

Kreis Heidenheim

Gemeinde Steinheim am Albuch

Gemarkung Steinheim



BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

Wohngebiet „Königsbronner Feld II“

Schriftlicher Teil

- Entwurf -

Gefertigt:
Steinheim 30.03.2021

.....
Helmut Kolb



Ingenieurbüro
Helmut Kolb
Zeppelinstraße 10
89555 Steinheim am Albuch
Telefon: 073 29 - 92 03 - 0
Telefax: 073 22 - 92 03 - 29

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Landesbauordnung (LBO)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 03.11.2017

in der Fassung vom 21.11.2017

in der Fassung vom 05.03.2010
zuletzt geändert am 18.07.2019

in der Fassung vom 18.12.1990
zuletzt geändert am 04.05.2017

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
I. Planrechtliche Festsetzungen.....	3
1. Bauliche Nutzung (§ 9 (1) BauGB).....	3
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO).....	3
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - § 21a BauNVO).....	3
1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 (1) BauNVO i. V. § 2 (6) LBO).....	3
1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO).....	3
1.5 Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB).....	3
2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (3) BauNVO).....	4
3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO).....	5
4. Stellplätze und Garagen.....	5
4.1 Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO).....	5
4.2 Garagen und Carports (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 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).....	7
8. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25a BauGB).....	7
9. Pflanzliste Mindestqualitäten.....	8
9.1 Pflanzliste.....	8
10. Interne und externe Ausgleichsmaßnahmen.....	11
11. Ableitung und Nutzung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) LBO).....	13
12. Schmutzwasserableitung.....	14
13. Hochwasserschutz.....	14
14. Lärmschutz.....	15
15. Regenerative Energien (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB).....	15
II. Örtliche Bauvorschriften.....	16
1. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) 1 und 2 LBO).....	16
1.1 Dachform und Dachneigung.....	16
2. Gestaltung von unbebauten Flächen (§ 74 (1) und (3) LBO).....	16
2.1 Versiegelungsgrad von Hofflächen, Stellplätzen, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Fußwegen.....	16
2.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO).....	17
2.3 Freiflächen (§ 74 (1) 3 LBO).....	17
2.4 Freileitungen (§74 (1) 5 LBO).....	17
III. Nachrichtlich übernommene Hinweise (§ 9 (6) BauGB).....	18
1. Bodenfunde (§ 20 DSchG).....	18
2. Erdaushub (§ 4 (1) und (2) Bodenschutzgesetz).....	18
3. Wasserschutzzone (§ 19 (1 und 2) WHG und RVO des RP Stuttgart vom 14.12.1977, Nr. 5 1 - WR VI 704/1).....	19
4. Schutzgüter Boden, Wasser, sowie Klima und Lufthygiene.....	19
5. Geotechnik.....	20

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

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

Grundflächenzahl GRZ = 0,4

Geschossflächenzahl GFZ = -

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

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil

WA₁ : II, max. 2 Vollgeschosse zulässig (Höchstmaß)

WA₂ : III, max. 3 Vollgeschosse zulässig (Höchstmaß)

WA₃ : III, max. 3 Vollgeschosse zulässig (Höchstmaß)

1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise, die Gebäudelängen dürfen maximal 30 m betragen.

WA₁ : zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

WA₂ : zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen

WA₃ : zulässig sind nur Hausgruppen

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

WA₁ :

Zahl der Wohneinheiten (WE) ist auf max. zwei Wohneinheiten (2 WE) je Wohngebäude begrenzt. Bei Doppelhäusern bezieht sich die Zahl der Wohneinheiten auf die jeweilige Doppelhaushälfte.

WA₂ :

Zahl der Wohneinheiten (WE) ist auf max. zwei Wohneinheiten (2 WE) je Wohngebäude begrenzt. Bei Doppelhäusern bezieht sich die Zahl der Wohneinheiten auf die jeweilige Doppelhaushälfte. Hausgruppen erhalten keine Einschränkung in Bezug auf die Anzahl der Wohneinheiten.

