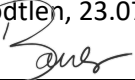


Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Hoffeld II“

TEXTTEIL

Anerkannt: Stödtlen, 23.07.2026


Bauer, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 21.05.2026/ 23.07.2026

Projekt: STÖ2401 / 860283

Bearbeiter/in: IH



stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND §§ 1-11 BAUNVO)

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET gem. § 4 BauNVO

Zulässig ist eine Nutzung gemäß § 4 Abs. 2, Nr. 1 bis 3 BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmen i. S. v. § 4 Abs. 3, Nr. 1 bis 5 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, §§ 16-21A BAUNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Für das Maß der baulichen Nutzung gilt die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend den Einschrieben im Planteil.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Es gilt die Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Einschrieben im Planteil.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

WA1:

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (GH) darf bei Sattel-/Walm- und Zeltdächern 8,5 m, bei Pultdächern 7,5 m und bei Flachdächern 6,2 m nicht überschreiten.

Unterer Bezugspunkt: Höhenlage der festgesetzten Erdgeschoss- Fertigfußbodenhöhe (EFH),
oberer Bezugspunkt: höchster Punkt des oberen Dachabschlusses.

WA2:

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (GH) darf bei Sattel-/Walm- und Zeltdächern 10,5 m, bei Pultdächern 9,5 m und bei Flachdächern 9,2 m nicht überschreiten.

Unterer Bezugspunkt: Höhenlage der festgesetzten Erdgeschoss- Fertigfußbodenhöhe (EFH),
oberer Bezugspunkt: höchster Punkt des oberen Dachabschlusses.

Die im Plan festgelegte Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EFH) ist mit den Hauptgebäuden einzuhalten. Von der festgelegten Höhe sind Abweichungen von +/- 25 cm zulässig.

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)

o – offene Bauweise

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Planteil eingetragenen Baugrenzen festgesetzt. Dachvorsprünge dürfen die überbaubare Grundstücksfläche um max. 25 cm (Außenkante Dachrinne) überschreiten.

5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB, § 12 ABS. 6 BAUNVO)

Die Anlage von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) für KFZ und Fahrräder ist nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Anlage von nicht überdachten Stellplätzen sowie Zufahrtswegen ist in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch in einem Abstand von 15 m zum Fahrbahnrand der K 3220.

Vor einer Garage oder einem Carport ist bis zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mind. 5,50 m freizuhalten.

Zwischen der Grundstücksgrenze an Verkehrsflächen und Verkehrsgrünflächen ist mit nicht überdachten Stellplätzen bei einer parallelen Anordnung ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

6 NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB, § 14 BAUNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude i. S. d. § 2 Abs. 2 LBO Baden-Württemberg handelt, auf Grundstücksflächen

- zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig,
- in einem Abstand von 15 m zum Fahrbahnrand der K 3220 nicht zulässig,
- in den übrigen, nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nur zulässig, soweit der umbaute Raum 20 m³ BRI nicht überschreitet.

Sonstige Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig, ausgenommen Einfriedungen und Einrichtungen für die Straßenbeleuchtung oder der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen.

Die erforderlichen Sichtfelder im Bereich der Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten sind von Nebenanlagen freizuhalten.

7 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

7.1 Öffentliche Grünflächen – Zweckbestimmung Eingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Bauliche Anlagen und Einfriedungen sowie Befestigungen sind nicht zulässig, ausgenommen unterirdische Leitungen und Anlagen zur Regenwasserbehandlung sowie Geländemodellierungen zur Ableitung des Oberflächenwasserabflusses aus dem Außenbereich.

Die Flächen sind als blütenreicher Saum zu entwickeln.

8 MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS.1 NR. 20 UND 25 BAUGB)

8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8.1.1 Befestigte Flächen

Zufahrten und PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. mit Rasingittersteinen, Schotterrasen oder Poren- und Sickersteine).

8.1.2 Regenwasserrückhaltung/ Regenwassernutzung

Das anfallende unverschmutzte Regenwasser von den Dachflächen der geplanten Gebäude sind sofern möglich auf dem eigenen Grundstück breitflächig über eine mind. 30 cm starke belebte/bewachsene Bodenschicht zu versickern. Nachbargrundstücke dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Falls eine breitflächige Versickerung nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser der Dachflächen auf den Baugrundstücken über eine geeignete Regenwasserrückhalteeinrichtung zu puffern und verzögert in den bestehenden bzw. geplanten Regenwasserkanal einzuleiten.

