
Schriftlicher Teil (Teil B)

1. Bebauungsplan „Ober dem Steigle“

Gemeinde Heroldstatt, Gemarkung Ennabeuren, Alb-Donau-Kreis

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bisherige Festsetzungen:

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen zum Bebauungsplan außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

1.1.1.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 4 (2) 1-3 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit auch nicht ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.1.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind:

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 2 BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

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

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 (2) und 18 BauNVO)

Im WA (Allgemeines Wohngebiet)

Traufhöhe (TH max.) 6,50 m bei Sattel- und Walmdächern
 7,00 m bei Pultdächern, flachgeneigten Zeltdächern,
 versetzten Pultdächern und flachgeneigten
 Walmdächern

Firsthöhe (FH max.) 9,50 m bei Sattel- und Walmdächern
 9,00 m bei Pultdächern, flachgeneigten Zeltdächern,
 versetzten Pultdächern und flachgeneigten
 Walmdächern

Bei Traufhöhen größer als 6,50 m sind unabhängig von der Dachform Dachneigungen von max. 10° - 25° und First – bzw. Gebäudehöhen von max. 9,00 m zulässig.

Die Traufhöhe bei Sattel- und Walmdächern darf bei Gebäuderücksprüngen auf maximal 50 % der Gebäudelänge bis zu 1,50 m überschritten werden.

Bei Sattel- und Walmdächern kann bei Quer- und Zwerchgiebeln die festgelegte Traufhöhe des Hauptbaukörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.

Die Traufhöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt Außenwand und Dachhaut.

Die Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Dachhaut beider Dachflächen (Satteldach) bzw. der höchsten Stelle bei anderen Dachformen.

1.2.2 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan –

1.2.3 Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb im Lageplan –

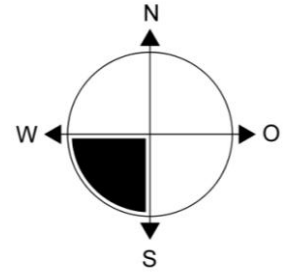
Offene Bauweise

Zulässig nur Einzel- oder Doppelhäuser

1.4 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Bei Pultdächern darf der First (Hochpunkt) nur im westlichen und südlichen Bereich der Windrose, d. h. nicht an den nördlichen oder östlichen Grundstücksgrenzen liegen.

Aus besonderen topographischen Gründen und angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen sind Ausnahmen von der Stellung der baulichen Anlagen zulässig.

**1.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 und § 23 (5) BauNVO)**

Nebenanlagen (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

1.6 Flächen für Garagen und Carports (§ 9 (1) 4 BauGB und § 23 (5) BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der dafür vorgesehenen Flächen für Garagen zulässig.

Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 5,00 m an die Straße heranrückt.

Garagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten (bei Vorhandensein eines Dachvorsprungs: 0,50 m).

Überdachte Stellplätze und offene Garagen müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche 1,00 m zurückbleiben.

Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig

1.7 Zahl der Wohnungen (§9 (1) 6 BauGB)

Pro Einzelhaus sind maximal 3 Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

1.8 Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Eine Ein- und Ausfahrt der privaten Grundstücke über die Pflanzbindung Pfb1 zum landwirtschaftlichen Weg Flst. Nr. 911 ist nicht zulässig.

1.9 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.10 Leitungsrecht (§ 9 (1) 13, 21 BauGB)

- siehe Einschrieb im Lageplan -

Die mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

LR 1 = Leitungsrechte zur Verlegung, Führung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen (Kanal) zu Gunsten des Versorgungsträgers.

Das Leitungsrecht darf nicht mit baulichen Anlagen überbaut werden. Die Trassen sind in einer Breite von 2,00 m links und rechts der Leitungen von Bepflanzungen freizuhalten.

1.11 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

Auf den Grundstücksflächen Nr. 41 - 43 und 48 - 51 ist in Folge der Bodenbeschaffenheit und Topographie keine Versickerung möglich. Seitens der Gemeinde wird deshalb auf jedem Grundstück eine bewirtschaftete Zisterne eingebaut. Unbelastetes Regenwasser ist dort zu sammeln. Ein über die Bauweise der Zisterne vorgegebenes Retentionsvolumen wird gedrosselt über den bestehenden Mischwasserkanal abgeführt. Das restliche Volumen kann vom Grundstückseigentümer zur Gartenbewässerung oder in Abstimmung mit der Veranlagungsstelle auch im Haus selbst verwendet werden.