WA3 :

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

2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (3) BauNVO)

Die im Lageplan festgelegten Gebäudehöhenfestsetzungen werden als Höchstmaß über der festgelegten Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH) getroffen. Als Erdgeschoß-Fußbodenhöhe ist hierbei die Oberkante Rohfußbodenhöhe definiert. Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhen sind im zeichnerischen Teil angegeben.

Abweichungen der Erdgeschoss - Fußbodenhöhe von +/- 0,25 m sind möglich.

Bei Verschiebung der Lage der Gebäude gegenüber dem Hausschema innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die EFH entsprechend der Hangneigung anzupassen.

Folgende Gebäudehöhen werden als zulässiges Höchstmaß festgelegt:

WA₁ :

Traufhöhe TH = max. 6,30 m

Firsthöhe FH = max. 9,50 m

WA₂ :

Traufhöhe TH = max. 9,00 m

Firsthöhe FH = max. 12,00 m

WA₃ :

Traufhöhe TH = max. 9,00 m

Firsthöhe FH = max. 12,00 m

Die maximal zulässige Traufhöhe ist das Höchstmaß gemessen von der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe bis Oberkante Dachhaut. Die Traufhöhe wird am Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut gemessen. Bei 2-geschossiger Bebauung darf die Traufhöhe bei Gebäudesprüngen auf max. 1/3 der Gebäudelänge überstritten werden.

Die maximal zulässige Firsthöhe ist das Höchstmaß gemessen von der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe bis Oberkante Dachhaut bzw. bis zum höchsten Schnittpunkt der Dachhaut mit den Dachflächen. Bei einem versetzten Satteldach ist die obere Firsthöhe ausschlaggebend.

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 zugelassen, jedoch nicht innerhalb des Anbaubauverbotsstreifens. Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein zulässig. Sichtfelder sind zu berücksichtigen.

4. Stellplätze und Garagen

4.1 Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO)

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

4.2 Garagen und Carports (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht innerhalb des Anbaubauverbotsstreifens. Garagen sind 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 Verkehrsfläche errichtet werden. Benachbarte Garagen und Carports sind in der Gestaltung einander anzugleichen. Sichtfelder sind zu berücksichtigen. Hierdurch können evtl. größere Abstände zur Verkehrsfläche erforderlich werden.

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.

5. Aufteilung und Zweckbestimmung der Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Haupterschließungsstraße innerhalb des Baugebiets wird als Verkehrsfläche mit Gehweg und die Querverbindungsstraßen als Mischfläche für Kraftfahrzeuge und Fußgänger (Wohnstraße) 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 Verkehrsschilder 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 öffentlichen und privaten Grünflächen werden mit einheimischen Gehölzen gemäß Abschnitt 8 und 9 bepflanzt.

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Pflanzgebot 1 (Pfg 1) - mit Darstellung im Plan:

Anlage einer einreihigen Hecke

Im Bereich der im Plan eingezeichneten Flächen mit Pfg1 ist die Anpflanzung einer einreihigen Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen vorgesehen. Schnitthecken sind zulässig. Die zu pflanzenden Arten sind unten aufgelistet. Die Mindestqualitäten und die Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

Pfg 1 darf innerhalb der Grünfläche durch zwei Grundstückszufahrten entlang der L 1123 mit einer Breite von jeweils 6,00 m unterbrochen werden.

