



GEMEINDE : SCHECHINGEN  
 GEMARKUNG : SCHECHINGEN  
 FLUR : SCHECHINGEN  
 KREIS : OSTALBKREIS  
 PROJ.-NR. : SC 00038

LACKNER · KÖDER  
 & PARTNER GBR  
 ARCHITEKTEN  
 UND INGENIEURE

LB

**LK&P.**

PROJEKTION  
 REALISATION  
 BETREUUNG

**T E X T T E I L Z U M  
 B E B A U U N G S P L A N**

**„WESTLICHER  
 SCHLOSSGARTEN“**

PETER KÖDER  
 DIPL. ING. (FH)  
 STEFAN KALMUS  
 DIPL. ING. (FH)

BAULEITPLANUNG,  
 HOCH- 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.



Beil. II zur Satzungs-  
 genehmigung  
 vom 10.4.02 Nr. 5

ANERKANNT: GEMEINDE SCHECHINGEN, DEN 22.2.01

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 28.09.2000 / 25.01.2001

Kalmus

UHLANDSTRASSE 39  
 73557 MUTLANGEN  
 TELEFON 071 71/78 81  
 TELEFAX 071 71/7 59 12  
 VOLKSBANK  
 SCHWÄBISCH GMÜND  
 BLZ 613 901 40  
 KONTO 108 001 008

**GEMEINDE** : SCHECHINGEN  
**GEMARKUNG** : SCHECHINGEN  
**KREIS** : OSTALBKREIS

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

Dies gilt besonders für Teile der Bebauungspläne „Schlossgarten“, rechtsverbindlich seit 27.09.1994 und „Harget-Westerfeld“, genehmigt am 24.05.1976.

### **RECHTSGRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:**

- BauGB** Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I Seite 2141),
- 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),
- LBO** die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. Seite 617),
- jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

### **Verbindliche Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind :**

- **Der Lageplan zum Bebauungsplan vom 28.09.2000 / 25.01.2001**
- **Der Textteil zum Bebauungsplan vom 28.09.2000 / 25.01.2001**

### **Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Westlicher Schlossgarten“ 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)
- 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 Höchstgrenze festgesetzt.
- 1.2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 19 BauNVO)  
 Es gelten die im Lageplan eingetragenen Werte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Hinblick auf die Grundstücksflächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.
- 1.3 BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)  
*Offene Bauweise (o)*  
 Jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB + §23 BauNVO)  
 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Siehe Eintrag im Lageplan.
- Ergänzungsbaufächen:*  
 Anbauten an den Hauptbaukörper sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> ausnahmsweise zulässig, wenn die baulichen 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.

- 1.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Die *Hauptfirst- bzw. Traufrichtungen* und Längsseiten der Gebäude sind bei Festsetzung im Lageplan parallel zu den eingetragenen Richtungspfeilen zu stellen. Winkel sind zulässig, sofern die Hauptfirstrichtung überwiegt.
- Unterschiedliche Festsetzung.  
Siehe Eintrag im Lageplan.
- 1.6 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4)
- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)* sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 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 eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte beschränkt.
- 1.8 SICHTFELDER**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die eingezeichneten Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.
- Einzelbäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.
- 1.9 VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB )
- Fahrbahn, Gehweg, Feldweg, Fuß- und Radweg, Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB. Die Verkehrsgrünflächen dürfen im Bereich der Straße A pro Grundstück auf 6 m Breite für Zufahrten unterbrochen werden.
- 1.10 VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB )
- Mischverkehrsfläche  
Öffentliche Parkierungsflächen  
Freibadparkplatz
- 1.11 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB )
- Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge* sind entsprechend dem Eintrag im Lageplan entlang der K 3259 nicht zulässig.

