



GEMEINDE : ASPACH
GEMARKUNG : ALLMERSBACH AM WEINBERG
FLUR : 0 (ALLMERSBACH)
KREIS : REMS-MURR-KREIS



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 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„UNTER DEN WEINBERGEN, ÄNDERUNG FLST. 1497“

Verfahren nach § 13 a BauGB

ANERKANNT: GEMEINDE ASPACH, DEN 27.01.2020 / 20.09.2021

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 27.01.2020 / 20.09.2021

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

Proj. Nr. AS19018
Kennung 251k

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN 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. 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),
- jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

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

Dies gilt besonders für Teile des Bebauungsplanes „Unter den Weinbergen“, genehmigt am 09.12.1966.

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Der Lageplan vom 27.01.2020 / 20.09.2021.
- Der Textteil vom 27.01.2020 / 20.09.2021.
- Die Begründung vom 27.01.2020 / 20.09.2021 (Anlage 1).

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan im Plangebiet „Unter den Weinbergen, Änderung Flst. 1497“ im Ortsteil Allmersbach am Weinberg der Gemeinde Aspach

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 BauGB + BauNVO)
- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- 1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO) *Zulässig sind:*
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie
 - Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Unzulässig sind gem. § 1 Abs.5 + 9
- Schank- und Speisewirtschaften,
 - die nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.
- Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs.3 BauNVO zugelassen werden:*
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO:*
- Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + § 16 BauNVO)
- 1.2.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE** (§ 20 BauNVO) Die Zahl der Vollgeschosse ist als Obergrenze festgesetzt.
- 1.2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 19 BauNVO) Es gelten die im Lageplan eingetragenen Werte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Zusammenhang mit den sich ergebenden Grundstücksflächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.
- Ausnahmsweise kann die Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO im WA 1 und WA 2 um bis zu 70% überschritten werden.
- 1.2.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL** (§ 20 BauNVO)
- Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung, siehe Eintrag im Lageplan.
- 1.3 BAUWEISE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO) *Offene Bauweise (E), jedoch nur Einzelhäuser zulässig.*
- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
- Das Überschreiten der Baugrenzen ist durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Dachvorsprünge, Erker und Lisenen bis zu 1,00 m, mit lichtdurchlässigen Terrassenüberdachungen bis zu 2,00 m zulässig, wenn andere Bestimmungen dies nicht verbieten. Die Entfernung von der Nachbargrenze bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche muss dabei mindestens 2 m betragen, sofern sonstige Festsetzungen nicht berührt werden.

- 1.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- Die Hauptfirst- bzw. Traufrichtungen und Längsseiten der Gebäude sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungsfeilen zu stellen.
Winkel sind zulässig, sofern die Hauptfirstrichtung überwiegt.
- 1.6 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE**
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)
- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)* sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen (Ga) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5,00 m einhalten.
- 1.7 VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Feldweg (Flurstück 1482),
Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB.
Die festgesetzte Verkehrsgrünfläche V darf entlang des Amselwegs im Bereich der Garagen- und Stellplatzzufahrten überfahren werden. Jegliche Nutzung sowie die Art der Anlegung/Unterhaltung der Flächen bedürfen einer vorherigen vertraglichen Regelung mit der Gemeinde.
- 1.8 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge* sind im WA 2 und WA 3 vom nördlich angrenzenden Weg (Flurstück 1482) nicht zulässig. Siehe auch Eintrag im Lageplan und Kap. 5.4 der Begründung.
- 1.9 FÜHRUNG VON VERSORGENSLEITUNGEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)
- Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
- 1.10 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (SPE-FLÄCHEN)**
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§§ 9 Abs.1a und 135a Abs.2 BauGB)*
Die unter Nr. 1.10 genannten 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.
- 1.10.1 FLÄCHE FÜR ERSATZMASSNAHME E1
„ZAUNEIDECHSENHABITATE“
(CEF-MASSNAHME)**
- Durch die weitere Erschließung des Plangebiets erfolgt ein Eingriff in den Lebensraum von Zauneidechsen. Als Ausgleich für die bau- und anlagebedingt entfallenden Lebensräume müssen adäquate Ersatzlebensräume mit geeigneten Habitatstrukturen geschaffen werden.
Als Ersatzlebensraum ist dafür die auf Flurstück 1496/1 vorgesehene Ersatzmaßnahme E 1 anzulegen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen umfassen die Anlage von Versteckmöglichkeiten und Sonnenplätze durch Totholzhaufen sowie grabbare Sandstandorte als Eiablageplatz. Die umliegenden Flächen sind mit Kraut- und Staudensäume zu entwickeln und durch extensive Pflege offen zu halten (ein- bis zweischürige Mahd im Jahr mit Abräumen des Mahdguts, regelmäßiger Gehölzrückschnitt, keine Düngung). Weiter wird auf die detaillierten Ausführungen unter Nr. 5 in Anlage 3 verwiesen.
Die Maßnahmendurchführung ist durch einen entsprechend qualifizierten Fachplaner festzulegen und die Umsetzung unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen.

