

**Gemeinde Aspach**  
**OT Großaspach**

**Bebauungsplan und**  
**örtliche Bauvorschriften**  
**"Stegmühlenweg - 1. Änderung"**

0811\_9087\_1216\_XXX\_01\_BV

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

**Textteil**

Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung  
Änderungen/Anpassungen in blauer Schriftfarbe

Stand: 19.06.2023

**roosplan**   
Freiraum • Stadt • Landschaft

71522 Backnang  
Adenauerplatz 4  
Tel.: 07191 – 73529 - 0  
info@roosplan.de  
www.roosplan.de

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos, Freier Landschaftsarchitekt, bdla

Andreas Gutscher, B. Sc. Stadt- und Raumplanung

Projektnummer: 23.007

**INHALT**

**SEITE**

**I. Rechtsgrundlagen..... 1**

**II. Textliche Festsetzungen..... 2**

    II.A Planungsrechtliche Festsetzungen .....2

    II.B Örtliche Bauvorschriften.....7

**III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise ..... 11**

**IV Verfahrensvermerke..... 16**

**V. Anhang ..... 17**

## I. Rechtsgrundlagen

**BauGB (2017):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

**BauNVO (2017):** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist"

**PlanZV 90 (1990):** Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**LBO (2010):** Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357,358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26).

**Der Bebauungsplan setzt die räumlichen Grenzen fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelten die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs.6 LBO). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen oder örtliche Bauvorschriften sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde Aspach werden aufgehoben.**

## II. Textliche Festsetzungen

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Planteil zum Bebauungsplan.

### II.A Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Folgenden sind die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 2 und 3 BauGB, sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

#### II.A.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1 – 11 BauNVO)

**WA = Allgemeines Wohngebiet** (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 BauNVO)

In allgemeinen Wohngebieten sind die im § 4 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig (der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe). Alle Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

#### II.A.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die GRZ entsprechend Planeinschrieb: **GRZ = 0,4** nach § 17 i.V.m. § 19 BauNVO als Höchstgrenze; vgl. Planeinschrieb.

Im Allgemeinem Wohngebiet (WA) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Terrassen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO bis maximal 0,8 zugelassen. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Flächen von Tiefgaragen, die lediglich das Grundstück unterbauen, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage wird hierbei zur Tiefgaragenfläche gerechnet.

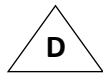
### II.A.3. Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)

Entsprechend Einschrieb Nutzungsschablone im Planteil sind gemäß der offenen Bauweise:



= Nur Einzelhäuser (E) zulässig.



= Nur Doppelhäuser (D) zulässig.



= Nur Hausgruppen (H) zulässig

### II.A.4. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Hauptfirst- und Gebäudehauptrichtung gemäß Eintragung im Planteil.

### II.A.5. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB sowie § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 Satz 1 & 2 BauNVO festgesetzt. Das Überschreiten der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile wie Balkon, Dachvorsprünge, Erker und Lisenen bis zu 1,00 m ist zulässig, wenn andere Bestimmungen dies nicht verbieten.

### II.A.6. Hofflächen und Stellplätze

(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §12 Abs.6 BauNVO)

Hofflächen und Stellplätze sind wasserdurchlässig anzulegen.

### II.A.7. Garagen und Nebenanlagen

(§ 12 Abs. 1, 6 BauNVO sowie § 14 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb wie außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ein Stauraum von mind. 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche muss dabei gewährleistet werden. In der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen (Schuppen, Gartenlaube etc.) bis max. 25 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt unter Wahrung der gesetzlichen Grenzabständen ausnahmsweise zulässig.