Pflanzgebot 2 (Pfg 2) - mit Darstellung im Plan:

Blumenansaat und Baumpflanzung - um das RRB

Im Bereich der im Plan eingezeichneten Flächen mit Pfg2 ist die Anpflanzung von Einzelbäumen und einzelner Sträucher vorgesehen. Darunter wird eine Blumenwiese angesät. Im RRB werden Arten wechselfeuchter Standorte angesät. Die zu pflanzenden und anzusäenden Arten sind unten aufgelistet. Die Mindestqualitäten und die Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

Pflanzgebot 3 (Pfg 3) - mit Darstellung im Plan:

Blumenwiese auf Öffentlichen Grünflächen

Im Bereich der im Plan eingezeichneten Flächen mit ÖG ist die Ansaat einer Blumenwiese aus autochthonem Saatgut vorgesehen. Die anzusäenden Arten sind unten aufgelistet. Die Mindestqualitäten und die Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

Pflanzgebot 4 (Pfg 4) - mit Darstellung im Plan:

Baumpflanzungen an den Parkflächen

An den markierten Stellen ist je 1 mittel- oder großkroniger Baum zu pflanzen. In begründeten Fällen können die Pflanzstandorte parallel zur Straßenachse ver-

schoben werden. Die zu pflanzenden Arten sind unten aufgelistet. Die Mindestqualitäten und die Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

9. Pflanzliste Mindestqualitäten

9.1 Pflanzliste

Pflanzenauswahl		Pfg. 1: Hecke auf PG	Pfg. 2 : Pflanzungen am RRB	Pfg. 3: Saatgut auf ÖG	Pfg. 4: Baumpflanzung
Großkronige Bäume					
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>		X		X
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>		X		X
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>		X		X
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>		X		X
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>		X		X
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>		X		X
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>		X		X
Gew. Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>		X		X
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>		X		X
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>		X		X
Elsbeerbaum	<i>Sorbus torminalis</i>		X		X
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>		X		
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>		X		
Mittelkronige Bäume					
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>		X		X
Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>		X		X
Wildkirsche	<i>Prunus avium</i>		X		X
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>		X		X
Obsthochstämme, alte einheimische/regionaltypische Sorten, s. Artenlisten in Kap. 10.1.			X		
Sträucher					
Gew. Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>	X	X		
Gew. Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>	X	X		
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	X	X		
Gemeiner Hasel	<i>Corylus avellana</i>	X	X		
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	X	X		
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	X	X		
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	X	X		
Gew. Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>	X	X		
Gew. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>	X	X		
Gemeiner Efeu	<i>Hedera helix</i>	X	X		
Gew. Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	X	X		
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	X	X		
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	X	X		
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>	X	X		

Pflanzenauswahl		Pfg. 1: Hecke auf PG	Pfg. 2 : Pflanzungen am RRB	Pfg. 3: Saatgut auf ÖG	Pfg. 4: Baumpflanzung
Feld-Rose	<i>Rosa arvensis</i>	X	X		
Kratzbeere	<i>Rubus caesius</i>	X	X		
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>	X	X		
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	X	X		
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	X	X		
Gew. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	X	X		
Saatgut					
Saatgut für artenreiche Blumenwiesen, z. B. „01 Blumenwiese“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig				X	
Saatgut für artenreiche Schmetterlings- und Wildbienensäume, z.B.: „08 Schmetterlings- und Wildbienensaum“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig				X	
Saatgut für artenreiche (wechsel-)feuchte Standorte z.B.: „06 Feuchtwiese“ oder „07 Ufermischung“ von Rieger Hofmann oder gleichwertig			X		

Artenlisten regionaltypischer hochstämmige Obstsorten

Apfel:

Antonowka, Borowinka, Danziger Kant, Französische Goldrenette, Holsteiner Cox, Jakob Lebel, Krügers Dickstiel, Landsberger Renette, Pilot, Roter Boskoop, Topaz, Zabergäurenente

Birne:

Conference, Doppelte Phillipsbirne, Gute Luise, Köstliche von Charneu, Kongreßbirne, Stuttgarter Gaißhirtle

Süßkirsche:

Büttners Rote Knorpel, Hedelfinger Riesenkirsche, Kordia, Oktavia, Regina, Sunburst (selbstfruchtbar)

Sauerkirsche:

Gerema, Karneol

Zwetschge/Reneklode:

Graf Althans Reneklode, Hanita, Hauszwetschge, Katinka, Zimmers Frühzwetschge

Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Großkronige Bäume:

Hochstämme, 3-4 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16 – 18 cm

Mittelkronige Bäume:

Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12 – 14 cm

Bei straßenbegleitender Pflanzung sind sowohl mittel- als auch großkronige Bäume ausschließlich als Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m verwenden. Eine Aufastung zur Bildung des Lichtraumprofils muss gewährleistet sein. Säulen- und Kugelformen sind zulässig.

