



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



TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„BRÜHLGÄRTEN“

VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

ANERKANNT: GEMEINDE SCHECHINGEN, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 12.12.2024 / 15.05.2025

LKP Ingenieure GbR
Infrastruktur- und
Stadtplanung

Uhlandstraße 39
73557 Mutlangen
Telefon 07171 10447-0
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de

Gesellschafter
LKP Biekert GmbH
LKP Domino GmbH

Geschäftsführer
Dipl.-Ing. Frank Biekert
Dipl.-Ing. Rainer Matheisl

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

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

Dies gilt besonders für Teile des Bebauungsplanes „Brühl“, rechtsverbindlich seit 22.10.1958.

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

BauGB Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634),
BauNVO die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786),
PlanzV90 die Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 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 18. März 2021 (BGBl. I Seite 540),
LBO die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Seite 357, ber. Seite 416),
jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Der Lageplan vom 12.12.2024 / 15.05.2025
- Der Textteil vom 12.12.2024 / 15.05.2025

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
im Plangebiet „BRÜHLGÄRTEN“ 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 sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Unzulässig sind gem. § 1 Abs.5 + 9 BauNVO:*
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- 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. Im WA 2 ist die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und 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.
- Ausnahmsweise kann die Grundfläche im WA 2 für Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 angehoben werden, wenn:
- Dachflächen der Hauptgebäude, von Garagen und überdachte Stellplätze begrünt sind,
 - Stellplätze und Zufahrten aus wasserdurchlässigem Material wie z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster o.ä. hergestellt sind,
 - Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mind. 50 cm ausgeführt sind.
- 1.2.3 HÖHE BAULICHER ANLAGEN** (§ 16 Abs.2 Nr.4 und § 18 Abs.1 BauNVO)
- Siehe Festsetzungen unter 2.2.
- Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung, siehe Eintrag im Lageplan.
- 1.3 BAUWEISE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)
- Offene Bauweise (o), offene Bauweise (ED), jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.*
- Unterschiedliche Bauweise, siehe Eintrag im Lageplan.

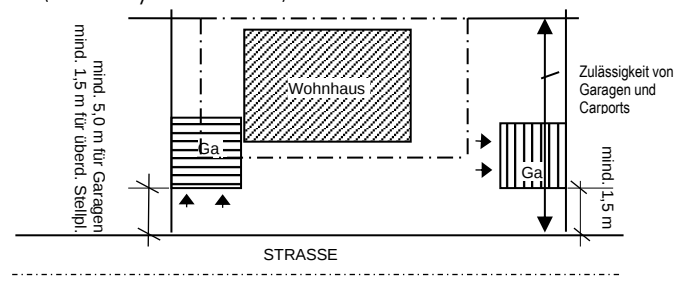
**1.4 ÜBERBAUBARE
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und
§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

Ausnahmsweise können Anbauten an den Hauptbaukörper außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Grundfläche von 20 m² zugelassen werden, wenn die baulichen Anlagen der passiven Sonnenenergienutzung dienen. Insbesondere sind dies Glasvorbauten, Klimaschleusen und Nebenräume als Energiepuffer sowie Eingangsvorbauten und Windfänge. Festgesetzte Pflanzgebote oder Pflanzbindungen dürfen jedoch nicht beeinträchtigt werden.

1.5 FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im WA 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. 1,50 m für überdachte Stellplätze (siehe Systemskizze).



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

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zufahrten zu Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zur rückwärtigen Baugrenze zulässig. Die nicht überbaute obere Abschlussfläche von Tiefgaragen ist mit mind. 60 cm Erddreich abzudecken und intensiv zu begrünen. Die Vegetationsflächen sind mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.

Bei Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen sind mindestens 75% der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage herzustellen.

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

Die Zahl der Wohnungen ist im WA 1 auf max. 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. auf max. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte beschränkt.

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

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

1.8 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.