1.12 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der jeweiligen Maßnahmen, Pflanzbindungen und Pflanzgeboten auszubilden bzw. zu erhalten.

Verkehrsgrünflächen V

Die gekennzeichnete Fläche ist als naturnahe Grünfläche auszubilden und als Wiesenfläche anzusäen. Als Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sind maximal 2 Mähgänge pro Jahr mit Abtransport des Mähguts durchzuführen.

Private Grünflächen

Die im Lageplan gekennzeichneten privaten Grünflächen sind entsprechend der jeweiligen Maßnahmen, Pflanzbindungen und Pflanzgeboten auszubilden bzw. zu erhalten. Private Grünflächen ohne Belegung sollen möglichst extensiv genutzt werden. Eine Bepflanzung soll möglichst aus standorttypischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzenlisten 1 und 2 erfolgen.

1.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Maßnahme 1 - Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen vom 1. November bis 28. Februar, im Idealfall bei starkem Frost, vorzunehmen. Alternativ kann die Fällung nach Inspektion durch einen Fledermausspezialisten durchgeführt werden.

Maßnahme 2 - Anbringen von Nist- und Quartierhilfen

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist das Anbringen von 8 Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten sowie 8 Fledermausquartieren (Flach- und Rundkästen) notwendig. Diese sind innerhalb der zu erhaltenden Gehölze innerhalb des Geltungsbereichs oder im Umkreis von 500 m anzubringen. Sofern das bestehende Sportheimgebäude abgerissen oder derart saniert wird, dass die bestehenden Nistmög-

lichkeiten für höhlenbrütende Arten wegfallen, sind diese durch geeignete Nisthilfen zu ersetzen. Das Ausbringen der Nist- und Quartierhilfen hat vorgezogen zu erfolgen (CEF-Maßnahmen). Die Wartung der Nist- und Quartierhilfen ist dauerhaft zu gewährleisten.

Maßnahme 3 - Wiederherstellung von Böden

Böden im Bereich der nicht bebaubaren Grundstücksflächen, die baubedingt beeinträchtigt werden, werden nach Beendigung der Baumaßnahme fachgerecht wiederhergestellt. Der humose Oberboden wird vor Baubeginn auf allen Flächen abgeschoben und getrennt in Bodenmieten gelagert. Der humusfreie Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischen-gelagert werden. Es darf keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) erfolgen.

Maßnahme 4 - Versickerung von Niederschlagswasser in Versickerungsmulden und Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Straßenflächen wird in zentralen Versickerungsbecken im Süden und Norden des Baugebiets gesammelt und versickert. Die Becken sind zum Schutz des Grundwassers mit einer belebten Oberbodenschicht von mindestens 20 cm auszustatten. Grundstücke, die aufgrund des Höhenniveaus nicht an die zentralen Retentionsbecken angeschlossen werden können (Grundstücke Nr. 41 - 43 und 48 - 51) haben ausreichend dimensionierte Zisternen mit gedrosselem Abfluss bereitzustellen und zu unterhalten.

Stellplätze und Wege auf den privaten Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen oder anderen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen, sodass hier weiterhin eine Versickerung des Niederschlagswassers stattfinden kann. Eine (Teil-) Versiegelung ist auf maximal 60 % des jeweiligen Baugrundstücks zu beschränken. Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.

Maßnahme 5 - Entsiegelung

Nicht mehr benötigte Wege sowie das Tennisfeld werden im Bereich der geplanten Grünflächen und Hausgärten zurückgebaut. Dies umfasst die Entfernung der Versiegelung und des Unterbaus, die Beseitigung von Verdichtungen durch Tiefenlockerung, sowie das Andecken der Fläche mit Oberboden und die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, welche in ihrer Mächtigkeit den natürlichen Verhältnissen in der Umgebung entspricht.

Maßnahme 6 - Entwicklung von mesophytischer Saumvegetation

Im Bereich des südlichen Versickerungsbeckens ist durch Anssat eine mesophytische Saumvegetation zu entwickeln. Die Fläche ist jährlich im späten Herbst oder zeitigen Frühjahr zu mähen und das Mahdgut ist abzufahren. Es ist autochthones Saatgut zu verwenden.

