



STADT OBERKOCHEN

Plangebiet 53

BEBAUUNGSPLAN

„Kapellensteige“

TEXTTEIL

A. BEBAUUNGSPLAN

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	24.09.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:	01.03.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:	18.03.2019 bis 23.04.2019
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	17.05.2021
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	18.05.2021
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	07.06.2021 bis 09.07.2021
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:	27.09.2021

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Oberkochen, den 13.12.2021

.....
Peter Traub
(Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

17.12.2021

Plandatum: 15.09.2021



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Kapellensteige“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

<div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 30px; background-color: #f4a460; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;"> WA </div>	<p>Allgemeines Wohngebiet (WA) Siehe Plandarstellung/Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p><u>zulässig</u> sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Wohngebäude (2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, (3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p>Die in § 4 (3) BauNVO sonstigen genannten ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig.</p>
---	---


2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

z.B. GRZ 0,4	<p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p>
z.B. II	<p>Anzahl der Vollgeschosse Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p>

<p>z.B. Th max. = 6,5m</p> <p>z.B. Fh max. = 11,0m</p>	<p>Höhe baulicher Anlagen Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung von Traufhöhen (Th max. s. Planeinschrieb Nutzungsschablone) und Firsthöhen (Fh max. s. Planeinschrieb Nutzungsschablone) geregelt.</p> <p>Traufhöhe bergseitig: 6,5 m (als Höchstmaß) Traufhöhe talseitig: 8,0 m (als Höchstmaß) Firsthöhe: 11,5 m (als Höchstmaß)</p> <p>Die Traufhöhe ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.</p> <p>Die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes (Schnittpunkt der Oberkante Dachflächen = obere Dachbegrenzungskante, oberer Abschluss des Daches).</p> <p>Untere Bezugspunkt für diese ist das anstehende natürliche Gelände.</p>
--	---


3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	<p>Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>ED = Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.</p>
--	--


4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p>Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
	<p>Nicht überbaubare Grundstücksflächen</p> <p>Nebenanlagen sind, sofern es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Kubatur von maximal 20 m³ je Baugrundstück zulässig.</p> <p>Auf jedem Grundstück ist außerhalb der Baugrenzen maximal ein Gebäude als Nebenanlage möglich.</p>



5. Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	<p>Flächen für Stellplätze und Garagen Siehe Plandarstellung</p> <p>Garagen, und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.</p> <p>Vor oberirdischen Garagen muss ein Stauraum von min. 5,0 m vorhanden sein. Diese Regelung gilt nicht bei offenen Carports.</p> <p>Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Flächen zwischen Baugrenzen und angrenzender Straßenverkehrsfläche, zulässig.</p>
---	---


6. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p>Öffentliche Verkehrsflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.</p>
	<p>Zu- und Abfahrtsverbot Siehe Plandarstellung</p> <p>In den im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Bereichen sind keine Zufahrten und Abfahrten zu den Grundstücken zulässig.</p>



7. Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 9 (1) 14 und § 9 (1) 16 BauGB)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Fläche dient der Unterbringung von Anlagen zur Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (d.h. Ableitung des Oberflächenwassers um das Plangebiet, Retentionsanlage zur Rückhaltung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet).</p>
---	---

8. Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

	<p>Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Gebietseingrünung und Gebietsdurchgrünung) Siehe Plandarstellung</p>
	<p>Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Verkehrsgrün) Siehe Plandarstellung</p>

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

(§ 9 (1) 20 BauGB)

	<p>Die Ausführung von nicht überdachten Hofflächen, Wegen, Zufahrten und Stellplätzen ist in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen (Verwendung von Schotterrasen, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Pflaster mit groben Fugen etc.).</p> <p>Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig.</p>
	<p>Dacheindeckungen aus <u>unbeschichtetem</u> Kupfer, Zink oder Blei sind bei allen baulichen Anlagen nicht zulässig.</p>
	<p>Bei der Pflanzung von Bäumen und Gehölzen sind standortgerechte, heimische Laubbäume, Streuobstbäume und Gehölzarten zu verwenden. Die Verwendung von Arten der Pflanzenlisten A – C (siehe unten) wird empfohlen.</p>
	<p>Flachdächer von Garagen und Carports sind zu mindestens 75 % der Dachfläche mindestens extensiv (Substrathöhe min. 10 cm) zu bepflanzen, sofern diese nicht als Terrassen genutzt werden.</p>