- 1.12 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB)** Die Führung von oberirdischen Versorgungs-freileitungen ist unzulässig.
- 1.13 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Öffentliche Grünflächen - Kinderspielplatz -*  
Die ausgewiesene Grünfläche dient der Einrichtung eines Kinderspielplatzes. Zulässig sind hier z.B.: Spielwiese, Sandplatz mit Rutsche, Schaukel, Seilbahn, Spielhütte, Spiel- und Kriechtunnel, Kletterlandschaft und Sitzplätze. Der Spielplatz ist entsprechend den im Lageplan dargestellten Pflanzgebotsflächen einzugrün. Notwendige Flächenbefestigungen sind in wasserdurchlässiger Art vorzunehmen.  
*Hinweis: Bei der Auswahl der Gehölze ist darauf zu achten, dass weder giftige noch dornenreiche Pflanzen verwendet werden.*
- Private Grünflächen – Ausgleichsfläche Streuobstwiese-*  
Die im Lageplan dargestellten Grünflächen sind Bestandteil einer ökologischen Ausgleichsmaßnahme. Die Fläche ist als Steuobstwiese zu entwickeln und entsprechend dem Eintrag im Lageplan mit einheimischen Obstbaum-Hochstämmen der Pflanzliste 1 anzupflanzen.
- 1.14 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)** Schlossbach - Gewässer II.Ordnung, Uferböschung, Gewässerrandstreifen.
- 1.15 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (SPE-FLÄCHEN) (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)** **SPE-FLÄCHE „Streuobstwiese“**  
Die im Lageplan dargestellte Fläche ist Bestandteil der ökologischen Ausgleichsmaßnahme. Die Fläche ist als Steuobstwiese zu entwickeln und entsprechend dem Eintrag im Lageplan mit einheimischen Obstbaum-Hochstämmen der Pflanzliste 1 anzupflanzen.
- 1.16 LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- LR 1 – Leitungsrecht 1:*  
Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde bzw. den öffentlichen Ver- und Entsorgungsträgern zur Haltung und Unterhaltung von Ver- und Versorgungsleitungen.
- LR 2 - Leitungsrecht 2*  
Leitungsrecht zugunsten der EnBW ODR AG zur Haltung und Unterhaltung einer 20 kV-Stromleitung mit Schutzstreifen.
- Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.

**1.17 FLÄCHEN MIT BESONDEREN  
BAULICHEN VORKEHRUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

Innerhalb der im Lageplan besonders gekennzeichneten Flächen ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern) zu gewährleisten, dass in Wohnräumen und ruhebedürftigen Kommunikations und Arbeitsräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) und in Schlafräumen von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

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

Entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan sind entlang der Straßen *mittel- bis großkronige Laubbäume* der Pflanzliste 2 anzupflanzen.

Abweichungen von den Standorten der festgesetzten Einzelbäume sind in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzen, Leitungen) bis zu 5,00 m zulässig.

Das *Pflanzgebot 1 (PFG 1)* ist als Streuobstwiese mit Obstbäumen der Pflanzliste 1 zu entwickeln und entsprechend dem Eintrag im Lageplan anzupflanzen.

Das *Pflanzgebot 2 (PFG 2)* ist als dichte Anpflanzung mit einheimischen Baum- und Strauchgruppen der Pflanzliste 3 auszubilden. Dabei ist im Abstand von ca. 20 m jeweils ein Baum mit Zwischenpflanzung von Sträuchern vorzusehen.

Das *Pflanzgebot 3 (PFG 3)* ist als Gewässer- randstreifen mit vereinzelt Baum- und Strauchgruppen der Pflanzliste 4 zu bepflanzen und insgesamt der Sukzession zu überlassen.

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

Die als *Pflanzbindung (PFB)* ausgewiesenen Flächen sind in ihrer Vielfalt und Art besonders zu schützen, auf Dauer zu erhalten und ggf. mit Gehölzen der Pflanzliste 4 zu ergänzen.

**1.20 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN,  
ABGRABUNGEN UND  
STÜTZMAUERN (BEI STRASSEN)**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden (steilste Neigung 1 : 2).

Hinterbeton der Grenzbauteile, Fundamente, Lichtmasten sowie Verkehrs- und Hinweisschilder sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Böschungen unter 50 cm Höhe sind im Lageplan meist nicht dargestellt.



**1.21 HÖHENLAGE DER BAUL. ANLAGEN**  
(§ 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit  
§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die *Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH)* der Gebäude ist gemäß dem Einschrieb im Lageplan zwingend mit einer maximalen Abweichung von +/- 20 cm festgesetzt.