Auch entlang der geplanten Hecken sind durch Sukzession mesophytische Saumstrukturen zu entwickeln. Diese sind abschnittsweise alle zwei Jahre im späten Herbst oder zeitigen Frühjahr zu mähen und das Mahdgut ist abzutransportieren.

Maßnahme 7 - Entwicklung von Fettwiesen

Die öffentliche Grünfläche im Bereich des nördlichen Versickerungsbeckens ist durch Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut zu einer Fettwiese zu entwickeln. Hierfür ist jährlich eine ein- bis zweimalige Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes durchzuführen. Die erste Mahd darf erst nach dem 15. Juni erfolgen.

Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme 8 - Oberbodenauftrag

Der im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen anfallende Oberboden im Umfang von ca. 586 m³ ist auf einem noch zu bestimmenden planexternen Flurstück mit einer Mächtigkeit von ca. 20 cm auf einer Fläche von ca. 2.930 m² wieder aufzutragen. Der bei den Erschließungsarbeiten anfallende Oberboden ist fachgerecht und getrennt von sonstigem Bodenaushub abzutragen und möglichst ohne Zwischenlagerung zur Maßnahmenfläche zu transportieren. Dort ist er unmittelbar auszubringen. Für den Oberbodenauftrag ist bei der zuständigen Behörde eine Auffüllgenehmigung zu beantragen.

Der Boden im Bereich der Erschließungsstraßen weist überwiegend eine geringe oder mittlere Bedeutung (Bewertungsklassen 1 und 2) in der Bodenfunktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ auf. Die Funktion „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ ist von mittlerer Bedeutung (Bewertungsklasse 2). Als Filter- und Puffer für Schadstoffe besitzen die Böden eine mittlere bis hohe Bedeutung (Bewertungsklasse 2,5; siehe Kap. 5.3.3).

Die geplante Bodenauftragsfläche des Flurstücks 1529 wird als Acker bewirtschaftet. Der Boden hat nach Angaben der Bodenkarte des LGRB (2016) in der Bodenfunktion „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ eine mittlere Bedeutung (Bewertungsstufe 2). Als Sonderstandort für die naturnahe Vegetation haben die Böden eine mittlere bis hohe Bedeutung (Bewertungsstufe 2,5) d.h. es werden im Gebiet überwiegend Böden ohne besondere Bedeutung für die Bodenfunktion erwartet, vereinzelt können jedoch auch hohe oder sehr hohe Bewertungen auftreten. Da die Fläche als Acker genutzt wird, ist nicht davon auszugehen, dass der Boden der Auftragsfläche eine sehr hohe Bedeutung für die Bodenfunktion naturnahe Vegetation (Bewertungsstufe 4) innehat. Das Flurstück ist somit für eine Aufwertung geeignet. Das Flurstück für den Bodenauftrag befindet sich im Besitz der Gemeinde Heroldstatt.

Maßnahme 9 - Entwicklung von Feldhecken

Auf den im Bebauungsplan mit M9 gekennzeichneten Flächen im Westen des Bebauungsplans „Sportzentrum Heroldstatt“ ist eine Feldhecke mittlerer Standorte durch Pflanzung zu entwickeln. Es sind gebietsheimische Gehölze der Pflanzliste 1 zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt 1,0 x 1,5 m.

Die Feldhecken sind alle 5 – 10 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen oder durch Einzelgehölzentnahme zu verjüngen. Einzelne Bäume können hierbei als Überhälter stehen gelassen werden.

Die Maßnahme ist eine Ersatzmaßnahme für die Entfernung des nach § 33 NatSchG geschützten Biotopes auf Flst. Nr. 946.

Maßnahme 10 – Ökokonto Heroldstatt

Das verbleibende Kompensationsdefizit wird über die Maßnahmen M7 und M4 des Ökokontos der Gemeinde Heroldstatt ausgeglichen. Die Maßnahmen sind im folgenden beschrieben, die zugehörigen Maßnahmenblätter und Bilanz sind in Umweltbericht aufgeführt.