- 1.10.2 QUARTIERE FÜR FLEDERMÄUSE UND VÖGEL (CEF-MASSNAHME)** Um die ökologische Funktion für höhlenbrütende Vogelarten während und nach der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen zu sichern, sind zwei Nisthöhlen für die Blaumeise sowie vier weitere Nisthöhlen für den Gartenrotschwanz (jeweils Einflugweite Ø32 mm) an Gebäuden oder an Gehözen anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
Weiter ist als Ersatz für den entfallenden Habitatbaum mindestens eine Fledermaushöhle anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
Hinweis: Detaillierte Informationen bezüglich Art und Gestaltung der Behausungen sind ggf. bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt einzuholen.
- 1.10.3 GEHÖLZRODUNGEN** (§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG) Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind auf ein Minimum zu beschränken und sind nur in der Zeit vom 15.08. 15.03. zulässig. Der Habitatbaum H1 (siehe Lageplaneintrag) darf zum Schutz von Fledermäusen nur zwischen 15.11. und 28./29.2. gerodet werden.
- 1.11 LEITUNGSRECHTE** (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB) *LR – Leitungsrecht*
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.
- 1.12 PFLANZGEBOTE** (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- 1.12.1 PFLANZGEBOT -DURCHGRÜNUNG-** Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) müssen pro 200 m² Grundstücksfläche ein heimischer Obst- oder Laubbaum sowie mindestens 5 beerentragende Sträucher (Vogelnährgehölze) angepflanzt werden. Dabei sind Bäume und Sträucher der Pflanzliste 1 oder 2 zu verwenden. Die im Lageplan eingetragenen Einzelbäume können darauf angerechnet werden.
- 1.12.2 SONSTIGES** Nicht heimische Nadelgehölze / Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.
- 1.13 PFLANZBINDUNGEN** (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)
- 1.13.1 FÜR EINZELBÄUME** Die zum Erhalt ausgewiesenen *Einzelbäume* sind zu schützen und auf Dauer zu erhalten.
Es muss ein Schutz gegen Beschädigungen im Wurzelhals- und Stammbereich gewährleistet sein. Während der Bauzeit sind die Regelungen der DIN 18 920 zu beachten.
Generell sind abgängige Pflanzen innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.
- 1.14 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.3 BauNVO) Die *Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)* der Gebäude ist im Lageplan zwingend in Metern über NN festgesetzt. Eine Abweichung ist nur nach unten bis maximal 0,50 m ausnahmsweise zulässig.
- 1.15 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 je Grundstück der umbaute Raum 25 m³ nicht überschreitet und alle baurechtlichen Vorschriften eingehalten werden (insbesondere § 6 LBO).

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

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

2.1.1 FASSADEN

Stark glänzende, grellfarbige oder reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von flächigen Verglasungen zur passiven Energienutzung nicht zulässig.

2.1.2 DÄCHER

Dachform und Dachneigung (DN)

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig,
- im WA 1 und WA 2 mit einer Dachneigung von 30 – 38°,
- im WA 3 mit einer Dachneigung von 28 – 38°.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind auch begrünte Flachdächer und begrünte flachgeneigte Pultdächer bis DN 10° zulässig.

Freigestellte, auf verschiedenen Grundstücken stehende, aneinander gebaute Garagen müssen bei geneigten Dächern die gleiche Dachform und Dachneigung haben.

Dachdeckung:

Die Hauptgebäude sind mit roten bis braunen Dachziegeln zu decken. Grelle, ungebrochene Farbtöne oder glänzende Oberflächen – einschließlich glasierter Dachziegel – sind nicht zulässig.

