



GEMEINDE : SCHECHINGEN  
GEMARKUNG : SCHECHINGEN  
FLUR : SCHECHINGEN  
KREIS : OSTALBKREIS



---

## TEXTTEIL

---

### ZUM BEBAUUNGSPLAN

---

# „AM HORNER WEG“

LEISTUNG  
KOMPETENZ  
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

GESELLSCHAFTER  
STEFAN KALMUS  
THOMAS FISCHER

BAULEITPLANUNG  
UND STÄDTEBAU

ABWASSERBESEITIGUNG  
UND KLÄRTECHNIK

WASSERVERSORGUNG  
UND UMWELTBAU

STRASSEN- UND  
BRÜCKENBAU

INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE  
BETREUUNG UND  
BERATUNG DER  
KOMMUNEN IST EIN  
SPEZIELLES KONZEPT  
VON UNS

ANERKANNT : GEMEINDE SCHECHINGEN, DEN

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 29.09.2011 / 26.10.2011 /  
09.02.2012 / 10.05.2012

*Kalmus*

UHLANDSTRASSE 39  
73557 MUTLANGEN  
TELEFON 07171 10447-0  
TELEFAX 07171 10447-70  
post@lkp-ingenieure.de  
www.lkp-ingenieure.de

VOLKSBANK  
SCHWÄBISCH GMÜND  
BLZ 613 901 40  
KONTO 108 001 008

DEUTSCHE BANK AG  
SCHWÄBISCH GMÜND  
BLZ 613 700 24  
KONTO 0203562  
Proj. Nr. SC11043  
Kennung: 251\_e

**GEMEINDE** : SCHECHINGEN  
**GEMARKUNG** : SCHECHINGEN  
**FLUR** : SCHECHINGEN (0)  
**KREIS** : OSTALBKREIS

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Dies gilt besonders für Teile des Bebauungsplanes „Südlicher Ortsrand II“, genehmigt am 04.07.1972 und des Bebauungsplanes „Südlicher Ortsrand II, 1. Änderung“, genehmigt am 21.03.1977.

### **RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:**

**BauGB** Das Baugesetzbuch in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414),  
**BauNVO** die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132),  
**PlanzV90** die Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Seite 58),  
**BNatSchG** das Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2542),  
**UVPG** das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I Seite 1757, 2797),  
**LBO** die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Seite 357),  
jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

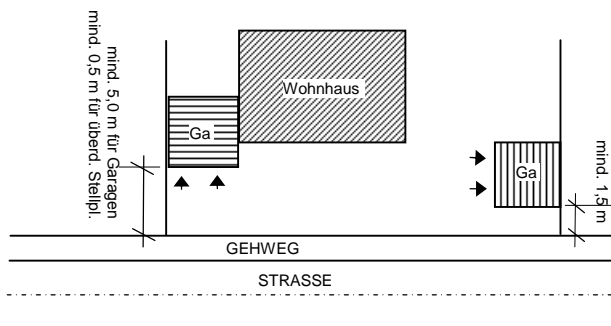
### **Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind:**

- Der Lageplan vom 29.09.2011 / 26.10.2011 / 09.02.2012 / 10.05.2012
- Der Textteil vom 29.09.2011 / 26.10.2011 / 09.02.2012 / 10.05.2012

**Textliche Festsetzungen  
zum Bebauungsplan  
im Plangebiet „Am Horner Weg“ in Schechingen.**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 BauGB + BauNVO)
- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- 1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)
- Zulässig sind:*
1. Wohngebäude,
  2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs.3 BauNVO zugelassen werden:*
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO:*
- Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + § 16 BauNVO)
- 1.2.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE** (§ 20 BauNVO) Die Zahl der Vollgeschosse ist als Obergrenze festgesetzt.
- 1.2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 19 BauNVO) Es gelten die im Lageplan eingetragenen Werte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Zusammenhang mit den sich ergebenden Grundstücksflächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.
- Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung, siehe Eintrag im Lageplan.
- 1.3 BAUWEISE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO) *Offene Bauweise (ED),* jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
- Die festgesetzten Baugrenzen können ausnahmsweise überschritten werden mit
- untergeordneten Bauteilen im Sinne von § 5 Abs.6 LBO, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie sonstige Vorbauten bis 10 m<sup>2</sup> Fläche wie Treppenhäuser usw.,
  - Wintergärten und Glasvorbauten zur passiven Solarenergienutzung bis 6 m Breite um bis zu 2,5 m, sofern sich die Anlagen in das Ortsbild und die Straßenansicht einfügen.
- 1.6 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE** (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB) *Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)* sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Bei einer Stellung parallel zur öffentl. Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 1,50 m ansonsten von mind. 5,00 m für Garagen bzw. 0,50 m für überdachte Stellplätze einzuhalten (siehe Systemskizze).



