl der Wohneinheiten (WE) MI1 :

MI 1:

Hausgruppen erhalten keine Einschränkung in Bezug auf die Anzahl der Wohneinheiten.

MI 2:

Bei Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern ist die Zahl auf max. zwei Wohneinheiten (2 WE) je Wohngebäude begrenzt. Bei Doppelhäusern bezieht sich die Zahl der Wohneinheiten auf die jeweilige Doppelhaushälfte, bei Reihenhäusern auf das jeweilige anteilige Reihnhaus.



## 2. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (3) BauNVO)

Die im zeichnerischen Teil festgelegten Gebäudehöhenfestsetzungen werden als Höchstmaß über die festgelegten Bezugshöhen (BZH) getroffen. Durch die Festsetzung einer Bezugshöhe und der maximalen First-, Trauf- und Gebäudehöhen werden Gebäudehüllen festgesetzt, innerhalb derer der Bauherr sein Gebäude entwickeln kann.

Durch die Festsetzung der Bezugshöhen wird das Gebiet an die topographischen Gegebenheiten und die Erfordernisse der Straßenplanung angepasst. In Verbindung mit der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen wird ein städtebauliches Gesamtbild geschaffen. Die Höhenlagen der Nachbargrundstücke sind zu beachten.

Folgende Höhen baulicher Anlagen werden als zulässiges Höchstmaß festgelegt:

### MI 1 :

bei Satteldach (SD), Zeltdach (ZD), Walmdach (WD)

Firsthöhe FH = max. 13,00 m

Traufhöhe TH = max. 10,50 m

bei Pultdach (PD), versetzten Pultdach (vPD)

Firsthöhe FH = max. 12,50 m

Traufhöhe TH = max. 10,50 m

bei Flachdach (FD)

Gebäudehöhe GH = max. 10,50 m

### MI 2 :

bei Satteldach (SD), Zeltdach (ZD), Walmdach (WD)

Firsthöhe FH = max. 12,00 m

Traufhöhe TH = max. 9,50 m

bei Pultdach (PD), versetzten Pultdach (vPD)

Firsthöhe FH = max. 11,50 m

Traufhöhe TH = max. 9,50 m

bei Flachdach (FD)

Gebäudehöhe GH = max. 9,50 m





### Definition der Bezugspunkte:

Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der maximal zulässigen Firsthöhe, Traufhöhe und Gebäudehöhe ist eine Bezugshöhe (BZH) festgesetzt.

Die maximal zulässige Firsthöhe ist das Höchstmaß gemessen von der Bezugshöhe bis Oberkante Dachhaut bzw. bis zum höchsten Schnittpunkt der Dachhaut mit den Dachflächen. Bei versetzten Pultdach ist die oberste Firsthöhe ausschlaggebend.

Die maximal zulässige Traufhöhe ist das Höchstmaß gemessen von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante Außenwand. Bei versetzten Pultdach ist die höher liegende Traufseite ausschlaggebend.

Die maximale zulässige Gebäudehöhe ist das Höchstmaß gemessen von der Bezugshöhe bis zur Oberkante 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.

## **3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

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

Sichtfelder sind zu berücksichtigen.

## **4. Garagen und Stellplätze**

### **4.1 Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)**

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen sind nur im Abstand von mind. 5,00 m zu den Grundstücksgrenzen der dazugehörigen Verkehrserschließung zulässig. Überdachten Stellplätzen (Carports) dürfen mit einem Abstand von mind. 1,00 m zur dazugehörigen Verkehrsfläche errichtet werden.

Sichtfelder sind zu berücksichtigen. Am Anschluss zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Mindestsichtweiten auf den bevorrechtigten Verkehr zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe einzuhalten und von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen oder



sichtbehindernden Bewuchs freizuhalten. Für die Ausführung der Sichtfelder ist die RAS 06 anzuwenden. Durch Berücksichtigung von Sichtfelder können größere Abstände zur Verkehrsfläche erforderlich werden.

#### **4.2 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)**

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig. Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen (ergibt die Berechnung Bruchteile von Stellplätzen, ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden). Garagen und Carports können hierbei angerechnet werden.