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude und Verkehrsflächen) dürfen keine Baumaterialien verwendet werden, deren auswaschbare Bestandteile eine Verunreinigung oder eine sonstige nachteilige Veränderung des Bodens und des Grundwassers verursachen. Die Verwendung von nicht beschichtetem Kupfer, Zink und Bleiblechen für die Dächer ist unzulässig.

Zur weiteren Vermeidung des oberflächigen Wasserabflusses ist pro Baugrundstück eine Zisterne zur Regenwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung) vorzusehen.

9 PFLANZGEBOT (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)

Im Bereich der Grundstückszufahrten und im Einmündungsbereich von Straßen sind die erforderlichen Sichtfelder von Gehölzpflanzungen freizuhalten.

9.1 Pflanzgebot auf den Baugrundstücken ohne flächigem Pflanzgebot

Pro Baugrundstück sind zwei standortgerechte Obst- und/oder Laubbaum-Hochstämme zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

Geeignete Gehölzarten sind in den Hinweisen unter C aufgelistet. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.

Geeignete Gehölzarten sind in den Hinweisen unter C aufgelistet.

9.2 Pflanzgebot auf den Baugrundstücken mit flächigem Pflanzgebot

Pro Baugrundstück ist ein standortgerechter Obst- und/oder Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

Geeignete Gehölzarten sind in den Hinweisen unter C aufgelistet. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.

Innerhalb der mit pfg gekennzeichneten Flächen sind 30 % der Fläche mit heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Der Baumanteil darf maximal 10 % betragen. Innerhalb der als flächiges Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen ist eine 1 m breite Mulde (Tiefe ca. 20 – 30 cm) zur Ableitung des Oberflächenwassers anzulegen.

Die nicht bepflanzten Flächen sind mit standortgerechtem, kräuterreichem Landschaftsrasen zu begrünen.

Geeignete Gehölzarten sind in den Hinweisen unter C aufgelistet.

9.3 Pflanzgebot auf der öffentlichen Grünfläche

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind sechs standortgerechte Laubbaum-Hochstämme zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen. Eine geringfügige Abweichung vom eingetragenen Standort ist möglich, soweit die der Ausweisung zugrundeliegende Gestaltungsidee erhalten bleibt.

10 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZBAUWERKE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 ABS. 1 NR. 26 BAUGB)

Für die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehende Böschungen sowie die erforderlichen Stützbauwerke in einer Breite von bis zu 20cm ab Hinterkante Bordstein und einer Tiefe von ca. 50cm ab Oberkante Bordstein können Flächen auf den angrenzenden privaten Grundstücken herangezogen werden. Diese verbleiben in privatem Eigentum.

Die erforderlichen Sichtfelder an den Grundstücksausfahrten sind zu berücksichtigen.

Gesetzliche Grundlagen

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. S. 25)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Gemeinde durch Satzung folgende örtliche Bauvorschriften:

1 GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN (§ 74 ABS. 1 NR. 1 LBO)

1.1 Dachform, Dachneigung

Für Haupt- und Nebengebäude sind Flachdächer sowie geneigte Dächer zulässig.

1.2 Dachdeckung

Die geneigten Dächer der Hauptgebäude sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen in den Farbtönen rot, braun oder anthrazit zu decken.

Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

Für Dachflächen bei Wintergärten sind Eindeckungen mit farblosem Glas oder glasähnlichem Material zulässig.

1.3 Äußere Gestaltung

Die Fassaden der baulichen Anlagen dürfen nicht mit glänzenden oder auffallenden, grell leuchtenden Farben ausgeführt werden.

2 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG, BEPFLANZUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE UND AN DIE GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER SOWIE ÜBER NOTWENDIGKEIT ODER ZULÄSSIGKEIT UND ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN

Der Abstand von Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,50m betragen (inkl. Straßenbordstein) und diese dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinie die Höhe von 0,8 m, gemessen ab Oberkante Bordstein, nicht überschreiten.

Die Einfriedungen zur freien Landschaft dürfen nur mit transparenten Materialien ausgeführt werden.

Tote Einfriedungen gegenüber privaten Grundstücken in Form von freistehenden Mauern bzw. geschlossenen, nicht transparenten Zäunen sind unzulässig.

Im Bereich der Grundstückszufahrten sind die erforderlichen Sichtfelder von Einfriedungen freizuhalten.

Im Zuge von Einzelbauvorhaben sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis höchstens 1,5 m zugelassen.

