



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



LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT
DIPL.-ING (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG
STÄDTEBAU UND
LANDSCHAFTSPLANUNG
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

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

TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„NÖRDLICHER SCHLOSSGARTEN“

Verfahren nach § 13B BauGB

ANERKANNT: GEMEINDE SCHECHINGEN, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 28.04.2022

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

Proj. Nr. SC20020
Kennung: 251a

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 „Westlicher Schlossgarten“, rechtsverbindlich seit 10.04.2002.

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 24. Februar 2010 (BGBl. I Seite 94),
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 28.04.2022.
- Der Textteil vom 28.04.2022.

**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
im Plangebiet „Nördlicher Schlossgarten“ in Schechingen.**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.	<u>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</u>	(§ 9 BauGB + BauNVO)
1.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
1.1.1	WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	<p><i>Zulässig sind:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p><i>Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs.3 BauNVO zugelassen werden:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. <p><i>Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 WA3 ist die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Obergrenze festgesetzt.
1.2.2	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)	<p>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.</p> <p>Ausnahmsweise kann die Grundfläche im WA3 für Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 angehoben werden, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 2.4
		Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung, siehe Eintrag im Lageplan.
1.3	BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)	<i>Offene Bauweise (o), Offene Bauweise (ED), jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.</i>
		Unterschiedliche Bauweise, siehe Eintrag im Lageplan.
1.4	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO)	<p>Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.</p> <p>Ausnahmsweise können Anbauten an den Hauptbaukörper außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Grundfläche von 20 m² zugelassen werden, wenn die baulichen</p>

1.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Anlagen der passiven Sonnenenergienutzung dienen. Insbesondere sind dies Glasvorbauten, Klimaschleusen und Nebenräume als Energiepuffer sowie Eingangsvorbauten und Windfänge. Festgesetzte Pflanzgebote dürfen jedoch nicht beeinträchtigt werden.

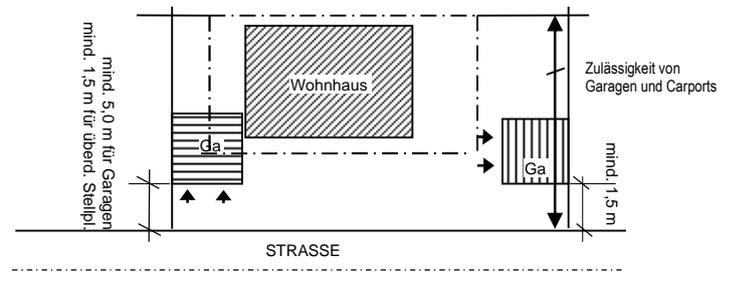
Die Hauptfirst- bzw. Traufrichtungen und Längsseiten der Gebäude sind aus städtebaulichen Gründen teilweise festgesetzt (siehe Eintrag im Lageplan).

Auf Grundstücken mit Festsetzung sind die Gebäude parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu stellen. Quergiebel sind zulässig, sofern die Hauptfirstrichtung eingehalten wird.

Abweichungen von bis zu 10° von den eingetragenen Hauptfirst- bzw. Traufrichtungen sind allgemein zulässig.

1.6 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im WA1, WA2 und WA3 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, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im WA4 nur in den dafür ausgewiesenen Flächen (gSt) zulässig.

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

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

Die Zahl der Wohnungen ist im WA1 und WA2 auf max. 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. auf max. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte und Hausgruppeneinheit (Reihenhaus) beschränkt.

1.8 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

Abstandsflächen für Hochbauten gem. § 9 Abs.1 Bundesfernstraßengesetz und § 22 Abs.1 Straßengesetz Baden-Württemberg.

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

Fahrbahn, Gehweg, Mischverkehrsfläche, Fuß- & Radweg, 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).