*Stellplätze* sind nur zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

**1.7 ZAHL DER WOHNUNGEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen ist auf max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. auf max. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte beschränkt.

**1.8 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB )

Fahrbahn, Gehweg, Mischverkehrsfläche, Fußweg, Öffentliche Parkierungsflächen, Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB.

Die Verkehrsgrünflächen wie Bankette, Wassergräben, Mulden und Böschungen sind durch Aussaat von Wildblumen, Böschungsrassen und Wildkräutern zu begrünen. Spontanvegetation ist zuzulassen (frühester Mähtermin 1.7., keine Düngung).

**1.9 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB )

*Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge* sind entlang der im Lageplan entsprechend bezeichneten Stellen nicht zulässig.

**1.10 FÜHRUNG VON VERSORGENSLEITUNGEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB )

Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

**1.11 GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

*Öffentliche Grünfläche – Ausgleichsfläche Streuobstwiese –*  
Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist Bestandteil einer ökologischen Ausgleichsmaßnahme. Die Flächen müssen zur Ortsrandeingrünung als Streuobstwiese entwickelt werden. Dabei ist entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan jeweils pro 150 m<sup>2</sup> Fläche mindestens ein Obstbaumhochstamm der Pflanzliste 1 anzupflanzen. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 12-14 cm betragen. Die Flächen dürfen nur extensiv gepflegt werden (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, frühester Mähtermin 1.7.).

*Öffentliche Grünfläche – Ortsrand –*  
Die Flächen dürfen nur extensiv gepflegt werden (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, frühester Mähtermin 1.7.).

*Öffentliche Grünfläche – Wiese –*  
Die Fläche ist zur Eingrünung des Parkplatzes entsprechend als Wiesenfläche zu entwickeln. Entsprechend dem Eintrag im Lageplan sind Obstbäume bzw. Laubbäume der Pflanzliste 1 bzw. 2 anzupflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Bäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 8-10 cm betragen.

*Private Grünfläche*

Die ausgewiesene private Grünfläche ist als Wiesenfläche zu entwickeln.

Abgängige Obstbäume sind durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen.

**1.12 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN  
ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND  
ZUR ENTWICKLUNG VON BO-  
DEN, NATUR UND LANDSCHAFT  
(SPE-FLÄCHEN)**  
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

**1.12.1 NISTHILFEN**

*Bereitstellung von Quartieren für Fledermäuse und Vögel*  
Bei der Errichtung von Gebäuden bzw. der Gestaltung der Freiflächen sind geeignete *Quartiere für Vögel (Höhlenbrüter) und für Fledermäuse (Fledermausrundkästen)* zu schaffen.  
*Hinweis:* Detaillierte Informationen bezüglich Art und Gestaltung der Behausungen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ostalbkreis einzuholen.

**1.13 PFLANZGEBOTE (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)**

**1.13.1 PFLANZGEBOT (PFG)  
– STRASSENBEGLEITGRÜN –**

Pflanzgebot (PFG) – Straßenbegleitgrün –  
Entsprechend dem Eintrag im Lageplan sind entlang der Straße mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 14-16 cm betragen.  
Eine geringfügige Abweichung vom eingetragenen Standort ist in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzen, Leitungen) möglich, soweit die der Ausweisung zugrunde liegende Gestaltungsidee erhalten bleibt.

**1.13.2 PFLANZGEBOT (PFG)  
– DURCHGRÜNUNG –**

*Pflanzgebot (PFG) – Durchgrünung –*  
Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) muss pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum angepflanzt werden, davon mindestens ein *mittel- bis großkroniger Laubbaum* im Vorgartenbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche hin. Dabei sind Bäume der Pflanzliste 1 oder 2 zu verwenden. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Obstbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 10-12 cm betragen.

**1.13.3 SONSTIGES**

Nicht heimische Nadelgehölze und Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.

**1.14 PFLANZBINDUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)**

**1.14.1 FÜR EINZELBÄUME**

Die zum Erhalt ausgewiesenen *Einzelbäume* sind zu schützen und auf Dauer zu erhalten.  
Es muss ein Schutz gegen Beschädigungen im Wurzelhals- und Stammbereich gewährleistet sein. Während der Bauzeit sind die Regelungen der DIN 18 920 zu beachten.  
Generell sind abgängige Pflanzen innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.