Obstbäume: Obstbaum-Hochstämme, ohne Ballen, Stammumfang 7 – 8 cm, Stammhöhe mind. 1,80 m, regionaltypische Sorten.

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

Es ist ausschließlich regional gezüchtete (autochthone) Pflanzware und Saatgut zu verwenden. Hierfür ist ein Herkunftsnachweis erforderlich.

Vorgaben für die Ausführung

Gehölze:

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreieck zu sichern. Die Bäume sind entsprechend der Vorgaben in der Planzeichnung zu pflanzen.

Es ist auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten - luft- und wasserdurchlässig, durchwurzelbar - Mindestbreite: 2,0 m, Tiefe: 0,80 bis 1,0 m; der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern.

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

Blumenwiesen:

Die artenreichen Grünflächen 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.

Erhalt und Pflege der Pflanzungen:

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

Baumpflanzungen erhalten einen Pflegeschnitt, wenn notwendig. Dreiböcke und Seilbefestigung sind jährlich zu kontrollieren und nach anwachsen zu entfernen.

Heckenpflanzungen, falls nicht als Schnitthecken ausgeführt, müssen alle 10 – 15 Jahre in Abschnitten auf den Stock gesetzt werden.

Blumenwiesen: 2-mal jährlich im Zeitraum von Mitte Mai bis Ende Juni (1. Mahd) und ab Anfang September (2. Mahd) zu mähen. Bei der zweiten Mahd ist jeweils nur 50% der Fläche zu mähen. Das Mahdgut muss von der Fläche entfernt werden. Die Flächen dürfen weder gedüngt noch gespritzt werden.

Herkunft:

Bei allen verwendeten Pflanzen und beim verwendeten Saatgut ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanz- und Saatgut zu achten. Ein Herkunftsnachweis ist erforderlich.

10. Interne und externe Ausgleichsmaßnahmen

Interne Ausgleichsmaßnahmen:

Maßnahme 1: Fläche für Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 (20) BauGB:

Auf dieser Fläche wird das Regensickerbecken angelegt. Durch eine naturnahe Bepflanzung des Sohlbereichs mit Hochstauden und der Pflanzung von Strauch-

gruppen kann auf der derzeit ackerbaulich genutzten Fläche eine Aufwertung erzielt werden. Die Artenauswahl kann der Pflanzliste entnommen werden.

Bestand	Aufwertung durch	Fläche	Gewählter Faktor	Ausgleich
Acker	Pflanzung von Strauchgruppen, Pflanzung von Hochstauden	483 m ²	1,0 gemäß Abstimmung mit dem LRA	483 m ²

Damit verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 10.036 m²

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleichsbedarf von 10.036 ökologischen m² kann innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans nicht erbracht werden.

Externer Ausgleich:

Maßnahme 2: Buntbrache – CEF-Maßnahme für die Feldlerche

Als Ausgleich für die Inanspruchnahmen von vier Bruthabitaten der Feldlerche werden 4.000 m² Ackerfläche und Buntbrachen-Flächen umgewandelt. Die Umsetzung der Maßnahme ist auf einer Auswahl der Flurstücke 2942, 2968, 2977 und 3629/2 vorgesehen. Auf diesen Flurstücken wurde in 2021 eine Nullkartierung durchgeführt um den Vorbesatz durch die Feldlerche festzustellen. Bis zum Satzungsbeschluss wird die Auswahl aus den genannten Flurstücken getroffen.