Auf einer Teilfläche des Flurstücks 1794 auf Gemarkung Sontheim wird ein naturnaher Buchenwald im Umfang von 10.475 m² entwickelt (M7). Es handelt sich hierbei überwiegend um eine Ackerfläche, angrenzend an den bestehenden Waldrand wird die Fläche als Grünland genutzt. Für die Aufforstung sind gebietsheimische Gehölze zu verwenden. Die Maßnahmenfläche ist in der Planzeichnung mit M 10-7 dargestellt.

Auf Teilflächen des Flurstücks 1148 der Gemarkung Sontheim wird ein bestehender Fichtenforst in einen naturnahen, lichten Bauchenwald mit Beimischung sonstiger Laubbäume umgebaut (M4).

Die Maßnahmenfläche ist in der Planzeichnung mit M 10-4 dargestellt.

1.14 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot Pfg 1: Entwicklung von Feldhecken

Auf den mit Pfg 1 gekennzeichneten Flächen im Norden des Untersuchungsgebiets sind Feldhecken mittlerer Standorte durch Pflanzung zu entwickeln. Es sind gebietsheimische Gehölze der Pflanzliste 1 zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt 1,0 x 1,5 m.

Die Feldhecken sind alle 5 – 10 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Einzelne Bäume können hierbei als Überhälter stehen gelassen werden.

Für den Abstand der Pflanzungen zum Nachbargrundstück, ist zwingend § 16 des Nachbarrechtsgesetz NRG zu beachten.

Pflanzgebot Pfg 2 und Pfg 3 - Pflanzung von Einzelbäumen

Zur Einbindung des Wohngebietes in das Landschaftsbild und zur Durchgrünung ist an den im Bebauungsplan mit Pfg 2 gekennzeichneten Stellen jeweils ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann aus technischen Gründen (z.B. Zufahrten, Leitungen) um bis zu 3 m abgewichen werden. Es sind Bäume der Pflanzliste 2 zu verwenden. Abgehende Bäume sind zu ersetzen. Auf den privaten Bauflächen ist je Baugrundstück ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Es sind die Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden. In den am nördlichen Gebietsrand gelegenen Grundstücken ist der Baum innerhalb der mit Pfg 3 gekennzeichneten Fläche zu pflanzen, bei den weiteren Grundstücken ist der Standort der Bäume innerhalb des Grundstücks variabel. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu den Baumstandorten einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm, Obstbäume mit 10-12 cm zu pflanzen.

1.15 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25b BauGB)

Pflanzbindung Pfb 1: Erhalt von Gehölzen

Die Feldhecke im Westen des Untersuchungsgebiets ist zu erhalten und vor baubedingten Beeinträchtigungen durch einen Bauzaun zu schützen. Des Weiteren sind die Streuobstbäume auf den öffentlichen Grünflächen sowie die beiden Linden im Nordosten des Gebiets dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Zum Schutz der zu erhaltenden Bäume sind vor Baubeginn ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß RAS-LP4 (vgl. FGSV 1999) zu ergreifen.

1.16 Pflanzenliste

Gehölze, die als Zwischenwirt für Erkrankungen im Obst- und Gartenbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten Gehölze, dürfen nicht gepflanzt werden.

Pflanzenliste 1:

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Pflanzenliste 2:

Feldahorn	<i>Acer campestre (auch in Sorten)</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides (auch in Sorten)</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium (auch in Sorten)</i>
Mehlbeere 'Magnifica'	<i>Sorbus aria 'Magnifica'</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata (auch in Sorten)</i>
Obstbäume als Hochstamm	

1.17 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

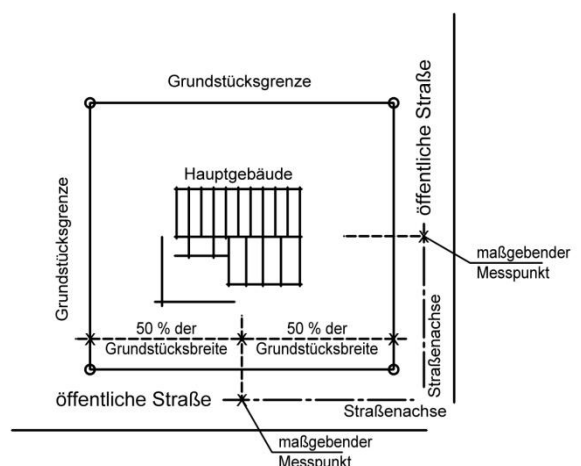
Zur Herstellung des Straßenkörpers, Straßenmastleuchten, Verkehrszeichen sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

1.18 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB und § 16 und 18 BauNVO)

Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf max. 0,5 m über der öffentlichen Straße liegen, gemessen an der Bezugshöhe. Die Bezugshöhe (Skizze: maßgebender Messpunkt) für die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist die Höhe der Straßenachse in der Mitte des Grundstücks.