- 1.10 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN** (*Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind entlang der im Lageplan entsprechend bezeichneten Stellen nicht zulässig.*)
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- 1.11 VERSORGUNGSFLÄCHEN** (*Trafostation*)
(§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)
- 1.12 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN** (*Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.*)
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)
- 1.13 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER SOWIE FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES** (*Regenrückhaltebecken.*
Das Regenrückhaltebecken ist als Erdbecken mit ca. 115 m³ Rückhaltevolumen naturnah auszubauen und gemäß den Festsetzungen unter 1.17.5 (PFG 4) zu gestalten. Das naturnah anzulegende Becken ist auf ca. der Hälfte der Fläche mit einem mindestens 50 cm hohen Dauerstau zu gestalten.)
(§ 9 Abs.1 Nr.14 +16 BauGB)
- 1.14 GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- 1.14.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE 1 Randeingrünung** (*Die im Lageplan dargestellten Grünflächen sind gemäß Pflanzgebot für Laubbäume (Ziffer 1.17.1) entlang des Weges insgesamt 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.).*)
- 1.14.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE 2 Regenrückhaltung** (*Innerhalb der Fläche ist das unter 1.13 & 1.17.5 (PFG 4) beschriebenen Regenrückhaltebecken anzulegen und mit einheimischen standortgerechten Baum- und Strauchgruppen der Pflanzliste 3 dicht einzugrünen und als Feuchtstandort zu entwickeln. Die nicht mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung einzusäen und extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, früh. Mähtermin 1.7.).*)
- 1.14.3 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE 3 Straßenbegleitgrün** (*Zur Entwicklung einer Allee als Streuobstwiese sind die Bäume laut Pflanzliste 1 entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan anzuordnen. 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.).*)
- 1.14.4 PRIVATE GRÜNFLÄCHE 1 Hausgarten** (*Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist als Hausgarten zu nutzen und entsprechend dem festgesetzten Pflanzgebot Nr. 2. (Ziffer 1.17.3) anzupflanzen. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche ist pro 300 m² Fläche eine Geschirr-/Gerätehütte bis maximal 40 m³ Brutto - Rauminhalt zulässig. Ein Abstand von mindestens 2 m ist von den Nachbargrenzen einzuhalten.*)
- 1.15 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (SPE-FLÄCHEN)** (*Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§§ 9 Abs.1a und 135a Abs.2 BauGB)*
Die im Lageplan als öffentliche Grünflächen und Pflanzgebote sowie Pflanzbindungen dargestellten Maßnahmen (Festsetzungen Ziff. 1.14 und 1.17.1, 1.17.2, 1.17.4 sowie 1.17.5 und 1.18.1), die Ersatzmaßnahmen sowie die noch zu definierenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind Bestandteil der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen.
Diese 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.)
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- 1.15.1 NISTHILFEN** Werden im weiteren Verfahren abgestimmt.
- 1.15.2 FLEDERMAUSKÄSTEN** Werden im weiteren Verfahren abgestimmt.
- 1.15.3 ZAUNEIDECHSENHABITATE** Werden im weiteren Verfahren abgestimmt.
- 1.16 GEH-, FAHR- UND LEITUNGS-RECHTE**
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB) *LR 1 – Leitungsrecht 1:*
Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zur Haltung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.
- Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.
- 1.17 PFLANZGEBOTE** (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- 1.17.1 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 zugrunde liegende Gestaltungsidee erhalten bleibt. Festgesetzte Einzelbäume können auf die erforderliche Anzahl zu pflanzender Bäume angerechnet werden.
- 1.17.2 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.
- 1.17.3 PFLANZGEBOT 2 (PFG 2) -OBSTBAUMWIESE-** Das Pflanzgebot ist als Streuobstwiese mit Obstbäumen der Pflanzliste 1 zu entwickeln.
- 1.17.4 PFLANZGEBOT 3 (PFG 3) -ORTSRANDEINGRÜNUNG-** Das Pflanzgebot ist zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes zu entwickeln. Dabei sind entsprechend dem Eintrag im Lageplan hochstämmige Laubbäume der Pflanzliste 2 oder 3 anzupflanzen. Alternativ kann das Pflanzgebot zum Außenbereich hin als Feldgehölz mit einheimischen Baum- und Gehölzgruppen der Pflanzliste 1, 2 oder 3 entwickelt werden. Dabei ist der Gehölzstreifen mit 6-8 m Tiefe vorzusehen. Im Abstand von 12-15 m ist jeweils ein großkroniger Baum vorzusehen. Dazwischen sind ca. 12 Sträucher zu pflanzen, so dass insgesamt ca. 50 % der Fläche bepflanzt ist. Auf eine gute Durchmischung und Verwendung aller genannten Arten ist zu achten.
- 1.17.5 PFLANZGEBOT 4 (PFG 4) -EINGRÜNUNG REGENRÜCKHALTEBECKEN-** Das Pflanzgebot ist zur Eingrünung des unter Ziffer 1.13 beschriebenen Regenrückhaltebeckens mit einheimischen standortgerechten Baum- und Strauchgruppen der Pflanzliste 3 dicht einzugrünen und als Feuchtstandort zu entwickeln. Im Dauerstaubeereich Schwarzerle, Salweide und Silberweide. Die Fläche ist der Sukzession zu überlassen.
- 1.17.6 SONSTIGES** Nicht heimische Nadelgehölze / Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.