1.9 FÜHRUNG VON VERSORGENGSLEITUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

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

1.10 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**1.10.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE 1 - RANDEINGRÜNUNG**

Die im Lageplan dargestellten Grünflächen sind gemäß Pflanzgebot für Laubbäume (Ziffer 1.12.1) entlang der Verkehrsflächen insgesamt als Randeingrünung des Plangebiets zu gestalten. Die Flächen sind mit einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung einzusäen und extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, früh. Mähtermin 1.7.).

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

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§§ 9 Abs. 1a und 135a Abs.2 BauGB)

Die im Lageplan als öffentliche Grünfläche sowie die Maßnahmen zum Artenschutz (Ziff. 1.11.1) sind Bestandteil der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen.

Diesen Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (SPE-Flächen) sind alle privaten und öffentlichen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugeordnet, die aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Natur und Landschaft eingreifen.

1.11.1 NISTHILFEN

Bereitstellung von Quartieren für Vögel

An den bestehenden und geplanten Gebäuden sowie im Bereich der zu erhaltenden und das Gebiet umgebenden Gehölzstrukturen sind geeignete *Quartiere für Brutvögel* zu schaffen. Dabei sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände insgesamt 10 Starenkästen sowie jeweils 5 Meisenkästen mit großem und kleinem Einflugloch zu exponieren.

Hinweis: Detaillierte Informationen bezüglich Art und Gestaltung der Behausungen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ostalbkreis einzuholen.

1.11.2 SCHUTZ VON FLEDERMÄUSEN

Zeitfenster zum Abriss von Gebäuden

Aufgrund von potenziellen Fledermausquartieren innerhalb der Bestandsgebäude und Geschirrhütten ist ein Abriss der Gebäude in der Zeit von 01. März bis 30. September nicht zulässig. Außerhalb dieser Zeit ist vor dem Abriss der Gebäude von einem Gutachter die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit im Hinblick auf Fledermäuse zu bescheinigen.

1.12 PFLANZGEBOTE (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)**1.12.1 PFLANZGEBOT FÜR LAUBBÄUME**

Entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan sind mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzliste 1 oder 2 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 zugrundeliegende Gestaltungsidee erhalten bleibt.

Festgesetzte Einzelbäume können auf die erforderliche Anzahl zu pflanzender Bäume angerechnet werden.

1.12.2 PFLANZGEBOT 1 (PFG 1) -DURCHGRÜNUNG-

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) muss pro angefangener 250 m² 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.
- 1.12.3 SONSTIGES** Nicht heimische Nadelgehölze / Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.
- 1.13 PFLANZBINDUNGEN** (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)
- 1.13.1 PFLANZBINDUNG 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.
- 1.14 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (BEI STRASSEN)** (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB) Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind auch ohne Einzeichnung im Lageplan für Angleichungen des Geländes bis zu 1,50 m Tiefe entlang der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, ggf. auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im Bereich angrenzend herzustellender Verkehrsflächen.
- 1.15 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.3 BauNVO) Die *Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)* der Gebäude ist im Lageplan als Obergrenze festgesetzt.
- 1.16 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 m³ 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 im WA nur gedeckte Farbtöne zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind mit Ausnahme von flächigen Verglasungen zur passiven Energienutzung nicht zulässig.
Die obersten Geschosse sind bei Gebäuden mit einer Gebäudehöhe über 9,00 m vom darunterliegenden Baukörper entsprechend farblich und / oder im Material abzusetzen.

2.1.2 DÄCHER *Dachform und Dachneigung (DN)*

Für Hauptgebäude sind im WA 1 Flachdächer und geneigte Dächer bis 45° zulässig. Im WA 2 sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung zulässig.

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:

Bei der Farbgebung der Dachdeckung sind bei geneigten Dächern über 15° Dachneigung, nur gedeckte Farbtöne der RAL-Gruppen 30, 70 und 80 (rote, graue und braune Farbtöne) zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von flächigen Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung sowie von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik, nicht zulässig.