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
 (§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p>Pflanzgebot Einzelbäume Ohne Plandarstellung</p> <p>Je Baugrundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Die Verwendung von Arten der Pflanzenlisten A – C (siehe unten) wird empfohlen.</p>
--	--

Pflanzenliste A:

Mindestqualität:

Arten:

Acer pseudoplatanus
 Acer platanoides
 Quercus petraea
 Tilia platyphyllos
 Sorbus aucuparia
 Sorbus aria
 Malus sylvestris

Laubbäume

4 x verpflanzt mit Ballen;
 Stammumfang in 1,0 m Höhe 18 – 20 cm

Bergahorn
 Spitzahorn
 Traubeneiche
 Sommerlinde
 Eberesche
 Mehlbeere
 Holzapfel

Pflanzenliste B:

Zu verwenden sind standortheimische Arten (1/3 Heister und 2/3 Sträucher):

Mindestqualität:

Arten:

Acer campestre
 Carpinus betulus
 Sorbus aucuparia
 Prunus avium

Sträucher für freiwachsende Hecken

Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 175 - 200 cm

Feldahorn
 Hainbuche
 Eberesche
 Traubenkirsche

Mindestqualität:

Arten:

Cornus sanguinea
 Corylus avellana
 Crataegus monogyna
 Ligustrum vulgare
 Sambucus nigra
 Prunus spinosa
 Rosa canina

Sträucher, 3 Triebe, Höhe 60 - 100 cm
 Pflanz- und Reihenabstand maximal 1,5 m

Hartriegel
 Hasel
 Weißdorn
 Liguster
 Holunder
 Schlehe
 Hundsrose

Pflanzenliste C:

Mindestqualität:

Als lokal bewährte Sorten für eine extensive Nutzung werden unverbindlich empfohlen:

Apfelsorten:

Bittenfelder, Bohnapfel, Brettacher, Hauxapfel, Jakob Fischer

Birnensorten:

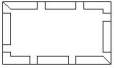
Schweizer Wasserbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne

Obstbaum in Sorten

2 x verpflanzt,
 Stammhöhe 160 - 180 cm

11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 (1) 21 BauGB)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>LR 1 = Leitungsrecht zugunsten der Landeswasserversorgung</p> <p>Am östlichen (unteren) Rand des Plangebietes verlaufen Trinkwasserleitungen Druckleitung 1 DN 900 GG (Baujahr 1917) und die Druckleitung 2A DN 1200 Spb (Baujahr 1965) der Landeswasserversorgung. Weiter östlich und außerhalb des Baugebietes befindet sich die Druckleitung 2 DN 900 St (Baujahr 1935).</p> <p>Innerhalb eines Abstandes von 8,0 m zur Leitungsachse sind keine unterkellerten Gebäude und Gebäude mit hochwertigen Nutzungen zulässig.</p> <p>Für nicht unterkellerte Gebäude mit untergeordneter Nutzung, wie z.B. Garagen, Schuppen usw. kann der Mindestabstand im Einzelfall in Abstimmung mit dem Zweckverband Landeswasserversorgung in Teilabschnitten auf bis zu 6,0 m verkürzt werden.</p> <p>Innerhalb eines Abstandes von 4,0 m zur Leitungsachse sind Geländeänderungen, wie Aufschüttungen und Abgrabungen, und die Pflanzung von großkronigen Bäumen nicht zulässig.</p> <p>Mit sonstigen Bepflanzungen ist ein Abstand von 2,5 m von Stammachse zu Leitungsaußenhaut einzuhalten.</p>
---	---

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Kapellensteige“ (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
- Die **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