**1.22 NEBENANLAGEN**  
(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind in den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Eine Nebenanlage, soweit Gebäude, ist bis max. 40 m<sup>3</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§74 LBO)

**2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER  
BAULICHEN ANLAGEN**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

**2.1.1 FASSADEN**

Die *Außenwände der Gebäude* sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Verglaste Fassadenteile sind zur passiven Energienutzung zulässig.

Die *Farben der Gebäude* sind frei zu wählen.

*Dachüberstände* müssen mind. 0,30 m aufweisen. Dachrinnen müssen freiliegen.

**2.1.2 DÄCHER**

*Dachform:*

Bei Hauptgebäuden: Satteldächer.

Bei Doppelhäusern ist die Dachneigung und Dachdeckung einheitlich zu gestalten.

Bei Garagen: Sattel- und begrünte Flachdächer. Freigestellte, auf verschiedenen Grundstücken stehende, aneinandergebaute Garagen müssen bei geneigten Dächern die gleiche Dachform und Dachneigung haben. (First parallel zur Straße).

*Dachneigung:*

Entsprechend den Einschrieben im Lageplan.

*Dachdeckung:*

Die Farbe der Dachdeckung ist bei harter Dachdeckung rot bis rotbraun zu wählen.

Flächige Verglasungen der Dachhaut zur Gewinnung von Solarenergie sind auf südost- bis südwestorientierten Dächern zulässig.

Solarkollektoren als Dachdeckungsmaterial sind zulässig.

Eine Dachbegrünung ist zulässig, sie muß mit niedrigwüchsigen, trockenheitsresistenten Gräsern und Kräutern erfolgen.

*Bezüglich von Dachaufbauten und Zwerchhäuser wird auf Nr.3.1 dieses Textteiles verwiesen!*

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

Die *Trauf- und Firsthöhen* der Gebäude sind unterschiedlich als Höchstgrenze (über Normal-Null) festgesetzt.

Die *Traufhöhe* darf auf max. 1/3 der Hauslänge überschritten werden.

Die *Traufhöhe* ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die *Firsthöhe* ist der höchste Punkt des Gebäudes.

## 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. weitfugig verlegtes Pflaster, 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 1,00 m zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen.

Ausnahmsweise können für Terrassen bis 20m<sup>2</sup> Größe höhere Aufschüttungen zugelassen werden.

Abgrabungen zur Freilegung des UG's bzw. zur Anlegung von Garagenzufahrten sind unzulässig.

*Stützmauern:*

sind an den Grenzen zum Außenbereich unzulässig.

Zu den Nachbargrundstücken sind Stützmauern bis max. 0,80 m Höhe zulässig.

*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.



- Freiflächen:*  
Je 150 qm angefangener versiegelter Grundstücksfläche ist ein Laubbaum gemäß Pflanzliste 2 oder 3 anzupflanzen, davon ein Baum im Vorgarten als Straßenbegleitgrün.
- 2.5 ANTENNEN**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
- Pro Gebäude ist nur eine *Außenantenne* zulässig, die die Gebäudehöhe um maximal 3 m überragen darf.  
*Freistehende Funkantennen* sind nicht zulässig.
- 2.6 WASSERVERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN**  
(§ 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 pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche haben und muss an den Oberflächenwasserkanal angeschlossen, bzw. direkt in den Schlossbach eingeleitet werden.
- Es wird empfohlen, einen Pufferbehälter 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 2001 und DIN 1988 (Teil IV) 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**

#### **3.1 DACHAUFBAUTENSATZUNG**

Die Festsetzungen der Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln der Gemeinde Schechingen, rechtsverbindlich seit 31.10.1997 sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

**4. PFLANZLISTEN****Pflanzliste 1 (Obstbäume)**

*Apfelbäume:* Haux-Apfel, Gehren Rambour, Boiken, Heßlacher Luiken, Thüringer Rambour.

*Birnen:* Schweizer Wasserbirne, Kirchensaller Mostbirne, Champagner Bratbirne.