Die Bezugshöhe wird im Laufe des weiteren Verfahren ggf. noch als Einzelfestsetzungen Für jedes einzelne Grundstück verifiziert.



2. Hinweise

2.1 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere § 4, wird verwiesen (§ 4 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg)

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§1a Abs. 1 BauGB).

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten.

Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden (§ 202 BauGB).

Bodenaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat möglichst im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wiederzuverwenden.

Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Dabei sind humoser Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

2.2 Denkmalschutz, Archäologische Fundstellen

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8), unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen. Die Möglichkeit der Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Der geplante Termin der Erdarbeiten zur Baulanderschließung (Oberbodenabtrag) ist der Archäologischen Denkmalpflege wenigstens 2 Wochen vor Beginn anzuzeigen. Sollten sich Funde und Befunde zeigen, ist die Gelegenheit zu Fundbergung und Dokumentation einzuräumen (§ 20 DSchG).

2.3 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Abteilung Umweltschutz, umgehend zu benachrichtigen.

2.4 Grundwasserschutz

Das Baugebiet befindet sich in der Zone III A des rechtskräftig abgegrenzten Wasserschutzgebietes "Blaubeuren-Gerhausen" (WSG-Nr.: 425201).

Innerhalb dieses Gebietes sind Grundwasserentnahmen zur Wärmenutzungen sowie die Errichtung von Erdwärmesonden nicht zulässig.

2.5 Geologie

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Sofern für das Plangebiet weder ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, ein Baugrundgutachten noch ein geotechnischer Bericht vorliegt, empfiehlt das LGRB auf Grundlage der am

LGRB vorhandenen Geodaten die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberen Juras (Liegende-Bankkalke-Formation, Unterer Massenkalk).

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.6 Landwirtschaft

Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen entstehen Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen, die zu Belästigungen im Plangebiet führen können und zu dulden sind.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Grünland- und Ackerflächen. Diesbezüglich wird auf den § 51 Abs. 1 + 4 LNatSchG und § 28 Abs. 1 Ziffer 9 LLG im Hinblick auf die Konflikte zwischen Haustierhaltung und Landwirtschaft verwiesen. Beim Zufahren auf Weg Flst. Nr. 911, über den Fuß- und Radweg, ist auf möglichen landwirtschaftlichen Verkehr zu achten.

2.7 Luft-Wärme-Pumpen

Die von einer Luft-Wärme-Pumpe verursachten Geräuschemissionen dürfen nicht zu einer Überschreitung der Immissionswerte der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beitragen. Es gelten folgende Richtwerte: im allgemeinen Wohngebiet: tagsüber 55 dB(A) / nachts 40 dB(A)

Für die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist der Betreiber der Luft-Wärme-Pumpe verantwortlich. Auf den Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) des LAI - Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz wird verwiesen.

Schriftlicher Teil (Teil B)

2. Örtliche Bauvorschriften „Ober dem Steigle“

Gemeinde Heroldstatt, Gemarkung Ennabeuren, Alb-Donau-Kreis

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).

Bisherige Festsetzungen:

Mit in Kraft treten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

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

Die Dächer der Hauptgebäude sind auszuführen als:
Satteldächer / Walmdächer / (Dachneigung 30° bis 45°)
Pulldächer / versetzte Pulldächer /
flachgeneigte Zeltdächer / flachgeneigte Walmdächer (Dachneigung 10° bis 25°)

Bei Traufhöhen größer als 6,50 m sind unabhängig von der Dachform Dachneigungen von max. 10° - 25° und First – bzw. Gebäudehöhen von max. 9,00 m zulässig.

Beim versetzten Pulldach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pulldach) darf der Versatz maximal 1,50 m betragen.