Müllbehälterstandplätze sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzungen allseitig abzuschirmen; diese Abschirmung muss auch geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Einfassungen sind in Holz oder verputztem Mauerwerk auszuführen.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist mit baulichen Anlagen (ausgenommen Garagen/Carports und Stellplätze) ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

#### **II.A.8. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen**

(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 + 2 BauNVO in Verbindung mit § 74 Abs. 1, Ziff. 1 LBO)

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

- Die im Planteil eingetragene Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH). Von dieser kann gem. § 18 Abs. 2 BauNVO je nach Planeintrag in WA 1 und WA 3 um max.  $\pm 0,30$  m nach unten und oben abgewichen werden. In WA 2 und WA 4 darf um max.  $- 0,30$  m nur nach unten abgewichen werden.
- Die maximale Gebäudehöhe. Diese wird in WA 1, 2 und 4 definiert durch die Traufhöhe (TH = obere Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut) und die Firsthöhe (FH). In WA 1 und WA 2 gilt die maximale Traufhöhe von 6,0 m und die maximale Firsthöhe von 9,3 m über der gewählten EFH. In WA 4 gilt die maximale Traufhöhe von 4,5 m und die maximale Firsthöhe von 8,5 m über der im Planteil eingetragenen EFH.
- Die maximale Gebäudehöhe (GH) in WA 3 wird definiert durch die Oberkante der Attika als Dachhochpunkt. Die maximal mögliche Gebäudehöhe (GH) beträgt 9,5 m, über der im Planteil eingetragenen EFH.

#### **II.A.9. Fläche für die Herstellung des Straßenkörpers**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Randeinfassungen) sowie entstehende Böschungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken entschädigungslos zu dulden und zu erhalten. Sie verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer.

#### **II.A.10. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

(§ 9 Abs.1 Nr.17 und Nr.26 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländeanpassung sind im Gesamtgebiet bis zu 1,5 m zulässig.

Stützmauern sind in Trockenbauweise aus Muschelkalk oder Sandstein herzustellen. Die Ableitung anfallenden Oberflächenwassers ist durch eine fachgerechte Drainage der Mauern sicherzustellen. In WA 1, WA 2 und WA 4 ist die maximale Höhe von 2,0 m, in WA 3 von 2,5 m für Stützmauern einzuhalten. Ab einer Höhe von 1,0 m sind Stützmauern, in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte um mindestens 0,5 m

gegenüber der Vorderkante des darunterliegenden Mauerteils zurückzusetzen.

In dem im Planteil eingetragenen Bereich für Stützmauern ist sicherzustellen, dass die Stützmauer in Ihrem notwendigen Umfang und ihrer Funktion zum Einhalten der festgesetzten EFH errichtet und erhalten bleibt. Bei Abgang ist diese zu ersetzen. Es muss mindestens ein Abstand von 2,5 m mit baulichen Anlagen zu Stützmauern eingehalten werden.

#### **II.A.11. Mit Geh, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das im Süden gelegene Leitungsrecht dient zu Gunsten des Abwasserkanals sowie der Frischwasserleitung für das Gebäude „Größeweg 9“. Das Leitungsrecht ist von Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen freizuhalten um die Erreichbarkeit in Falle der Instandhaltung Zugriff zu erhalten.

#### **II.A.12. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Pflanzgebote** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im Planteil gekennzeichneten Pflanzgebote entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste 1 sind anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzstandorte des Pflanzgebots 1 können von den im Planteil eingezeichneten Standorten variabel auf den jeweiligen Baugrundstücken gewählt werden.

Für Einzelbaumpflanzgebote gilt, dass mindestens 4 m<sup>2</sup> zusammenhängende, belebte Bodenschicht pro Baum als Baumscheibe vorgesehen werden muss. Die Baumscheibe ist mit Rasen, Wiese, Bodendeckern oder Sträuchern zu bepflanzen. Nicht zulässig sind im Bereich der Baumscheibe befestigte Oberflächen, Schotter, Pflasterung oder andere nicht belebte Bodenabdeckungen. Der durchwurzelbare Bodenbereich muss mindestens 12 m<sup>3</sup> Bodenvolumen aufweisen und ist vor Verdichtungen und Schadstoffeinträgen (Streusalz, Mineralöleinträge, etc.) zu schützen. Bei Pflanzungen sind die natürlichen Arten, ohne Sortenzüchtungen zu verwenden. Bei Standorten im direkten Straßenraum können Sorten gewählt werden.