**1.15 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUN-  
GEN, ABGRABUNGEN UND  
STÜTZMAUERN (BEI STRASSEN)**  
(§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren

- Grundstücken zu dulden haben. Sie sind vorher zu benachrichtigen.
- 1.16 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN**  
(§ 9 Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.3 BauNVO)
- Die *Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)* der Gebäude ist im Lageplan als Obergrenze zwingend festgesetzt.
- 1.17 NEBENANLAGEN**  
(§ 14 Abs.1 BauNVO)
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude i. S. d. § 2 Abs.2 LBO Bad.-Württbg. handelt, auf Grundstücksflächen
- zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig,
  - in den übrigen, nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nur zulässig, soweit der umbaute Raum 40 m<sup>3</sup> nicht überschreitet.
- 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO)
- 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
- 2.1.1 FASSADEN**
- Bei der *Farbgebung der Gebäude* sind zum Außenbereich hin nur gedeckte Farbtöne der RAL-Gruppen 10, 60 und 80 zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind nicht zulässig.
- 2.1.2 DÄCHER**
- Dachform und Dachneigung:*  
Für Hauptgebäude sind zulässig:
- Satteldächer mit DN 35 - 42°,
  - Pultdächer mit DN 5° - 15°,
  - ausnahmsweise können im Zusammenhang mit Festsetzung 2.2 auch gegeneinander versetzte Pultdächer mit unterschiedlicher DN von 35-42° / 5-15° zugelassen werden.
- Bei Doppelhäusern ist die Dachneigung, -form und -deckung einheitlich zu gestalten.  
Freigestellte, auf verschiedenen Grundstücken stehende, aneinander gebaute Garagen müssen bei geneigten Dächern die gleiche Dachform und Dachneigung haben.
- Dachdeckung:*  
Die Farbe der Dachdeckung ist frei wählbar. Reflektierende und glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von flächigen Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung sowie von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik, nicht zulässig.
- Flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° sind, sofern nicht als Terrassen ausgebildet, mindestens extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen.
- Dachaufbauten:*  
Bezüglich der Dachaufbauten gelten die allgemeinen Regelungen der jeweils gültigen gemeindlichen Satzung über deren Zulassung.
- 2.2 GEBÄUDEHÖHEN**  
(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
- Die *Trauf (TH)- und Firsthöhe (FH)* darf maximal betragen:
- bei Satteldächern: TH 4,00m, FH 9,50m.
  - bei Pultdächern: TH 6,00m, FH 7,50m.

- Die *Traufhöhe* wird gemessen ab Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.  
Die *Firsthöhe* wird gemessen ab Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.
- Die *Traufhöhe* darf auf maximal 1/3 der Gebäudelänge um höchstens 1,0 m Mehrhöhe überschritten werden.
- 2.3 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN UND ZUFahrTEN**  
(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
- Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen *private Verkehrs-, Park- und Hofflächen* wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.
- 2.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE**  
(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
- Aufschüttungen und Abgrabungen:*  
sind nur bis zu 0,80 m zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen.  
Abgrabungen zur Freilegung des UG's bzw. zur Anlegung von Garagenzufahrten sind unzulässig.
- Geländeänderungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.
- Stützmauern:*  
sind entlang der öffentlichen Flächen nur als Trockenmauern mit behauenen Natursteinen bis 0,50 m Höhe zulässig. Mit dem Wandfuß ist jedoch ein Abstand von mind. 0,30 m zur Randstein-Hinterkante einzuhalten.
- Zu den Nachbargrundstücken sind Stützmauern bis max. 0,80 m Höhe zulässig.  
An den Grenzen zum Außenbereich sind Stützmauern nicht zulässig.  
Geländeänderungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.
- Einfriedungen*  
Zulässig sind entlang der öffentlichen Straßen und dem daran anschließenden Vorgartenbereich (jeweils bezogen auf Straßenniveau):
- einheimische Hecken und Laubgehölze (z.B. Hartriegel, Buche) bis 1,50 m Höhe,
  - Holzzäune bis 1,00 m Höhe,
  - Mauern bis zu 0,50 m Höhe.
- Ansonsten können einfache Holzzäune, in natürlichem Holzton, oder Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,00 m erstellt werden.
- Zum Außenbereich und zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze einzuhalten.
- Für alle Einfriedungen gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.
- 2.5 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER (REGENRÜCKHALTUNG)**  
(§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)
- Zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern ist ein Pufferbehälter mit 2 m<sup>3</sup> Volumen je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m<sup>2</sup> Dachfläche haben.
- Es wird empfohlen, einen Behälter herzustellen, der zusätzlich zu dem erforderlichen Pufferraum noch ein gleich großes Speichervolumen aufweist. Das gespeicherte Wasser kann zu

Gießzwecken bzw. für Reinigungsarbeiten verwendet werden. Die Verwendung dieses Wassers im Haushalt und zur WC-Spülung etc. bedarf einer besonderen Genehmigung.