Die Dächer der freistehenden Garagen und Nebenanlagen sind auszuführen als:

Flachdach
Satteldächer / Walmdächer (Dachneigung 30° bis 45°)
Pulldächer / Zeltdächer (Dachneigung 10° bis 25°)

Geneigte Dächer der Garagen und Nebenanlagen müssen sich an der Dachneigung des Hauptgebäudes orientieren (Abweichungen um bis zu 5° sind zulässig).

Ausnahmsweise sind Flachdachgaragen zulässig, sofern sie direkt mit dem Hauptbaukörper verbunden oder mit extensiver Dachbegrünung ausgeführt sind.

2. Dacheindeckungen und Fassadenbekleidungen

Unbeschichtete Dacheindeckungen und Fassadenbekleidungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen unbeschichteten Metallen sind nicht zulässig.

3. Dachaufbauten (§ 74 (1) 1 LBO)

Dachaufbauten dürfen $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten, der Abstand der Dachaufbauten von den Giebelseiten muss mind. 2,00 m betragen.
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind erst ab einer Minstdachneigung von 30° zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen einen Abstand vom Ortgang von mindestens 2,00m einhalten.

4. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

An und auf den Gebäuden sind Werbeanlagen (z. B. Reklameaufschriften, etc.), die in die freie Landschaft zeigen, nicht zulässig.

5. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang der Straßenfront sind Sockel und ähnliches bis zu 0,30 m Höhe über der Verkehrsfläche zugelassen, Stützmauern und sonstige Mauern sind als Einfriedigung nicht zugelassen. Von landwirtschaftlichen Flächen ist ein Abstand von mind. 1,00 m und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind mind. 0,50 m einzuhalten (Schneeablage).

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m einschließlich Sockel, gemessen von der Verkehrsfläche, zulässig.

Maschendrahtzäune sind entlang den öffentlichen Flächen zulässig, wenn sie mind. 0,80 m von der Grenze abgerückt und beidseitig durch Buschwerk und Hecken eingepflanzt werden.

Zulässig sind Einfriedigungen aus Holz oder als Hecken aus einheimischen Wildsträuchern sowie geschnittene Hecken aus Hainbuche oder Feldahorn.

6. Stellplätze und Zufahrten (§ 74 (1) 3 LBO)

Stellplätze, Zufahrten und vergleichbare Anlagen auf privaten Grundstücken sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken o.ä. zu befestigen.

7. Freiflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die Freiflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen sind zu begrünen, sofern sie nicht zur Gebäudeerschließung benötigt werden. Die Bepflanzung ist soweit wie möglich mit standorttypischen Gehölzen der Pflanzenlisten 1 und 2 durchzuführen. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden.

8. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unterirdisch zu verlegen. Die Verkabelung der Elektrohausanschlüsse ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend, Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

9. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind für jede Wohneinheit 2,0 Stellplätze nachzuweisen.

10. Aufschüttungen und Abgrabungen (§§ 10 und 74 (3) 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen des nicht an bauliche Anlagen anschließenden Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

11. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform und Dachneigung
2. Dacheindeckungen und Fassadenbekleidungen
3. Dachaufbauten
4. Werbeanlagen
5. Einfriedigungen
6. Stellplätze und Zufahrten
7. Freiflächen
8. Niederspannungsfreileitungen
9. Stellplätze
10. Aufschüttungen und Abgrabungen

Reutlingen, den 23.07.2018

Heroldstatt, den 23.07.2018

Clemens Künstler
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Rudolf Weberruß
1. stel. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Ober dem Steigle“

Gemeinde Heroldstatt, Gemarkung Ennabeuren, Alb-Donau-Kreis

2. Örtliche Bauvorschriften „Ober dem Steigle“

Gemeinde Heroldstatt, Gemarkung Ennabeuren, Alb-Donau-Kreis

Aufstellungsbeschluss 25.07.2016

Billigungsbeschluss 30.01.2017

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

- Öffentliche Bekanntmachung 02.02.2017
- Offenlage 10.02.2017 – 10.03.2017
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 10.02.2017 – 10.03.2017

Auslegungsbeschluss 31.07.2017

- Öffentliche Bekanntmachung 17.08.2017
- Öffentliche Auslegung 25.08.2017 – 25.09.2017

Satzungsbeschluss
(Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften) 23.07.2018

Ausgefertigt:

Heroldstatt, den _____

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Heroldstatt, den _____

Bürgermeister