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

	<p>Dachform und Dachneigung Hauptgebäude Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Satteldächer (SD): Dachneigung 15° - 35° Walmdächer (WD): Dachneigung 15° - 35° Versetzte Pultdächer (VPD): Dachneigung 15° - 35°</p> <p>Einseitig geneigte Pultdächer sind nicht zulässig.</p> <p>Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.</p> <p>Flächige Anlagen zur Energiegewinnung müssen bei geneigten Dachflächen die Dachneigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen und dürfen in ihrer Höhenlage nur konstruktionsbedingt über diese hinausragen.</p> <p>Bei Flachdächern von Garagen und Carports sind aufgeständerte Photovoltaikanlagen bis zu einer Höhe von 0,8 m ab Oberkante Dachhaut zulässig.</p>
	<p>Dachform und Dachneigung Garagen und überdachte Stellplätze Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen gelten auch für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports).</p> <p>Zusätzlich sind bei Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) Flachdächer oder Pultdächer mit bis zu 15° Dachneigung zulässig.</p>
	<p>Dachdeckung und Dachbegrünung</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sowie grelle und leuchtende Farben sind für Dächer nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p>
	<p>Dachaufbauten</p> <p>Die Gesamtlänge von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Quergiebeln darf nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge betragen.</p> <p>Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Quergiebel müssen zum First des Hauptbaukörpers einen vertikalen Abstand von mindestens 1,0 m aufweisen. Zur Traufe des Hauptbaukörpers müssen Dachaufbauten und Dacheinschnitte einen vertikalen Abstand von mindestens 0,50 m aufweisen.</p>

	<p>Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind ab einer Dachneigung von 25° zulässig. Quergiebel sind unabhängig von der Dachneigung zulässig. Für Dachaufbauten sind Ausnahmen zulässig, wenn der First dieser Bauteile mindestens 1,0 m niedriger ist als die Firsthöhe des Hauptdaches.</p> <p>Von Ortgängen, Graten und Kehlen und untereinander müssen Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Quergiebel mindestens 1,50 m entfernt sein. Ortgänge sind durch den Schnittpunkt von Gebäudeaußenwand (Giebelwand) und Oberkante Dachhaut definiert.</p>
	<p>Fassade</p> <p>Auffallende unruhige Putzstrukturen und reflektierende Materialien sind für Fassaden nicht zulässig.</p> <p>Als Materialien für Fassadenflächen sind nur handwerksgerecht aufgebraachte Putze aus mineralischem oder anderem körnigem Material zulässig. Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus metallischen, reflektierenden oder leuchtenden Materialien sowie aus Platten aus Kunststoff (PVC, PE, ...), Faserzement, Fliesen und ähnlichen Materialien.</p> <p>Für untergeordnete, kleinere Bauteile ist die Verwendung von Holzverkleidungen, Sichtbeton oder Naturstein möglich.</p> <p>Beim Fassadenanstrich und bei der Fassadenbeplankung sind grelle, stark kontrastierende und den Gesamteindruck störende Farben nicht zulässig. Die farbliche Gestaltung der verputzten Wände ist nur in hellen, abgetönten Farben zulässig.</p>

2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

	<p>Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf am Betriebsgebäude zulässig (s. § 11 LBO).</p> <p>Werbeanlagen dürfen eine maximale Ansichtsfläche von 1,0 m² nicht überschreiten.</p> <p>Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschosszone zulässig.</p> <p>Bewegte Werbeanlagen sowie selbstleuchtende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände o.ä. sind nicht zulässig.</p>
--	--

3. Einfriedungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

	<p>Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m ab Oberkante angrenzender Straße, Gehweg oder Gelände zulässig.</p> <p>Entlang öffentlicher Verkehrsflächen, öffentlicher Wegeflächen ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.</p> <p>Einfriedungen sind kleintierfreundlich zu gestalten. Hierfür ist zwischen Unterkante Einfriedung und Oberkante Boden ein Abstand von ca. 15 cm freizuhalten.</p>
--	---

4. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)

	Je Gebäude ist maximal eine Außenantenne zulässig.
--	--

5. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

	<p>Je Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.</p> <p>Für Wohnungen mit mehr als 60 m² Wohnfläche sind jeweils mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.</p> <p>Sind je Grundstück insgesamt mehr als zwei Stellplätze erforderlich, können der dritte und weitere Stellplätze auch als sogenannte „gefangene“ Stellplätze ausgebildet werden.</p>
--	--

6. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (3) 1 LBO)

	<p>Aufschüttungen von mehr als 100 cm gegenüber dem natürlichen Gelände sind grundsätzlich nicht zulässig. Im Bereich von Garagenzufahrten sind Aufschüttungen sowie Abgrabungen im für die Zufahrt notwendigen Umfang zulässig.</p> <p>Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken, zu den Verkehrsflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nur durch Geländemodellierung bis zu einer Böschungsneigung von 1:2 oder flacher zulässig.</p> <p>Ausnahmsweise können zur Geländesicherung Mauern aus Natursteinmaterial und Gabionen mit Natursteinen als Füllmaterial bis zu einer Höhe von 1,0 m zugelassen werden. Mauern sind als Trockenmauer auszuführen. Mauern und Gabionenwände sind zu begrünen.</p>
--	---

C. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Kapellensteige“
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Denkmalschutz:

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (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) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach den §§ 2 und 16 DSchG unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.