Flach- und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° sind, sofern nicht als Terrassen ausgebildet, mindestens extensiv (Substratstärke mind. 15 cm) zu begrünen.

Solaranlagen:

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind wie folgt zu gestalten:

- bei geneigten Dächern ab 15° Dachneigung nur innerhalb der Dachflächen in der Neigung des Daches (nicht aufgeständerte Anlagen),
- bei Flach- und flachgeneigten Dächern bis 15° Dachneigung mit einem Abstand vom Hausgrund (Attika) von mindestens 1,50 m und einer Höhe von maximal 1,00 m über der Dachfläche (aufgeständerte Anlagen).

2.2 GEBÄUDEHÖHEN (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Die *Traufhöhe* wird gemessen von der im Lageplan festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die *First-/Gebäudehöhe* wird gemessen von der im Lageplan festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Für die Höhe der Gebäude sind in den einzelnen Bereichen folgende Werte zulässig:

Bereich	First / Gebäudehöhe max. (FH)	Traufhöhe max. (TH)
WA1		
Flachdächer	6,75 m	-
gen. Dächer bis DN 15°	7,75 m	6,25 m
gen. Dächer zwischen DN 15 und 45°	9,00 m	5,25 m
WA2		
Flachdächer	9,75 m	-
gen. Dächer bis DN 15°	10,75 m	9,25 m

Hinweis: Zu möglichen Überschreitungen der Höhe baulicher Anlagen durch Solaranlagen siehe unter Ziffer 2.1.2.

2.3 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN, TIEFGARAGEN 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.

In den Vorgärten sind *befestigte Flächen* für Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten bis höchstens $\frac{1}{2}$ der Straßlänge entlang der Verkehrsfläche zulässig.

Tiefgaragen:

sind mit einer Substratschicht von mindestens 60 cm Stärke intensiv zu begrünen.

Begrenzungswände von Tiefgaragen, die über das geplante Gelände hinausragen, sind durch Geländeböschungen in das geplante Gelände zu integrieren. Die Ausbildung der Begrenzungswände von Tiefgaragen als Mauer oberhalb des geplanten Geländes ist nur als Ausnahme zulässig.

2.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Geländeveränderungen sind in den Bauvorlagen grundsätzlich darzustellen.

2.4.1 BEGRÜNUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN

Alle unbebauten Flächen sind – sofern sie nicht mit zulässigen Nutzungen belegt sind – zu begrünen, gärtnerisch anzulegen bzw. zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Gartenbereiche mit Schotter bzw. Steinschüttungen, die mit einzelnen Ziergehölzen oder Stauden bepflanzt sind, entsprechen dieser Regelung nicht.

2.4.2 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

sind nur bis zu 1,50 m zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen.

Ausnahme: können für Terrassen bis 20 m² Größe sowie für notwendige Zufahrten und Zugänge höhere Aufschüttungen und Abgrabungen zugelassen werden.

2.4.3 STÜTZMAUERN

sind nur als Trockenmauern mit behauenen Natursteinen bis 1,50 m Höhe zulässig. Mit dem Wandfuß ist jedoch zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 0,30 m zur Randstein-Hinterkante einzuhalten.

2.4.4 EINFRIEDUNGEN

sind entlang den öffentlichen Straßen und dem daran anschließenden Vorgartenbereich nur bis zu einer Höhe von 0,80 m aus einheimischen Hecken und Laubgehölzen (z.B. Hartriegel, Buche, Liguster) oder als Holzzäune mit senkrechter Lattung zulässig.

Ansonsten können Zäune oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m erstellt werden.

Zum unbeplanten Innenbereich und zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze einzuhalten.