1.18 PFLANZBINDUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)**1.18.1 PFLANZBINDUNG 1 (PFB 1)**

Die als *Pflanzbindung (PFB)* ausgewiesenen Flächen sind in ihrer Vielfalt und Art besonders zu schützen, auf Dauer zu erhalten, weiterzuentwickeln. Es ist das Biotop „Feldhecken nordwestlich Schechingen“ entlang des Haldenbachs zu erhalten und durch Heckenneupflanzungen bei Abgängen zu ersetzen.

1.19 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 gemäß den Einzeichnungen im Lageplan festgesetzt (in der Regel Neigung 1 : 2). Grundsätzlich sind auch ohne Einzeichnung im Lageplan 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. Soweit im Lageplan eingezeichnet, werden anstelle von Böschungen Stützmauern erstellt.

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.

1.20 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.

1.21 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 zum Außenbereich (WA1 & WA4) hin nur gedeckte Farbtöne der RAL-Gruppen 10, 60 und 80 zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind nicht zulässig.

Im WA2 und WA3 ist die Farbe der Gebäude frei wählbar. Reflektierende und glänzende Materialien sind nicht zulässig.

2.1.2 DÄCHER

Dachform und Dachneigung (DN)

Für Hauptgebäude sind zulässig:

- im WA 1 Satteldächer mit DN 15– 40°,
- im WA 2 Zelt-, Sattel- und Walmdächer mit DN 15– 40°, Flach- und flachgeneigte Dächer bis DN 15°,
- im WA 3 Flach- und flachgeneigte Dächer bis DN 15°,

- im WA 4 Flach- und geneigte Dächer bis 40°.

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 im WA1 und WA4 bei geneigten Dächern, die nicht begrünt sind, 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.

Im WA2 und WA3 ist die Farbe der Dachdeckung frei wählbar. Glänzende bzw. reflektierende Materialien sind jedoch nicht zulässig.

Flach- und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° sind, sofern nicht als Terrassen ausgebildet, mindestens extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen.

Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind mit Ausnahme der in Ziffer 1.2.1 des Textteils genannten untergeordneten, technisch notwendigen Aufbauten nicht zulässig.

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 bzw. bei Flachdächern bis zum oberen Wandabschluss.

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)	Traufhöhe min. (TH)
WA1 - bei Dächern von 15–40°	9,00 m	6,50 m	4,50 m
WA2 - bei Dächern bis 15°	8,00 m	7,00 m	-
- bei Dächern von 15–40°	9,00 m	6,50 m	-

WA3 - bei Dächern bis 15°	11,00 m	-	-
WA4 - bei Dächern bis 15°	5,00 m	-	-
- bei Dächern von 15-40°	5,50 m	4,50 m	-

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

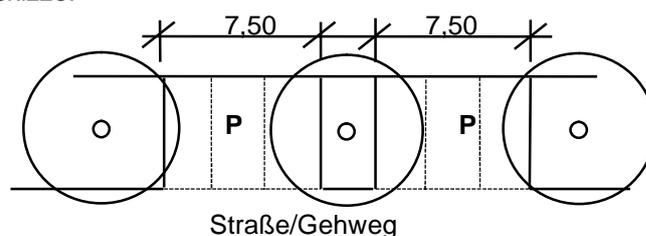
2.3 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN, TIEFGARAGEN UND ZUFahrTEN (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

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 Straßenlänge entlang der Verkehrsfläche zulässig.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind in Gruppen von max. 3 Stellplätzen (max. 7,50 m Breite) mit dazwischen liegenden 2,5 m breiten Grünstreifen herzustellen. Im Grünstreifen ist jeweils ein mindestens mittelkroniger standortgerechter Laubbaum entsprechend Pflanzliste 2 anzupflanzen.

Systemskizze:



Tiefgaragen:

sind mit einer Substratschicht von mindestens 30 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 1,00 m zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen. Ausnahmsweise können für Terrassen bis 20 m² Größe sowie für notwendige Zufahrten und Zugänge höhere Aufschüttungen zugelassen werden. Abgrabungen zur Freilegung des UG's bzw. zur Anlegung von Garagenzufahrten sind unzulässig.