Pflanzenliste 1 (Pflanzbindung und Pflanzgebot)

Klein-, mittel- und großkronige, hochstämmige Laubbäume, Stammumfang: mind. 15 cm

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer campestre	-	Feldahorn
Betula pendula	-	Hänge-Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornellkirsche (Baumform)



Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Sorbus aria	-	Echte Mehlbeere
Sorbus torminalis	-	Elsbeere
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	-	Sommer-Linde

### Obstgehölze

#### Pflanz-Qualitäten / Mindestanspruch an die Laubbäume

An allen Gehölzen ist ein Verdunstungsschutz um den Stamm bis zum Kronenansatz anzubringen. In Bereichen im Übergang zur offenen Landschaft sind an allen Gehölzen ein Verbisschutz und ein Wühlmausschutz anzubringen.

## II.B Örtliche Bauvorschriften

(§74 LBO)

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften sind als eigene Satzung beschlossen.

### II.B.1. Äußere Gestalt der baulichen Anlage

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### a) Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung:

festgesetzt sind für Dächer von Hauptgebäuden:

- Satteldächer (SD), Dachneigung  $35^\circ \pm 3^\circ$ ; gemäß Planeinschrieb
- Flachdächer (FD), Dachneigung bis  $3^\circ$ , extensiv begrünt, gemäß Planeinschrieb

Als Dacheindeckung zulässig sind unglasierte bzw. nichtreflektierende Dach-ziegel im Farbton rot bis rotbraun sowie Ziegel im Farbton anthrazit.

Nicht zugelassen sind Dachdeckungen aus unbeschichtetem Zink, Blei oder Kupfer und andere Materialien, bei denen durch Auswaschung Schadstoffe in den Untergrund gelangen können. Dacheindeckungen aus glänzenden oder stark reflektierenden Materialien sind unzulässig.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen, Flachdächer von Carports und Gara-gen sind allgemein extensiv zu begrünen. Der Aufbau der Substratschicht bei einer Begrünung muss mindestens 10 cm betragen und wenigstens eine Vege-tation von Wildkräutern und Gräsern ermöglichen. Solaranlagen können in die extensiv begrün-ten Dächer in aufgeständerter Bauweise integriert werden.

#### b) Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Die Summe aller Aufbauten und Einschnitte darf zusammen 30 % der jeweiligen Länge des Gebäudes nicht überschreiten. Über die Hauptdachfläche hin- ausragende Bauteile sind, soweit es sich nicht um technische Dachaufbauten wie Schornsteine, Antennen, Solaranlagen und Aufzugsüberfahrten handelt, nur in Form von Dachgauben zulässig.

#### Dachgauben

dürfen nur als Giebelgauben mit einer Dachneigung von  $20^\circ$  bis  $30^\circ$  oder als SchlepPGAuben mit einer Dachneigung von mind.  $15^\circ$  errichtet werden. Ihre Einzellänge darf maximal 3,8 m; ihre Höhe, gemessen bis zum Schnittpunkt Vorderkante Dachhaut (einschließlich z.B. Solaranlagen), maximal 1,7 m betragen. Der Abstand der Dachgaube von der Giebelwand muss mindestens 1,5 m, untereinander mindestens 1,0 m; vom First mindestens 1,0 m und von der Traufe mindestens 0,9 m, jeweils in der Dachschräge gemessen, betragen.

#### Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von 3,8 m zulässig. Die Gesamtbreite von Dachausschnitten darf 33 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

### **c) Fassadengestaltung**

Bei der Fassadengestaltung ist zu beachten, dass keine hochglänzenden Metalle und keine grellen, leuchtenden Farben verwendet werden. Zugelassen sind Holzfassaden, verputzte Fassaden in ortstypischen Farben sowie Naturstein und Glas. Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten, ist für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 5 m<sup>2</sup>, ausschließlich die Verwendung von Vogel-schutzglas zulässig. Es muss reflexionsarmes Glas verwendet werden (Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %), das entweder transluzent ist, flächige Markierungen auf den Scheiben oder eine UV-reflektierende, transparente Beschichtung aufweist.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind bezüglich der Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung der Fassade aufeinander abzustimmen.

## **II.B.2. Einfriedungen, Außenanlagen**

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

- Einfriedigungen sind zugelassen als Doppelstabmatten-, Maschendraht- und Holz-zaun inkl. Sockel bis 1,5 m Höhe und als freiwachsende und geschnittene Hecken mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bis 1,8 m Höhe.
- Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.
- Hofflächen und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) anzulegen. Der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig anzulegen (Abflussbeiwert > 0,5). Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zu sammeln und abzuleiten.