Für alle Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern, 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 Dachern ist ein Pufferbehälter mit 2 m³ Volumen je 100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,15 l/s / 100 m² 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.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs.6 BauGB)

- | | |
|---|--|
| 3.1 DACHAUFBAUTENSATZUNG | Die Festsetzungen der Dachgaubensatzung der Gemeinde Schechingen vom 19.09.1997 sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes. |
| 3.2 STELLPLATZSATZUNG | Die Festsetzungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schechingen vom 19.11.2021 sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes. |
| 3.3 GEHÖLZRODUNGEN
(§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG) | Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind in der Zeit vom 01.03. – 30.09. nicht zulässig. |
| 3.3 PHOTOVOLTAIK | Die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung des Landes Baden-Württemberg (PVPf-VO) ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen. |

4. PFLANZLISTEN

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG 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, Gewürzlücken, 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
Zitterpappel, Espe	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Spitz-Ahorn	Acer platanoides

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Sträucher:	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Gewöhnl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnl. Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Echte Hundsrose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Zweiggriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Frangula alnus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Gewöhnl. Schneeball	Viburnum opulus

5. HINWEISE

5.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.10, 1.12 und 1.13 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.1.2, 2.3 und 2.4 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.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

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 dort genannten Stelle zu entsorgen.

5.4 Erdmassenausgleich

Gemäß dem § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz – LkreiWiG soll bei der Ausweisung von

Baugebieten und bei der Durchführung von Bauvorhaben ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. Ein Konzept zum Erdmassenausgleich ist den Fachbehörden vorzulegen.

5.5 Baugrund / Geologie

Bei der Erstellung von Bauwerken innerhalb des Geltungsbereichs werden ingenieurgeologische Untersuchungen nach DIN 4020 hinsichtlich der geologischen Verhältnisse dringend empfohlen.

Ebenso sollte wegen einer möglichen *geogenen Schadstoffbelastung* des Bodens eine Untersuchung auf geogene Belastungen hin erfolgen.

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.

5.8 Oberflächenwasser

Das Baugebiet liegt an einem leicht geneigten Hang. Trotzdem können bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden Überflutungen von der Umgebung und vom Siedlungsgebiet selbst ausgehen. Vorsorgemaßnahmen für eine Verhinderung bzw. Minimierung von Überflutungen sind daher von den Grundstückseigentümern im Eigeninteresse zu treffen. Dafür sind z.B. um Beeinträchtigungen der UG-Räume weitestgehend zu verhindern, Lichtschächte, Hofflächen und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher anzulegen.

Weitere Hinweise

Zum Schutz des Eigentums sind geeignete Maßnahmen (Bau- und Verhaltensvorsorge) zu treffen.

Auf die Hochwasserschutzfibel „**Bauliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten**“ des Bundes wird verwiesen

https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/themen/bauen/wohnen/hochwasserschutzfibel.pdf?__blob=publicationFile&v=3

Weitere Informationen zur Eigenvorsorge gegen Hochwasser und Überschwemmungen finden Bauherren unter <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/> sowie im Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/wasser/starkregen>.

Das Baugebiet liegt in nur schwach geneigtem Gelände, trotzdem kann bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden Hochwasser bzw. Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und von den Außenflächen in Unterliegergrundstücke bzw. in das Baugebiet einströmen. Vorsorgemaßnahmen für eine Verhinderung bzw. Minimierung von Überflutungen sind daher von den Grundstückseigentümern im Eigeninteresse zu treffen. Dafür sind z.B. um Beeinträchtigungen der UG-Räume weitestgehend zu verhindern, Lichtschächte, Hofflächen und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher anzulegen.

Auf den „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) und auf weiterführende Informationen über „Starkregen“ des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (UMBW) wird verwiesen (erhältlich zum Download unter www.lubw.baden-wuerttemberg.de bzw. <https://um.baden-wuerttemberg.de>).