Alternativ können auch andere einheimische Obstbäume verwendet werden.

**Pflanzliste 2 (Bäume entlang der Straßen)**

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium
Feldahorn	Acer campestre
Obstbäume mit Hochstamm	

**Pflanzliste 3 (Laubgehölze)****Bäume:**

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Winterlinde	Tilia cordata
Haselnuß	Corylus avellana
Vogelkirsche	Prunus avium
Feldahorn	Acer campestre
Obstbäume mit Hochstamm	

**Sträucher:**

Heckenrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Holunder	Sambucus nigra
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Weißdorn	Crataegus laevigata
Schlehe	Prunus spinosa
Hartriegel	Cornus sanguinea
Schneeball	Viburnum lantana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

**Pflanzliste 4 (Laubgehölze im Feuchtstandort)****Bäume:**

Schwarzerle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Bruchweide	Salix rubens

**Sträucher:**

Bluthartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana (für Randbereich)

Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Mandelweide	Salix triandra
Purpurweide	Salix purpurea
Korbweide	Salix viminalis
Holunder	Sambucus nigra
Wasserschneeball	Viburnum opulus
Grauweide	Salix cinerea
Ohrweide	Salix aurita

Es wird darauf hingewiesen, daß gemäß § 29 NatSchG bei Anpflanzungen und Ansaaten nur Pflanz- und Saatgut zu verwenden ist, das von Mutterpflanzen aus dem regionalen Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammt.

## **5. HINWEISE**

1. Zur Beurteilung der Festsetzungen 1.13, 1.18, 1.19, 2.3 und 2.4 ist den Bauvorlagen ein **detaillierter Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan** im Sinne von § 52 Abs.1 LBO beizufügen.
2. Sämtliche, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, bisher bestehende **planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen** sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.
3. Beim Vollzug der Planung können bisher **unbekannte Funde** entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§ 20 DschG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DschG wird verwiesen.
4. Sollten bei der Baumaßnahme **Drainhauptsammler** freigelegt und unterbrochen werden, sind diese wieder zu schließen oder über andere Oberflächenentwässerungseinrichtungen abzuführen.
5. 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 Ostalbkreis als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer von dort genannten Stelle zu entsorgen.

6. Das Baugebiet liegt an einem leicht geneigten Hang. 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.
7. **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.
8. Bei **SAT-Antennen** wird empfohlen, Sammelanlagen zu bauen.
9. 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.
10. 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.
11. 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 § 25NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.

## **6. ANLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

Anlage 1      Begründung zum Bebauungsplan  
gefertigt: Lackner . Köder & Partner GbR,      vom 28.09.2000 / 25.01.2001  
73557 Mutlangen



**7. VERFAHRENSVERMERKE**

- |   |            |     |              |
|---|------------|-----|--------------|
| 1. Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)  |            | vom | 31.05.2000   |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB)                               |            | am  | 21.07.2000   |
| 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB)                                      |            | am  | 31.07.2000   |
| 4. Auslegungsbeschluß (§ 3 BauGB)   |            | vom | 28.09.2000 ✓ |
| 5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB)                               |            | am  | 13.10.2000 ✓ |
| 6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB)                            | vom 23.10. | bis | 23.11.2000   |
| 7. Erneuter Auslegungsbeschluß (§ 3 BauGB)  |            | vom | 25.01.2001   |
| 8. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 7 (§ 3 BauGB)                               |            | vom | 2.03.01      |
| 9. Erneute Öffentl. Ausl. des Planentwurfes (§ 3 BauGB)                           | vom 12.03  | bis | 12.4.01      |
| 10. Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB + § 74 LBO)                                      |            | vom | 25.4.01      |
| 11. Rechtsverbindlichkeit des Planes bei ortsüblicher Bekanntmachung (§ 10 BauGB) |            | vom |              |

**Ausgefertigt:**

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

Gemeindeverwaltung  
Schechingen, den 22.2.01

Planbearbeiter  
Mutlangen, den 28.09.2000 / 25.01.2001

  
Bürgermeister Jekel

\_\_\_\_\_  
Unterschrift