### **5. Verkehrsanbindung, Verkehrsführung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Erschließungsstraße innerhalb des Plangebiets wird als private Verkehrsfläche (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 Verkehrsbeschilderung sind Standorte auf privaten Grundstücken erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Hülsen, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper bzw. das Verkehrsschild selbst, sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden. Die Festsetzung gilt für eine Fläche von 0,5 m x 0,5 m, gemessen ab Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche.



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

Die privaten Grünflächen sind mit einheimischen Gehölzen, siehe Punkt 9 (Pflanzliste), zu bepflanzen.

## **8. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung**

- in Bearbeitung -

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

## **9. Pflanzliste, Mindestqualitäten**

### **9.1 Pflanzliste**

- in Bearbeitung -

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

## **10. Interne und externe Ausgleichsmaßnahmen**

### **10.1 Interne Ausgleichsmaßnahmen:**

- in Bearbeitung -

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

### **10.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

- in Bearbeitung -

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

## **11. Konfliktvermeidende Maßnahmen und CEF Maßnahmen**

- in Bearbeitung -

Wird im weiteren Verfahren ergänzt



## II. Örtliche Bauvorschriften

### 1. Äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO)

#### 1.1 Dachform und Dachneigung

Folgende Dachformen sind zulässig

- Satteldach (SD)
- Zeltdach (ZD)
- Walmdach (WD)
- Pultdach (PD)
- versetztes Pultdach (vPD)
- Flachdach (FD)

Folgende Dachneigungen sind zulässig:

- 20° - 42° bei Satteldach (SD), Zeltdach (ZD), Walmdach (WD)
- bis einschließlich 20° bei Pultdach (PD), versetztes Pultdach (vPD)
- bis einschließlich 5° bei Flachdach (FD)

Bei Flachdächern (FD) ist eine bautechnisch bedingte Neigung von bis zu 5° zulässig, diese ist jedoch in Form einer Attika in einheitlicher Höhe optisch zu verblenden.

#### 1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Dachaufbauten sind vom Ortgang, der Traufe und dem First mind. 1,00 m abzurücken.

Solarenergieanlagen:

Solarenergieanlagen dürfen ohne Abstand zum Ortgang, Traufe und First ohne Längenbegrenzung errichtet werden, jedoch die Abmessungen des Dachs nicht überschreiten. Solarbäume (Solaranlagen an/auf Masten) auf Dächern sind unzulässig.

#### 1.3 Dachdeckung

Materialien und Färbung:

Glänzende, grelle oder reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Abweichungen hiervon bedürfen einer besonderen Genehmigung.

Es dürfen keine kupfer-, zink- oder bleigedeckten Metaldächer errichtet werden. Ausnahmen bilden beschichtete Metaldächer und solche mit feuerverzintem Kupferblech (TECU-Zinn).



### Begrünung von Flachdächern:

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die extensive Begrünung hat eine Mindestsubstratstärke von 10 cm aufzuweisen.

## **2. Werbeanlagen (§ 11 und § 74 (1) LBO)**

Werbeanlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht sowie sich ändernden Farbverläufen und wechselnden Folien sind generell unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und zwar im Bereich des Erdgeschosses bis zur Oberkante Brüstung des 1. Obergeschosses. Je Unternehmen ist nicht mehr als eine Werbeanlage zulässig. Die Gesamtlänge der Werbeanlagen darf 1/3 der Gebäudelänge und die Höhe von 0,6 m nicht überschreiten.

## **3. Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

### **3.1 Versiegelungsgrad von Hofflächen, Stellplätzen, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Fußwegen**

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

### **3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Auffüllungen sind bis höchstens 1,00 m auf natürlichem Gelände zulässig.

### **3.3 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO)**

An der Grenze zu öffentlichen Flächen sind Einfriedungen mit einem Grenzabstand von 0,50 m und bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m als Zäune, Mauern und Hecken zulässig.

Stützbauwerke mit mehr als 1,00 m sichtbare Höhe sind nicht zulässig.

Sichtfelder sowie Nachbarrechte sind zu beachten.

Sichtfelder sind dauerhaft zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehindertem Bewuchs frei-zuhalten.

### **3.4 Freiflächen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und mit einheimischen Gehölzen, Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen - siehe Punkt 9 (Pflanzliste). ( -in Bearbeitung- )



Es ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

Nur Traufstreifen entlang von Gebäuden bis 0,50 m Breite sind zulässig.