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

Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind nur bei Dächern ab 35° Dachneigung im 1. Dachgeschoss zulässig. Sie dürfen ein Drittel der Länge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m von den Giebelseiten einhalten und mindestens 0,6 m unterhalb der Firsthöhe enden.

Dacheinschnitte:

sind nur bis zu einer Breite von 1/3 der Dachlänge zulässig.

Solaranlagen:

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind nur als nicht aufgeständerte Anlagen innerhalb der Dachflächen und auf der Dachfläche in der Neigung des Daches zulässig.

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

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

Bereich	Firsthöhe max. (FH)	Traufhöhe max. (TH)
WA 1	7,00 m	4,60 m
WA 2	8,00 m	4,60 m
WA 3	7,20 m	4,10 m

Die *Traufhöhe* wird gemessen ab der jeweils gewählten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

- Die *Firsthöhe* wird gemessen ab der jeweils gewählten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.
Die *Traufhöhe* darf auf maximal 1/3 der Gebäudelänge um höchstens 1,0 m Mehrhöhe überschritten werden.
- 2.3 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN UND ZUFAHRTEN** (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen *private Verkehrs-, Park- und Hofflächen* wasserdurchlässig mit versickerungsfähiger Fläche (z.B. wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.
- 2.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE** (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
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. Stein-/Schottergärten (Steinschüttungen mit einzelnen Zierpflanzungen) entsprechen dieser Regelung nicht.
- 2.4.2 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN**
Aufschüttungen sind nur bis zu 1,00 m, Abgrabungen bis zu 2,00 m zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen.
Ausnahmsweise können für Terrassen bis 30 m² Größe sowie für notwendige Zufahrten und Zugänge höhere Aufschüttungen und Abgrabungen zugelassen werden.
- 2.4.3 EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN**
Entlang des Amselweges sind wegen der Verkehrsgrünfläche und dem Leitungsrecht keine Einfriedungen und Stützmauern zulässig. Ansonsten sind nicht geschlossene Zäune gemäß Nachbarrecht zulässig.

Für alle Einfriedungen gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.
- 2.5 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER (REGENRÜCKHALTUNG)** (§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)
Zur Regenrückhaltung von unbegrüntem 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.
- 2.6 STELLPLATZVERPFLICHTUNG** (§ 74 Abs.2 Nr. 2 LBO)
Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede Wohnung mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
Die Vorflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen dürfen auf die erforderliche Stellplatzanzahl angerechnet werden, sofern diese mindestens 5 m lang sind.

- 3. 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.
- 3.1 Pflanzliste 1 (Laubgehölze als Vornährgehölze)** Bäume wie z.B. Süß- und Sauerkirsche, Apfelbäume, Felsenbirne, Feldahorn, Eberesche.
Beerentragende Sträucher wie z.B. Schwarzer Holunder, Liguster, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe und Wolliger Schneeball.
- 3.2 Pflanzliste 2 (Laubbäume)**
- | | |
|--|--------------------|
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Zitterpappel, Espe | Populus tremula |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Speierling | Sorbus domestica |
| Elsbeere | Sorbus torminalis |
| Winter-Linde | Tilia cordata |
| Sommer-Linde | Tilia platyphyllos |
| Sonstige heimische Obstbäume mit Hochstamm | |
- 4. HINWEISE**
- 4.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan**
Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.10, 1.12, 1.13 und 1.15 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.3 und 2.4 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 53 Abs.1 LBO beizufügen.
- 4.2 Funde/Bodendenkmale**
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.
- 4.3 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 Rems-Murr-Kreis als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist an einer von dort genannten Stelle zu entsorgen.
- 4.4 Bodenschutz**
Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Das Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sowie die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.
- 4.5 Baugrund / Geologie**
Bei der Erstellung von Bauwerken innerhalb des Geltungsbereichs werden ingenieurgeologische Untersuchungen nach DIN 4020 hinsichtlich der geologischen Verhältnisse dringend empfohlen.
- 4.6 Grundwasser / Versickerung von Niederschlagswasser**
Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen. 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.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf immer der behördlichen Zustimmung. Auf das Informationsblatt Nr.1 –Bauen im Grundwasser- des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis wird verwiesen.

Eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser (Dachflächen- und Terrassenwasser in Wohngebieten) darf erfolgen, wenn die Versickerungsanlagen den geltenden technischen Regeln entsprechen. Dabei sind das Informationsblatt Nr.9 –Versickerung von Oberflächenwasser- sowie das Informationsblatt Nr.25 - Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser- des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis zu beachten. Das Landratsamt Rems-Murr-Kreis behält sich die Erteilung weiterer Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers vor.

4.7 Zisternen

Beim Bau von Zisternen ist das Informationsblatt Nr.8 –Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke- des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis zu beachten.

4.8 Oberflächenwasser / Hochwasser

Oberflächenwasser

Das Baugebiet liegt an einem teilweise stark geneigten Hang. Bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden können 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.

Auf den „Leitfaden Kommunales Starkregenerisikomanagement 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>).

4.9 Wasserversorgung

Es wird darauf hingewiesen, dass für die bestehende und geplante Bebauung im Plangebiet kein ausreichender Versorgungsdruck nach Arbeitsblatt W 400-1 gewährleistet werden kann. Für die Versorgung mit Trinkwasser sind daher private Druckerhöhungsanlagen erforderlich.

4.10 Naturschutz

Bei allen Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18920, die ZTV-Baum und den § 29 (1) BNatSchG sowie § 31 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.

Bei Herstellung von flächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Orniflux-Scheiben oder vergleichbares Material zu verwenden.

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

Bei der Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich von Telekommunikationsleitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Deutschen Telekom AG bzw. allgemein das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3 zu beachten. Grundsätzlich ist bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf zu achten, dass mit Bäumen mindestens ein Abstand von 1 m von Anlagen der Versorgungsträger eingehalten wird.

Im Baugebiet sind zum Schutz von Insekten für die Straßenbeleuchtung sowie auch für die private Beleuchtung (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.

4.11 Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im dörflichen Randbereich befindet. Dabei können je nach Wetterlage Geruchsmissionen ausgehen, die jedoch das hier ortsübliche Maß nicht überschreiten.

4.12 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.

4.13 Nachbarschutz

Bei der Gestaltung der privaten Grundstücksflächen sind insbesondere die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg zu beachten.

4.14 Verkehrsflächen

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.

4.15 Baugruben

Werden Baugruben in der Nähe öffentlicher Verkehrsflächen ausgehoben, so ist bei der Verfüllung und Verdichtung der Arbeitsräume besondere Sorgfalt anzuwenden. Für alle Schäden an öffentlichen Straßen und Wegen, die infolge nicht fachgerechter Verfüllung und Verdichtung entstehen, haftet ausschließlich der jeweilige Bauherr.

4.16 Lärmschutz

Beim Einsatz von Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen u. ä. wird auf Folgendes hingewiesen: Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z. B. Luft-Wärme-Pumpen) oder deren nach außen gerichteten Komponenten ausgehen, wird die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ (https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_1503575952.pdf) dringend empfohlen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten (Z.B. Wohngebäude oder Wohnungen) müssen eingehalten und die zulässigen Schalleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

5. ANLAGEN

Anlage 1	Begründung zum Bebauungsplan gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom 27.01.2020 / 20.09.2021
Anlage 2	Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung gefertigt: Planbar Güthler GmbH, Mörikestr. 28/3, 71636 Ludwigsburg	vom 23.04.2019
Anlage 3	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) gefertigt: Planbar Güthler GmbH, Mörikestr. 28/3, 71636 Ludwigsburg	vom 13.09.2019

6. VERFAHRENSVERMERKE

- | | | | |
|----|---|-----|------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | vom | 17.02.2020 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) | am | 20.02.2020 |
| 3. | Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB) | vom | 20.09.2021 |
| 4. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 3 (§ 3 BauGB) | am | |
| 5. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) | vom | bis |
| 6. | Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) | vom | |
| 7. | Ausfertigung | | |

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 Aspach, den

Bürgermeisterin Welte-Hauff

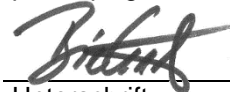
- | | | | |
|----|---|-----|--|
| 9. | Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung | vom | |
|----|---|-----|--|

Für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften:

Gemeindeverwaltung
Aspach, den 27.01.2020 / 20.09.2021

Planbearbeiter
Mutlangen, den 27.01.2020 / 20.09.2021

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



Bürgermeisterin Welte-Hauff

Unterschrift