- 2.4.3 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.
- 2.4.3 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 Außenbereich 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. 0,1 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.
- Der gedrosselte Überlauf der Pufferbehälter muss in die Oberflächenwasserkanäle geleitet werden.
- 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs.6 BauGB)
- 3.1 STELLPLATZSATZUNG** Die Festsetzungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schechingen vom 19.11.2021 sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 3.2 GEHÖLZRODUNGEN** (§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG) Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind in der Zeit vom 01.03. – 30.09. nicht zulässig.
- 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, 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	<i>Acer campestre</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Gewönl. Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Zitterpappel, Espe	<i>Populus tremula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

Sträucher:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Gewönl. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewönl. Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echte Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Gewönl. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

4.3 Pflanzliste 3 (Laubgehölze - Feuchtstandorte)

Bäume:

Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Gewönl. Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Gewönl. Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

Sträucher:

Gewönl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Purpur-Weide	Salix purpurea
Faulbaum	Frangula alnus
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Korb-Weide	Salix viminalis
Gewönl. Schneeball	Viburnum opulus
Mandel-Weide	Salix triandra

5. HINWEISE**5.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.14, 1.17 & 1.18 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.3 & 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 unzu-

lässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf immer der behördlichen Zustimmung.

5.7 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 Drainagen

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

5.11 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).

5.12 Lärmschutz

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung wird, ohne Bestätigung durch ein Gutachten, davon ausgegangen, dass die von hier ausgehenden Immissionen im zulässigen Bereich liegen. Es wird aber trotzdem den an die K 3259 angrenzenden Gebäuden empfohlen, bei der Planung konstruktiv einen Lärmschutz ihrer Gebäude vorzusehen. Nachdem die angrenzenden Wohngebiete auch als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen sind, dürften von diesen keine für das Baugebiet unzulässigen Lärmimmissionen erfolgen.

Mögliche Maßnahmen zum erforderlichen Lärmschutz für den festgesetzten Bereich:

- Lärmabgewandte Orientierung der Schlafräume, d.h. Orientierung nach Süden.
- Schlafräume, die nicht zur lärmabgewandten Seite lüften können, sollten zusätzlich mit Schall-

dämmlüftern ausgerüstet werden.

- Entsprechende Ausführung der Außenbauteile der Gebäude.

Die Ausführungen im als Anlage .. beigefügten Gutachten (schalltechnische Bearbeitung) der Fa. ... sind zu beachten.

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.

5.13 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.

Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01.03. – 30.09. nicht zulässig.

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 (Hofflächen, 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) sowie der Beleuchtungszeiten die Belange des Naturschutzes berücksichtigen.

5.14 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 § 29 Abs. 1 BNatSchG sowie § 31 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.

Bei der Bepflanzung von Kinderspielplätzen u.ä. sollten keine Giftpflanzen verwendet werden. Auf die Broschüre „Vorsicht Giftpflanzen“ wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG 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.

5.15 Durchgrünung des Baugebiets

Wünschenswert ist eine Durchgrünung, die auf Grundstücksgrenzen keinen Einfluss nimmt. Werden aber Grundstücke abgetrennt, sollte einer Hecke ohne Zaun Vorrang gegeben werden. Bei Grundstücksabtrennungen mittels engmaschigen Zäunen sollte eine Bodenfreiheit von ca. mind. 25 cm gegeben sein. Abgrenzungen aus glatten Mauern oder Betonteilen sollten vermieden und durch Trockenmauern ersetzt werden.

5.16 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.

5.17 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.

5.18 Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im dörflichen Randbereich befindet. Dabei können von dem östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb sowie von den in der Umgebung vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen je nach Wetterlage Geruchsmissionen ausgehen, die jedoch das hier ortsübliche Maß nicht überschreiten.

5.19 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.

6. ANLAGEN

- | | | |
|----------|--|----------------|
| Anlage 1 | Begründung zum Bebauungsplan
gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR,
Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen | vom 28.04.2022 |
| Anlage 2 | Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung
gefertigt: Büro Visual Ökologie, Dipl.-Biologe
Hans Widmann, 73728 Esslingen | vom 31.10.2021 |

7. VERFAHRENSVERMERKE

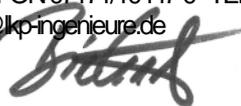
- | | | |
|--|-----------|------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | vom | 21.10.2021 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) | am | |
| 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB) | am | |
| 4. Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB) | vom | |
| 5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 3 (§ 3 BauGB) | am | |
| 6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) | vom | bis |
| 7. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) | vom | |
| 8. Genehmigung (§ 10 BauGB) | vom | |
| 9. 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 28.04.2022

LK&P. 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 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung Schechingen, den

Bürgermeister Jenninger