#### **4. Ableitung und Nutzung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) LBO)**

Zur Entlastung des Kanalnetzes und um den Verbrauch von Trinkwasser zu vermindern ist unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem jeweiligen Grundstück möglichst über eine Retentionszisterne (Kombinierte Zisterne aus Nutz- und Retentionsraum mit Zwangsentleerung für Teilvolumen) abzuleiten.

Retentionszisternen sind mit einem Drosselabfluss auszuführen. Der Drosselabfluss sowie der Notüberlauf kann an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen oder einer geeigneten örtlichen Versickerung auf dem Grundstück zugeführt werden.

Die Retention kann entfallen, wenn die angeschlossene Dachfläche begrünt ist und das entsprechende Retentionsvolumen nachgewiesen wird.

Das Nutzvolumen der Retentionszisterne sollte so bemessen werden, dass der Speicherraum zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser (Grauwasser) im häuslichen Bereich ausreichend verwendet werden kann. Dies ist ein wichtiger Beitrag zum Umweltschutz.

Bei der Nutzung von Regenwasser 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.

#### **5. Schmutzwasserableitung**

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



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

#### 1. **Bodenfunde (§ 20 DSchG)**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt 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 § 27 DSchG wird verwiesen.

#### 2. **Erdaushub (§ 4 (1) und (2) BodSchG)**

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.

##### **Altlasten**

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen werden, ist der Fachbereich Bau, Umwelt und Gewerbeaufsicht des Landratsamtes zu verständigen.

##### **Bodenschutz**

Es wird auf die Berücksichtigung der Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit dem Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2, NatSchG), sowie die Beachtung der Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums BW „Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme“ hingewiesen.

- Geplante Grünflächen oder Anlagen zur gärtnerischen Nutzung sind in einer verdichtungsarmen Verfahrensweise zu bearbeiten und sollen nicht als Arbeitsfläche oder Aushubzwischenlager genutzt werden, um Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen zu vermeiden.
- Zur Vermeidung von Erosion sind unbefestigte Flächen umgehend zu begrünen.



- Dachbegrünungen sind erwünscht und werden empfohlen. Dadurch kann ein Teil der Verluste an Bodenfunktionen (insb. Ausgleichskörper im Wasserkreislauf) ausgeglichen werden. Weitere Vorteile sind u. a. Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Schutz der Dachabdichtung vor Witterung, oder Verbesserung des Umgebungsklimas.
- Als fachliche Grundlage für die Erfassung des Kompensationsbedarfs sowie zur Bewertung von bodenbezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist die Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Heft 24)“ der LUBW anzuwenden. Schwerpunktmäßig sollen Maßnahmen, wie z. B. Oberbodenauftrag, Entsiegelung, Rekultivierung oder Erosionsschutz, ausgewählt werden, die eine Aufwertung für die Bodenfunktionen bedeuten.
- Sollte für ein Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche (inkl. Baustelleneinrichtungsbereiche, Baustraßen, Zwischenlagerflächen) von insgesamt mehr als 5.000 m<sup>2</sup> auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger gemäß § 2 (3) Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Zulassung, ist das Bodenschutzkonzept bei der Antragsstellung einzureichen. Bei zulassungsfreien Vorhaben ist das Bodenschutzkonzept sechs Wochen vor dem Beginn der Ausführung des Vorhabens der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen.
- Für verfahrenspflichtige Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenaushub ist gemäß § 3 Abs. 4 Neues Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) der zuständigen Abfallrechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.

### 3. **Wasserschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb der gemeinsamen Wasserschutzzone III der Grundwassererfassungen im Brenztal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977, Nr. 5 1-WR VI 704/1 ist zu beachten.





#### **4. 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.

Dem Bauherrn wird empfohlen sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Der Bauherr hat sich gegen eine Überschwemmung zu schützen. Informationen hierzu finden sich im Internet unter: [www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de](http://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de), [www.starkgegenstarkregen.de](http://www.starkgegenstarkregen.de)

#### **5. Lärmschutz**

Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z. B. Luft-Wärme-Pumpen) 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 im Leitfaden genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schallleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden. Der Leitfaden kann unter [www.lai-immissionsschutz.de](http://www.lai-immissionsschutz.de) abgerufen werden.