Diese Maßnahme dient als CEF-Maßnahme zur Wahrung der ökologischen Funktionalität des agrarisch genutzten Offenlandes für den Brutvogel Feldlerche und kann auch als naturschutzfachlicher Ausgleich herangezogen werden. Auf der Fläche werden keine Pflanzenschutzmittel verwendet, was sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen auswirkt. Zwischen dem 15.03. und 01.07. eines Jahres darf die Fläche nicht befahren werden und es dürfen kein Einsatz von Düngemittel und keine mechanische Unkrautbekämpfung erfolgen, um die Brut nicht zu gefährden.

Bestand	Aufwertung durch	Fläche	Gewählter Faktor	Ausgleich
Acker	Ackerbrache auf Flst. 2942, 2968 und 2977, Gem. Steinheim	4.000 m ²	2,0	8.000 m ²

Mit dieser Maßnahme werden 8.000 m² Ausgleich erzielt. Die Umsetzung der Ausgleichsfläche wird vertraglich geregelt.

Maßnahme 3: Heidepflege

Der verbleibende Ausgleich von 2.036 ökologischen m² erfolgt über eine Heidepflege auf dem Flurstück 3421. Dazu werden an drei Stellen insgesamt ca. 5.000 m² Heide entbuscht. Dabei wird die vorhandene Sukzession aus vorrangig Fichten entfernt und abgeräumt. Hiermit soll die bestehende Heidefläche behutsam vergrößert werden. Dabei werden solitäre Laubbäume freigestellt. Die Entbuschung kann laut Landshuter Erweiterung mit dem Faktor 0,5 angerechnet werden. Die Fläche entspricht damit 2.500 ökologischen m². Hiermit kann der restliche fehlende Ausgleich abgedeckt werden. (s. auch Tab. 4)

Tabelle 4: Gegenüberstellung von Kompensationsbedarf und Ausgleichsflächen

Kompensationsbedarf	-10.569 m ²
Interner Ausgleich: Regensickerbecken mit naturnaher Bepflanzung	+ 483 m ²
Buntbrache	+ 8.000 m ²
Heidepflege	+ 2.500 m ²
Überschuss	+ 414 m ²

Mit den Ausgleichsmaßnahmen 1 – 3 kann der gesamte erforderliche Ausgleich erbracht werden. Der Überschuss von 414 m² Ausgleichsfläche wird in das Öko-konto der Gemeinde eingebucht.

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

Das anfallende Niederschlagswasser wird durch eine ortsnahe, zentrale Versickerungsanlage wieder dem Wasserkreislauf zugeführt. Die geplante öffentliche Versickerungsanlage besteht aus einem Versickerungsbecken in Erdbauweise mit Notüberlauf. Das anfallende Niederschlagswasser aus Dach-, Hof und öffentlichen Verkehrsflächen kann an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden.

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 öffentli-

chen 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.

12. Schmutzwasserableitung

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

13. 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 aus den nördlich angrenzenden Flächen östlich an der geplanten Wohnbebauung vorbei führen. Im Plangebiet selbst wurden die Erdgeschoß - Fußbodenhöhen 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

14. Lärmschutz

An den im Plan gekennzeichneten Lärmfassaden gilt:

Aufenthaltsräume mit schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der der DIN 4109 müssen mindestens ein Fenster an einer zum Lüften geeigneten Fassade (= Nicht-Lärmfassade) haben.

Aufenthaltsräume mit schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109, die lüftungstechnisch notwendige Fenster an einer Lärmfassade aufweisen, sind mit einer Lüftungsanlage auszustatten, die bei geschlossenen Fenstern die Nennlüftung nach DIN 1946-6 herstellt. Der von dieser Anlage in den Räumen erzeugte Schalldruckpegel darf für den Auslegungsfall nicht höher sein, als nach DIN 4109 zulässig. Der Schalldurchgang durch diese Lüftungsanlagen muss beim Schallschutznachweis gegen Außenlärm nach DIN 4109 berücksichtigt werden.