## **II.B.3. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten und nicht zu Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft als flächig begrünte Vegetationsfläche zu unterhalten. Material- und Steinschüttungen (Schottergärten) sind unzulässig.

## **II.B.4. Stellplätze**

(§ 37, i.V.m. §74 Abs. 2 Nr.2 LBO)

Abweichend von §37 Abs. 1 LBO wird nach §74 Abs. 2 Nr. 2 die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wie folgt festgelegt:

- In WA 1, 2 und 4 sind mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Gefangene Stellplätze (Parkraum vor der Garage) können für dieselbe Nutzungseinheit angerechnet werden.
- In WA 3 sind mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Ergibt sich hierdurch eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrassen etc.) anzulegen. Die Tragschicht ist entsprechend wasserdurchlässig anzulegen (Abflussbeiwert > 0,5). Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zu sammeln und abzuleiten.

#### **II.B.5. Geländeveränderungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr.3 LBO)

Mit Einreichen der Baugesuche ist anhand von Schnitten durch das gesamte Grundstück das Einfügen des Gebäudes, möglichen Stützmauern oder Aufschüttungen bzw. Abgrabungen und die Grenzausbildung zu den Nachbargrundstücken nachzuweisen.

#### **II.B.6. Niederschlagswasser**

(§ 74 Abs. 3 Nr.2 LBO)

Das Niederschlagswasser von Dächern in WA 1, WA2, und WA 4 ist in Behältern (Retentionszisternen) auf dem Baugrundstück zurückzuhalten. Pro angefangene 100 m<sup>2</sup> Dachfläche werden 2 m<sup>3</sup> Speichervolumen benötigt. Dieses Volumen dient der Pufferung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen. Für die Retentionsbehälter können vorzugsweise Zisternen mit einem zusätzlichen Speicher zur Regenwassernutzung eingesetzt werden. Dieser zusätzliche Speicher darf für das Rückhaltevolumen nicht angerechnet werden. Es muss sichergestellt sein, dass das Speichervolumen über eine Drossleinrichtung leerläuft (Drosselabfluss 0,15 l/s pro 100 m<sup>2</sup>), um das Volumen vor dem nächsten Regen wieder zur Verfügung zu haben. Der Ablauf der Zisternen wird an den Regenwasserkanal angeschlossen.

In WA 3 kann, durch die Errichtung des extensiv begrünten Dachs mit mindestens 10 cm Substratschicht, welches zur verzögerten Abgabe des Niederschlagswassers dient, auf die Anlage einer Retentionszisterne verzichtet werden.

Hinweis:

- Sofern mit diesem Wasser lediglich eine Bewässerung der Außenanlagen vorgesehen ist, ist zu beachten, dass an den Wasserentnahmehahn ein Hinweisschild "Kein Trinkwasser" angebracht wird und gemäß § 17 der Trinkwasserverordnung ein Verbot einer Verbindung zwischen Trinkwasser- und

Nichttrinkwasserleitung beachtet wird.

- Sollte darüber hinaus eine Verwendung des Wassers innerhalb des Gebäudes vorgesehen sein, hat die Sammlung des Regenwassers über eine Filterung zu erfolgen.
- Der Vorratsbehälter muss eine Überlaufleitung erhalten. Das Überlaufwasser wird dem Regenwasserkanal zugeleitet. Bei einer Befüllung mit Trinkwasser muss die Zuleitung über einen freien Auslauf erfolgen. Der Betreiber der Brauchwasseranlage muss sich gegenüber der Bauverwaltung schriftlich verpflichten, keine Verbindung zwischen Trinkwasser und Nichttrinkwasserleitung herzustellen und jederzeit eine entsprechende Kontrolle zuzulassen. Etwaige Wasseruntersuchungen gehen zu Lasten des Betreibers.
- Die Brauchwasseranlagen werden in allen Teilen in der ausschließlichen Verantwortung und Haftung des Grundstückseigentümers betrieben.
- Das Merkblatt des Landratsamts Rems-Murr-Kreis zur "Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke" ist zu beachten (siehe Anlage A.1).

Die Nutzung einer Wasseranlage mit Nicht-Trinkwasserqualität ist dem Landratsamt nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung anzuzeigen.