Bei der Speicherung und Verwendung als Brauchwasser sind die Vorschriften der Trinkwasserverordnung sowie der DIN 1988 (Teil IV), DIN 1989 (Teil 1) und DIN 2001 zu beachten. Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von > 15 cm (mind. extensive Dachbegrünung) braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

**2.6 STELLPLATZVERPFLICHTUNG**  
(§ 74 Abs.2 LBO)

Es sind pro Wohnung 1,5 Stellplätze zu erstellen. Bei der Berechnung sich ergebende halbe Stellplätze sind stets aufzurunden.

**3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs.6 BauGB)

**3.1 DACHAUFBAUTENSATZUNG**

Die Festsetzungen der Dachaufbautensatzung der Gemeinde Schechingen rechtsverbindlich seit dem 31.10.1997 sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.



**4. PFLANZLISTEN**

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 44 NatSchG bei Anpflanzungen und Ansaaten möglichst nur Pflanz- und Saatgut zu verwenden ist, das von Mutterpflanzen aus dem regionalen Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammt.

**4.1 Pflanzliste 1 (Obstbäume)**

*Apfelbäume:* Bittenfelder, Boiken, Brettacher, Gewürzluicken, Haux-Apfel, Josef Musch, Mauken, Rewena, Roter Eisenapfel, Rote Sternrenette, Thüringer Rambour.

*Birnenbäume:* Bayrische Weinbirne, Gelbmöstler, Gute Graue, Schweizer Wasserbirne, Kirchensaller Mostbirne, Champagner Bratbirne.

*Zwetschgenbäume:* The Czar, Wangenheimer.

*Kirschbäume:* Hedelfinger Riesen, Schwarze Knorpel, Prinzesskirschen.

Alternativ können auch andere einheimische Obstbäume verwendet werden.

**4.2 Pflanzliste 2 (Laubgehölze)****Bäume:**

Feld-Ahorn Maßholder	Acer campestre
Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Gewöhl. Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Obstbäume mit Hochstamm	

**Sträucher:**

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Gewöhl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhl. Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Zweiggriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Faulbaum	Frangula alnus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhl. Schneeball	Viburnum opulus

**4.3 Pflanzliste 3 (Einzelbäume entlang der Straßen)**

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Winter-Linde	Tilia cordata

## **5. HINWEISE**

### **5.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.11, 1.12, 1.13, 1.14 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2,3, 2.4 und 2.5 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 53 Abs.1 LBO beizufügen.

### **5.2 Funde**

Beim Vollzug der Planung können bisher *unbekannte Funde* entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der 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 Regierungspräsidium Stuttgart –Referat Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§ 20 DschG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DschG wird verwiesen.

### **5.3 Altlasten / Altablagerungen**

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführungen von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer von dort genannten Stelle zu entsorgen.

### **5.4 Bodenschutz**

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg: „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

### **5.5 Baugrund / Geologie**

Bei der Erstellung von Bauwerken innerhalb des Geltungsbereichs werden ingenieurgeologische Untersuchungen nach DIN 4020 hinsichtlich der geologischen Verhältnisse dringend empfohlen. Auf die Ausführungen im Baugrundgutachten als Anlage 4 zum Bebauungsplan wird verwiesen.

### **5.6 Grundwasser**

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen; sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf immer der behördlichen Zustimmung.

### **5.7 Oberflächenwasser / Zisternen**

Das Baugebiet liegt an einem leicht geneigtem Gelände. Bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden kann Hochwasser bzw. Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und von den Außenflächen in Unterliegergrundstücke bzw. in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen der UG-Räume weitestgehend zu verhindern, sollten Lichtschächte, Hofflächen und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher angelegt werden.

Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser) im häuslichen Bereich wird auf das DVGW Arbeitsblatt W 555, den § 13 Abs. 3 und den § 17 Trinkwassererordnung besonders hingewiesen. Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

### **5.8 Drainagen**

Sollten bei der Baumaßnahme Drainhauptsammler freigelegt und unterbrochen werden, sind diese wieder zu schließen oder über andere Oberflächenentwässerungseinrichtungen abzuführen.