15. Regenerative Energien (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA sind je Baugrundstück mindestens 15 m² große Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu errichten. Bei einer Hausgruppe wird gefordert, dass mindestens 10 % der Dachfläche zur Nutzung solarer Strahlungsenergie verwendet wird. Die Errichtung der Anlagenteile ist ausschließlich auf Hauptgebäuden, auf Nebengebäuden sowie auf Garagen zulässig. Eine Befreiung dieser Festlegungen ist möglich, wenn die Energieversorgung eines Gebäudes über ein Blockheizkraftwerk (BHKW) betrieben wird.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) 1 und 2 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

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

Folgende Dachformen sind zulässig

- Satteldächer (SD)
- Walmdächer (WD)
- Krüppelwalmdächer (KWD)
- versetzte Satteldächer (VSD)
- Zeltdächer (ZD)

Pulldächer und Flachdächer sind nicht zulässig, ausgenommen bei Garagen und Carports. Insbesondere Flachdächer sind hier nur zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden. Die extensive Begrünung hat eine Mindestsubstratstärke von 10 cm aufzuweisen.

Es dürfen keine kupfer-, zink- oder bleigedeckten Metaldächer errichtet werden. Ausnahmen bilden beschichtete Metaldächer 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

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.

2.2 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.

2.3 Freiflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

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

Die Anlage von flächenhaften Stein-, Kies-, Schottergärten oder -schüttungen sind aufgrund deren negativer städtebaulichen und ökologischen Auswirkungen nur als Traufstreifen entlang von Gebäuden bis 0,50 m Breite und in Kleinflächen bis 4,00 m² zulässig.

2.4 Freileitungen (§74 (1) 5 LBO)

Medienleitungen als Freileitungen für die Versorgung des Plangebiets sind nicht zulässig.

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 Gemeinde 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) Bodenschutzgesetz)

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.

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

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 Boden-funktionen 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 natur-schutzrechtlichen 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.

3. Wasserschutzzone (§ 19 (1 und 2) WHG und RVO des RP Stuttgart vom 14.12.1977, Nr. 5 1 - WR VI 704/1)

Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III des gemeinsamen Wasserschutzgebiets der Grundwassererfassungen im Brenztal (LUBW - Nr. 1).

Die Auflagen nach den Schutzzeitenbestimmungen für die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten sind zu beachten.

4. Schutzgüter Boden, Wasser, sowie Klima und Lufthygiene

- Für die nicht zur Überbauung/Versiegelung vorgesehenen Flächen ist durch geeignete Schutzmaßnahmen zu gewährleisten, dass die Bodenfunktionen zumindest eingeschränkt aufrechterhalten werden (FNP)
- Beachten der Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums BW „Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme“
- Berücksichtigung der Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit dem Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 Bau GB, §§ 1, 2, NatSchG)
- Beteiligung der Bodenschutzbehörde (§§ 5, 6, BodSchG)
- Flächensparende Ablagerung von Erdmassen etc.
- Herstellung von geschlossenen Vegetationsdecken
- Reduzierung der Versiegelung auf das notwendige Minimum
- Verbesserung der Bodenbildung und Verringerung der Erosion durch Bepflanzung und Begrünung.

- Wiederherstellung des Retentionsvermögens, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf geeigneten Flächen
- Reduzierung der Neuversiegelung und Bebauung auf das notwendige Mindestmaß
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§1a (2) BauGB)
- Schutz vor Auswaschung und Versickerung von Schadstoffen.
- Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtung (warmweißer Farbton)
- Fällen von Gehölzen außerhalb der Brutperiode von Vögeln (vom 01.03. – 30.09.)
- Reduzierung der Lärm-, Schadstoff- und Staubemissionen auf ein Minimum durch Optimierung des Bauablaufs.

5. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberjuras, welche im Plangebiet von quartärem Schwemmschutt mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist im Süden des Plan-gebietes zu rechnen. Beim Schwemmschutt ist mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.