#### **II.B.7. Außenantennen** (§ 74 Abs.1 Nr.4 LBO)

An jedem Gebäude ist maximal eine Außenantenne zulässig. Sämtliche Antennenanlagen sind so anzuordnen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.

### **III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise**

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

#### **III.1 Denkmalschutz**

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 nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

#### **III.2 Wasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet.

#### **III.3 Bodenschutz**

Die Regelungen „Bodenschutz“ bei Baumaßnahmen des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind zu berücksichtigen (siehe Anhang A.2).

##### Wiederverwertung von Erdaushub

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

##### Bodenbelastungen

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Rems-Murr-Kreis zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

##### Freiflächen

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Dort dürfen notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) nur mit Kettenfahrzeugen ausgeführt werden.

### **III.4 Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge**

Keine Betroffenheit

### **III.5 Erdarbeiten**

Werden bei Erdbewegungsarbeiten Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist das dem Umweltschutzamt sowie dem Gesundheitsamt des Landratsamts Rems-Murr-Kreis mitzuteilen.

### **III.6 Nutzung der Solarenergie**

Das überarbeitete Klimaschutzgesetz Baden- Württemberg (KSG BW) enthält eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen bei Anträgen auf Baugenehmigung, die ab 01.01.2022 (für Nichtwohngebäude und Parkplätze ab 35 Stellplätzen) bzw. ab 01.05.2022 (auch für Wohngebäude) bei der zuständigen Behörde eingehen. Auf die genaueren Bestimmungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung wird ergänzend verwiesen.

### **III.7 Altlasten**

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

### **III.8 Beleuchtungsanlagen**

Beleuchtungsanlagen sind blendfrei zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Da von der Beleuchtung, vor allem im Übergangsbereich zur offenen Landschaft, negative Auswirkungen auf die nachtaktiven Insekten zu erwarten wären, sind nur die Verkehrs- und Stellflächen direkt zu beleuchten. Eine Streuung auf die angrenzenden Grünflächen ist zu vermeiden. Es sind nur tierfreundliche Leuchtmittel (streulichtarm, insektenverträglich) zu verwenden. Beleuchtungsanlagen zur großflächigen und dauerhaften Ausleuchtung von Außenanlagen sind nicht zulässig.

### **III.9 Leitungszone**

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

### **III.10 Erdmassenausgleich**

Gemäß § 3 Abs.4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LkreiWiG) gilt: Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme ist im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

Gemäß § 6 Abs. 2 LBOAVO (Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung) sind in den Bauzeichnungen zum Baugesuch die Ansichten der geplanten baulichen Anlage unter Angabe des vorhandenen und künftigen Geländes darzustellen.

### **III.11 Artenschutzrechtliche Bestimmungen**

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) hingewiesen. Danach sind Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von besonders geschützten Arten (dazu zählen auch die meisten Vogelarten) insoweit geschützt, als Eingriffe den Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnten. Das Landratsamt empfiehlt, bei Baumaßnahmen rechtzeitig durch qualifizierte Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen (Kontrolle von Baum- und/oder Gebäudehöhlen und -spalten auf Fledermäuse, Beachtung von Brutzeiten, die Schaffung von Nist- und Brutmöglichkeiten für gefährdete Gebäudebrüter) durchzuführen.

Die Rechtsgrundlage für den Schutz von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten ist § 44 Abs. 1 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Hierbei kommt es nicht auf den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art an und ob sich dieser durch einen Verstoß gegen § 44 Abs.1 Nr.3 verschlechtert. Solange die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten regelmäßig - wenn auch nicht ständig - genutzt werden, sind diese geschützt und ein Zugriff verboten. Nach Ende der Nutzzeit ist ein Zugriff auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht mehr verboten, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Zudem ist das Tötungsverbot bei der Planung zu beachten (hier gilt Individuenbezug): es ist zu prüfen, ob sich das Tötungs- oder Verletzungsrisiko „signifikant“ erhöht. Alle geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind bei Bedarf grundsätzlich zu ergreifen. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dürfen nur entfernt werden, wenn deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dazu sind vorgezogene Maßnahmen zulässig. Die anderen, unter den weniger strengen Schutzstatus fallenden „besonders geschützten Arten“ sind gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG zu behandeln. Diese Arten sind in der Planung z.B. durch Vermeidungs-, Minderungs- und (artenschutzrechtliche) Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen.