2. Bodenschutz:

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen.

Insbesondere ist auch § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) zu beachten. Der anfallende humose Oberboden (Mutterboden) 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. Pflichten der Eigentümer:

Gem. § 126 BauGB hat der Eigentümer der Baugrundstücke das Anbringen von

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und deren Zubehör,
- Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen

auf seinem Grundstück zu dulden. Nach den entsprechenden Richtlinien müssen feste Einbauten und Masten in einem Mindestabstand von 0,5 m vom Fahrbahnrand aufgestellt werden.

4. Auffinden von Altablagerungen:

Beim Auffinden von Altlasten bzw. Altablagerungen im Rahmen der Bautätigkeit ist das Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Wasserwirtschaft sofort zu verständigen. Der belastete Boden muss einer ordnungsgemäßen Verwertung / Beseitigung zugeführt werden.

5. Entwässerung:

Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).

6. Geotechnik:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Wohlgeschichteten-Kalke-Formation (Oberjura), welche von quartärem Hangschutt mit unbekannter Mächtigkeit überlagert wird.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7. Baugrund:

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.

8. Lärmschutz

Durch den zunehmenden Einsatz von Lüftungsgeräten, Luft – Wärme - Pumpen u.ä. hat in den letzten Jahren die Lärmproblematik in Wohngebieten zugenommen.

Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z.B. Luft – Wärme - Pumpen) oder deren nach außen gerichteten Komponenten ausgehen, wird darauf hingewiesen, dass durch den Betrieb dieser an den maßgeblichen benachbarten Immissionsorten die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden müssen.

9. Kriminalprävention

Beim Polizeipräsidium Aalen besteht das Angebot einer individuellen, kostenlosen Bauplanberatung für private wie auch gewerbliche Objekte durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle.

10. Regenwasserbehandlung

Aufgrund der Erfahrungen aus dem oberhalb angrenzend gelegenen Baugebiet „Weingarten“ ist davon auszugehen, dass eine fachgerechte Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser in dem Erschließungsgebiet nicht möglich sein wird.

Das auf den Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist an den Regenwasserkanal abzugeben. Das Wasser wird über die zentrale Regenrückhalteanlagen dem Katzenbach zu geleitet.

Das auf den versiegelten Flächen (Garagenzufahrten, Hofflächen, etc.) der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist dem Mischwasserkanal zuzuführen.

Gebäudedrainagen dürfen nicht an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

11. Rodungszeitraum/Tierschutz:

Gehölzbestände dürfen nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar gefällt oder gerodet werden, sofern mehr als nur geringfügiger Gehölzbewuchs beseitigt werden muss (§ 39 Bundesnaturschutzgesetz – Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen).

Bei der Gebäudeplanung sollte darauf geachtet werden, dass Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag an Fensterflächen vorgesehen werden.

12. Verbot Schottergärten:

Auf die Vorschriften der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO - BW) und Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG - BW), wonach die nichtüberbauten Grundstücksflächen als Grünflächen zu gestalten (§ 9 Abs. 1 LBO - BW) und Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und Grünflächen vorwiegend zu begrünen sind (§ 21a NatSchG - BW) und in denen klargestellt ist, dass Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine zulässige Verwendung dieser ist und Gartenflächen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden sollen (§ 21a NatSchG - BW), wird hingewiesen.

13. Hinweis Beleuchtung

Außenbeleuchtung und Straßenbeleuchtung ist mit einem insektenfreundlichen Leuchtensystem vorzusehen.

14. Schneeräumdienst

Während der Wintermonate kann es durch den von dem Betrieb auf Flst. 2417 angebotenen Schneeräumdienst gelegentlich zu Lärmbelästigungen durch den Schneeräumdienst kommen.