5.8 Zisternen

Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser) im häuslichen Bereich wird auf das DVGW Arbeitsblatt W 555, den § 13 Abs. 4 und den § 17 Trinkwasserverordnung besonders hingewiesen. Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

5.9 Entwässerungen

Im Zuge der Gebäudeplanung ist bei der Erstellung eines Untergeschosses/Kellers die Entwässerung dieser tieferliegenden Geschosse anhand der bestehenden Entwässerungssituation

hinsichtlich der Höhenlage zu prüfen und zu berücksichtigen.

5.10 Löschwasserbedarf

Im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass eine als Grundschutz ausreichende Löschwasserversorgung gegeben sein muss. In Wohngebieten sind dies 48 m³ pro Stunde für 2 Std. (laut DVGW-W 405).

5.11 Lärmschutz

Beim Einsatz von Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen u. ä. wird auf Folgendes hingewiesen: Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z. B. Luft-Wärme-Pumpen) oder deren nach außen gerichteten Komponenten ausgehen, wird die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ (https://lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf) dringend empfohlen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten (z.B. Wohngebäude oder Wohnungen, auch in Gewerbegebieten) sind einzuhalten und die zulässigen Schallleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

5.12 Naturschutz

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 § 29 (1) BNatSchG sowie § 31 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.

Bei Herstellung von flächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Orniflux-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.

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.

Grundsätzlich ist bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf zu achten, dass mit Bäumen mindestens ein Abstand von 1 m von Anlagen der Versorgungsträger eingehalten wird.

Im Baugebiet sind zum Schutz von Insekten für die Straßenbeleuchtung sowie auch für die private Beleuchtung (Hoffflächen, Werbeanlagen usw.) insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden, die bezüglich der Lichtart (z.B. warmweiße LED-Lampen, 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, FCO-Leuchten) sowie der Beleuchtungszeiten die Belange des Naturschutzes berücksichtigen. Grundsätzlich wird empfohlen bei der Beleuchtung von untergeordneten Verkehrsanlagen sowie im privaten Bereich durch den Einsatz von Bewegungssensoren die Helligkeit der Beleuchtungskörper für den konkreten Einsatz zu regulieren.

5.13 Barrierefreiheit

Soweit nach den örtlichen Erfordernissen geboten, sind im öffentlichen und privaten Bereich bauliche Anlagen barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040 und die Vorschriften der LBO wird hingewiesen.

5.14 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. Weiter ist auch der Hinterbeton der Grenzbauteile,

Fundamente von Stützmauern usw. zu dulden.

5.15 Garagen

Garagen sind in der Regel in das Hauptgebäude einzubeziehen bzw. als organischen Bestandteil des Hauptgebäudes vorzusehen. Sofern Garagen nicht in das Hauptgebäude mit einbezogen werden, sollten diese und die Stellplätze unmittelbar im Bereich der Zufahrt angelegt werden, so dass das Wohnen und Schlafen nicht gestört wird.

6. ANLAGEN

- | | | |
|----------|--|-----------------------------|
| Anlage 1 | Begründung zum Bebauungsplan
gefertigt: LKP INGENIEURE GBR,
Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen | vom 12.12.2024 / 15.05.2025 |
| Anlage 2 | Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)
gefertigt: Büro Visual Ökologie, Dipl.-Biologe
Hans Widmann, 73728 Esslingen | vom 23.10.2024 |

7. VERFAHRENSVERMERKE

- | | | | |
|----|---|--------------------|------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | vom | 24.11.2022 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) | am | 01.12.2022 |
| 3. | Erneuter Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 + § 3 BauGB) | vom | 12.12.2024 |
| 4. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 3 (§ 3 BauGB) | am | 09.01.2025 |
| 5. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) | vom 17.01.2025 bis | 17.02.2025 |
| 6. | Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) | vom | 15.05.2025 |
| 7. | Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung | vom | |

Für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften:

Gemeindeverwaltung
Schechingen, den

Planbearbeiter
Mutlangen, den 12.12.2024 / 15.05.2025

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

Bürgermeister Jenninger

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 15.05.2025 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung Schechingen, den

Bürgermeister Jenninger