Gehölze dürfen gemäß § 39 Abs.5 S.1 Nr.2 BNatSchG lediglich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden, auf die Ausnahmen in Satz 2 wird hingewiesen. Für alle zu erhaltenden Gehölz- und Vegetationsflächen ist die die Einhaltung der DIN 18920 (insbesondere ein stabiler Bauzaun, Wurzelschutzvorhänge) zu beachten. Um einen dauerhaften Schutz der Gehölze und der Pflanzgebote zu gewährleisten, werden entsprechend große Baumscheiben mit Schutz vor Bodenverdichtung empfohlen.

Bauliche Anlagen, insbesondere Entwässerungseinrichtungen wie Kanaleinläufe, sind so zu gestalten, dass Kleintierfallen vermieden werden.

Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG, bedarf es der Genehmigung der zuständigen Behörde, wenn Gehölzen und/oder Saatgut in der freien Natur außerhalb ihrer Vorkommensgebiete verwendet werden sollen.

### **III.12 Vermeidung von Vogelschlag**

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verbietet das Töten oder Verletzen aller wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten, zu denen die einheimischen Vogelarten gehören. Durch Verwendung von Glas in der Fassadengestaltung, insbesondere hinsichtlich der Lage des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft, kann es zu einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko kommen, das den Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 auslösen kann. Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Vögeln an Glas- und Fensterfronten von Gebäuden, Gebäudeteilen und Anbauten sind diese vogelschlagsicher zu gestalten. Entsprechende Hinweise zu Gestaltung, Materialität und Dimensionierung sind der Fachliteratur im Sinne der anerkannten Regeln der Technik, der erforderlichen Sorgfalt und der guten fachlichen Praxis zu entnehmen.

### **III.13 Pflicht zur Installation von Leerrohren für die E-Mobilität**

Nach dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) müssen Bauherren, die ein Wohngebäude mit mehr als fünf Stellplätzen neu errichten, jeden Stellplatz mit der erforderliche Leitungsinfrastruktur für die spätere Nachrüstung von Ladestationen ausstatten. Diese Pflicht trifft auch Eigentümer bestehender Wohngebäude mit mehr als zehn Stellplätzen bei einer größeren Renovierung, die auch den Parkplatz oder die Gebäudeelektrik umfasst. Zur Leitungsinfrastruktur gehören neben den Schutzrohren für Kabel auch der vorzuhaltende Platz für ein intelligentes Messsystem und die Schutzelemente.

### **III.14 Barrierefreiheit**

Es wird auf § 35 LBO hingewiesen: In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein; diese Verpflichtung kann auch durch barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden, wenn die gesamte Grundfläche dieser Wohnungen die Grundfläche der Nutzungseinheiten des Erdgeschosses nicht unterschreitet. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische barrierefrei nutzbar und mit dem Rollstuhl zugänglich sein.

Es wird empfohlen, dies auch bei der Planung von Einfamilienhäusern zu beachten.

### **III.15 Nachbarrechtsgesetz**

Gemäß § 27 des Nachbarrechtsgesetzes BW gilt: Enthält ein Bebauungsplan Festsetzungen über Böschungen, Aufschüttungen, Einfriedigungen, Hecken oder Anpflanzungen, so müssen hierfür die nach dem Nachbarrechtsgesetz vorgeschriebenen Abstände insoweit nicht eingehalten werden, als es die Verwirklichung der planerischen Festsetzung erfordert.

Gemäß § 11 des Nachbarrechtsgesetzes BW gilt: Mit toten Einfriedigungen ist gegenüber Grundstücken, die landwirtschaftlich genutzt werden (das gilt auch für Feldwege), ein Grenzabstand von 0,50 m einzuhalten. Ist die tote Einfriedigung höher als 1,50 m, so vergrößert sich der Abstand entsprechend der Mehrhöhe, außer bei Drahtzäunen und Schranken. Auf die Abstandsvorschriften der §§ 12 (Hecken), 15 (Waldungen) und 16 (sonstige Gehölze) wird hingewiesen.