### **5.9 Entwässerungen**

Bei den Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke sind die Bestimmungen der DIN 1986 einzuhalten.

### **5.10 Naturschutz**

Bei allen Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen sind al-

le erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18920, die ZTV-Baum und den § 39 BNatSchG wird besonders hingewiesen. Bei Herstellung von flächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Omilux-Scheiben oder vergleichbares Material zu verwenden.

Zum Schutz von Kleintieren sind Entwässerungs-Einrichtungen, Retentionsmulden, Schachtabdeckungen, Lichtschächte, Kellertreppen usw. so zu gestalten, dass Tierarten wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. So sind z.B. die Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Maschendraht zu versehen.

Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit vom 01.10. – 01.03. möglich.

Bei der Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich von Telekommunikationsleitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Deutschen Telekom AG bzw. allgemein das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3 zu beachten.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ist bei Anpflanzungen grundsätzlich ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

#### **5.11 Bepflanzung**

Bei allen Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18920, die ZTV-Baum und den § 39 BNatSchG wird besonders hingewiesen. Bei der Bepflanzung von Kinderspielflächen u.ä. sollten keine Giftpflanzen verwendet werden. Auf die Broschüre „Vorsicht Giftpflanzen“ wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 44 NatSchG bei Anpflanzungen und Ansaaten nur Pflanz- und Saatgut zu verwenden ist, das von Mutterpflanzen aus dem regionalen Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammt.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ist bei Anpflanzungen grundsätzlich ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

#### **5.12 Beleuchtung**

Im Baugebiet sind zum Schutz von Insekten für die Straßenbeleuchtung sowie auch für die private Beleuchtung (Hofflächen, Werbeanlagen usw.) insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden, die bezüglich der Lichtart (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen), der Bauart (geschlossener Lampenkörper), dem Standort (Aufstellhöhe, Anzahl), des Spektralbereichs (gering z.B. 570-630 nm), der Beleuchtungsgeometrie (Abstrahlung möglichst nur nach unten) sowie der Beleuchtungszeiten die Belange des Naturschutzes berücksichtigen.

#### **5.13 Verkehrsflächen**

Die Aufteilung der Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB gilt als Richtlinie.

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Sie sind vorher zu benachrichtigen.

#### **5.14 Barrierefreies Bauen**

Bei der Planung im öffentlichen Bereich sind die DIN-Festlegungen 18024 zu berücksichtigen.

**6. ANLAGEN**

- |          |   |     |   |
|----------|---|-----|---|
| Anlage 1 | Begründung zum Bebauungsplan / mit Umweltbericht<br>gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR,<br>Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen  | vom | 26.10.2011 / 09.02.2012<br>/ 10.05.2012 |
| Anlage 2 | Bewertungsplan zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung<br>gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR,<br>Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen                                  | vom | 21.10.2011                              |
| Anlage 3 | Artenschutzrechtliche Stellungnahme / Ergänzende Fle-<br>dermausuntersuchung<br>gefertigt: Büro Visual Ökologie, Dipl.-Biologe<br>Hans Widmann, 73728 Esslingen | vom | 27.07.2011 / 07.10.2011<br>/ 24.01.2012 |
| Anlage 4 | Baugrunduntersuchung<br>gefertigt: BFI – Büro für Ingenieurgeologie,<br>Dipl.Ing. Gregor Zeiser, 73479 Ellwangen  | vom | 14.07.2011                              |

**7. VERFAHRENSVERMERKE**

1.	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	vom	27.07.2011
2.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB)	am	04.11.2011
3.	Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB)	am	07.11.2011
4.	Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB)	vom	09.02.2012
5.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB)	am	17.02.2012
6.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB)	vom 27.02.2012	bis 26.03.2012
7.	Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	vom	10.05.2012
8.	Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung	vom	22.03.2013

Für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften:

Gemeindeverwaltung  
Schechingen, den .....

Planbearbeiter  
Mutlangen, den 29.09.2011 / 26.10.2011 /  
09.02.2012 / 10.05.2012

LK&P. INGENIEURE GBR,  
UHLANDSTRASSE 39 73557 MUTLANGEN  
TELEFON 07171/10447-0 TELEFAX 07171/10447-70  
post@lkp-ingenieure.de

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Jekel

  
\_\_\_\_\_  
Unterschrift

**Ausgefertigt:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates vom ..... übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung Schechingen, den .....

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Jekel