## IV    **Verfahrensvermerke**

- |    |   |                                  |
|----|---|----------------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss am (§ 2 Abs. 1 und 13a BauGB)   | am 06.03.2023                    |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt<br>im Internet (§ 4a Abs.4 BauGB)                          | am 20.03.2023<br>am 20.03.2023   |
| 3. | Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)  | vom 30.03.2023<br>Bis 05.05.2023 |
| 4. | Einholung der Stellungnahmen der Behörden und<br>sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) | Mail vom<br>Frist bis            |
| 5. | Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der<br>örtlichen Bauvorschriften (§ 10 BauGB und § 74 LBO)      | am                               |
| 6. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 5 im Mitteilungsblatt  | am                               |
| 7. | Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 3 BauGB)   | ab                               |

## **Ausfertigung:**

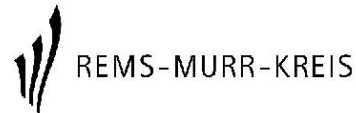
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht.

Gemeinde Apsach, den

.....  
Sabine Welte-Hauff  
Bürgermeisterin

## V. Anhang

### A.1 Merkblatt - Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke



## Merkblatt

### Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke

Stand: 09.01.2023

1. Die Nutzung von Regenwasser kann sowohl zur Entlastung der öffentlichen Trinkwasserversorgung als auch der örtlichen kommunalen Kläranlagen beitragen. Die Verwendung von Regenwasser ist jedoch nur dort zulässig, wo auf Trinkwasserqualität verzichtet werden kann (z.B. bei der Hausgartenbewässerung oder der WC-Spülung). Die Verwendung von Regenwasser im Haushalt erfordert aus hygienischer Sicht höheren technischen Aufwand. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich auf die Gefahr von Fehlan schlüssen hingewiesen.
2. Niederschlagswasser wird in der Regel über Dachflächen gesammelt und sollte erst nach mechanischer Vorreinigung (Siebe, Filter) einem Speicher (Zisterne) zugeführt werden. Der Speicher sollte kühl und dunkel aufgestellt bzw. unterirdisch eingebaut werden. Der Speicher muss zudem mit einem Überlauf ausgestattet sein, über den das anfallende Überlaufwasser entweder oberflächennah versickert oder der örtlichen Kanalisation zugeführt werden kann. Für Regenwasserspeicheranlagen sind vorzugsweise fugenlose und wasserdichte Fertigteile behälter zu verwenden. Diese Anlagen werden in der Regel mit Vorfilter, Zu- und Überlauf geliefert und sind für den Erdenbau vorgesehen. Die Anlage sollte durch eine Fachfirma errichtet und regelmäßig gewartet und gereinigt werden.
3. Bei der Regenwassernutzung sind die DIN 1989 (Regenwassernutzungsanlagen), das DVGW-Arbeitsblatt W 555 (Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich) sowie die Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 (TrinkwV) zu beachten. Insbesondere sind folgende technischen Regeln einzuhalten:
  - Eine Verbindung zwischen einer Trinkwasser- und einer Nicht-Trinkwasserleitung (hier Behälter- oder Zisternenwasserleitung) ist verboten (§ 17 Abs. 6, Satz 1 TrinkwV).
  - Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme müssen dauerhaft farblich unterschiedlich gekennzeichnet werden (§ 17 Abs. 6, Satz 2 TrinkwV).
  - An jedem eventuell für das Regenwasser installierten Entnahmehahn ist ein Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ anzubringen (§ 17 Abs. 6, Satz 3 TrinkwV).
  - Für eine eventuelle Befüllung des Behälters bzw. der Zisterne mit Trinkwasser muss die Zuleitung über einen freien Auslauf nach DIN 1989, Teil 1 (Regenwassernutzungsanlagen) erfolgen. Ein Rohrtrenner ist als unzureichend abzulehnen.
4. Die Regenwassernutzungsanlage ist dem Geschäftsbereich Gesundheit im Landratsamt bei Inbetriebnahme mit beiliegendem Vordruck nach § 13 Abs. 4 TrinkwV anzuzeigen.

5. Bei der Nutzung von Regenwasser sind außerdem die Anforderungen der örtlichen Satzungen für die öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung zu berücksichtigen. Die Regenwassernutzung im Hausbereich ist deshalb auch der Stadt oder Gemeinde bzw. den jeweiligen Unternehmen für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung zu melden.
6. Weitere Informationen zur Regenwasserspeicherung können dem Leitfaden „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg entnommen werden.



### Bodenschutz bei Baumaßnahmen

1. Durch fast jede Baumaßnahme werden Böden als Baugrund in Anspruch genommen und verlieren dabei weitgehend ihre ökologischen Bodenfunktionen. Bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben muss deshalb insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden geachtet werden. Hierbei sind die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) und des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) zu berücksichtigen.
2. Unbelasteter, verwertbarer Erdaushub ist vorrangig einer technischen Verwertung zuzuführen. Dadurch werden sowohl wertvolle Rohstoffvorräte, als auch knapper werdendes Deponievolumen geschont. Im Falle verfahrenspflichtiger Baumaßnahmen, bei denen mehr als 500 m<sup>3</sup> Erdaushub anfallen, ist gemäß § 3 Absatz 4 LKreiWiG der Baurechtsbehörde ein **Abfallverwertungskonzept** vorzulegen. Einer "Vor-Ort-Verwertung" (Erdmassenausgleich) ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Ebenso gilt auch bei den übrigen Bauzulassungsverfahren (u.a. vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren, Kenntnisgabeverfahren) die Pflicht zur Vorlage eines Abfallverwertungskonzepts. Diesem Erfordernis ist bereits in der Planungsphase (z. B. Minimierung der Einbindetiefen, Massenausgleich) Rechnung zu tragen. Ein Entsorgen des Bodens durch Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Ein entsprechendes Formblatt und weitere Informationen zum Abfallverwertungskonzept können unter <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/abfall-und-kreislaufwirtschaft/abfallverwertung-und-abfallbehandlung> abgerufen werden. Das Abfallverwertungskonzept ist dem jeweiligen Bauantrag /Kenntnisgabe beizufügen und beim zuständigen Baurechtsamt einzureichen.
3. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden (humoser Boden) sauber abzuschleppen und vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt fachgerecht zu lagern. Weiterer Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen und spezifisch zu verwerten.
4. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Schadverdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Dazu sollte nur bei trockenen Witterungs- und Bodenbedingungen gearbeitet

werden. Schadverdichtungen in später begrünten Bereichen sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen (z.B. durch Tieflockerung). Baustoffe, Baustellenabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

5. Werden im Zuge der Bauarbeiten unerwartet Bodenverunreinigungen bzw. schädliche Bodenveränderungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt, Amt für Umweltschutz, zu benachrichtigen. Schadstoffbelastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
6. Für den Umgang mit Böden, die für eine bodennahe Verwertung bzw. eine Erdauffüllung vorgesehen sind, gelten die Vorgaben aus DIN 19731 und der Vollzugshilfe zu § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) (s. Link: [https://www.labo-deutschland.de/documents/12-Vollzugshilfe\\_110902\\_9be.pdf](https://www.labo-deutschland.de/documents/12-Vollzugshilfe_110902_9be.pdf)). Auf das Merkblatt "Erdauffüllungen" des Landratsamtes wird hingewiesen. Grundlage für die Beurteilung von Böden zur Nutzung bzw. Verwertung sind die BBodSchV sowie die Verwaltungsvorschrift „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ des Umweltministeriums des Landes Baden-Württemberg vom 14.03.2007.
7. Wirkt ein Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden ein, hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein **Bodenschutzkonzept** zu erstellen. Die konkreten Inhalte des Bodenschutzkonzeptes sind in Tabelle 3 der DIN 19639 dargestellt. Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Zulassung, ist das Bodenschutzkonzept bei der Antragstellung vorzulegen. Bei zulassungsfreien Vorhaben ist das Bodenschutzkonzept sechs Wochen vor dem Beginn der Ausführung des Vorhabens der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.
8. Greift ein Vorhaben auf einer Fläche von mehr als 1,0 Hektar nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche ein, kann die Bodenschutzbehörde eine **bodenkundliche Baubegleitung** fordern, die die Umsetzung des Bodenschutzkonzeptes überwacht.

Weitere Informationen des Rems-Murr-Kreises finden Sie im Internet unter <http://www.rems-murr-kreis.de>.