Zum Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und zu den Verkehrsflächen sind Böschungen bis zu einer Neigung von 1:2 sowie Stützmauern in Form von Trockenmauern bis höchstens 1,0 m auf den bebaubaren und nicht bebaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

3 STELLPLÄTZE FÜR PKW UND FAHRRÄDER, GARAGEN

(§ 37 und § 74 Abs. 2 LBO)

Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze und/oder Garagen nachzuweisen.

4 REGENWASSERRÜCKHALTUNG/ REGENWASSERNUTZUNG (§ 74 ABS. 3 NR. 2 LBO)

Auf dem Grundstück ist eine Regenwasserrückhaltung mit einem Fassungsvermögen von mind. 2,5 m³ pro 100 m² Dachfläche und einem Drosselabfluss von 0,15 l/s je 100 m² Dachfläche herzustellen. Bei begrünten Dachflächen mit einer Stärke von mind. 10 cm kann auf die Pufferung und Herstellung eines Rückhaltevolumens verzichtet werden.

Auf dem Grundstück ist zur Regenwassernutzung eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mind. 2,0 m³ pro Grundstück herzustellen.

5 DRAINAGEN

Aufgrund der Fremdwasserbelastung der Kläranlage dürfen Drainageleitungen nicht an die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

6 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 75 ABS.3 NR. 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs.3 Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften (Abschnitt B) zuwiderhandelt.

C HINWEISE

1 FREIFLÄCHENGESTALTUNG / PFLANZLISTE

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen entsprechend der Plandarstellung als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft durchgeführt.

Bei den jeweiligen Bauvorhaben sind im Antrag zur Baugenehmigung die geplante Geländegestaltung und Pflanzgebote darzustellen.

Für die Umsetzung der Pflanzgebote und sonstigen Bepflanzungen werden folgende Arten (als Beispiel) empfohlen:

Straucharten:

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Baumarten:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Pyrus communis	Wild-Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

Baumarten für den Straßenraum:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Säulen-Hainbuche
Platanus x hybrida	Platane
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus robur ‚Fastigiata‘	Säulen-Eiche
Tilia cordata ‚Erecta‘	Winterlinde ‚Erecta‘
Tilia cordata ‚Greenspire‘	Winterlinde ‚Greenspire‘
Tilia cordata ‚Rancho‘	Winterlinde ‚Rancho‘

Bei den Obstbaum-Hochstämmen sollten vor allem lokal verbreitete Sorten berücksichtigt werden wie z.B. Bittenfelder, Brettacher, Gewürzluiken, Jakob Fischer, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Oberösterreichischer Wasserbirne.

2 GRENZABSTÄNDE MIT PFLANZUNGEN

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Die genauen Vorgaben sind dem „Gesetz über das Nachbarrecht“ des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z.B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke) der Nachbargrundstücke variieren. Zu Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“

(RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u.a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.

3 BODENSCHUTZ

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998; BGBl, Teil I, S. 502, das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist, zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen.

Bodenschutzbelange im Bereich der Flächeninanspruchnahme und des schonenden Umgangs mit Boden regelt insbesondere auch das Baugesetzbuch. Auf die dort festgeschriebenen Grundsätze der §§ 1 und 1a wird verwiesen. Insbesondere ist auch § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) zu beachten. Der anfallende humose Oberboden ist danach vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der humose Oberboden ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Erdbauarbeiten dürfen nur mit möglichst trockenem Bodenmaterial von mindestens steifer Konsistenz und bei trockener Witterung erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden.

Auf Grundlage des aktualisierten Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG, § 2 Abs. 3) hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung eines Vorhabens auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept (BSK) zu erstellen und der zuständigen unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen. Bei zulassungsfreien Vorhaben hat dies sechs Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen zu erfolgen und bei zulassungspflichtigen Vorhaben ist das Bodenschutzkonzept zusammen mit den Antragsunterlagen vorzulegen (§ 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)).

Die Umsetzung des Bodenschutzkonzeptes durch den Vorhabenträger während der Ausführung ist von einer von ihm zu bestellenden fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung zu überwachen.

Beträgt die Fläche, auf der ein Vorhaben ausgeführt wird, mehr als 1,0 Hektar, fordert die zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörden vom Vorhabenträger die Bestellung einer fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung (BBB), welche die Einhaltung der Vorgaben aus dem Bodenschutzkonzept überwacht.

Dabei sind die Vorgaben der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ einzuhalten.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs.2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

4 BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

Im Plangebiet liegt teilweise eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit "Terrasensedimente (Mittelgebirge)" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Löwenstein-Formation (Stubensandstein)" im Untergrund zu erwarten. Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1:50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwis-sen und LithoLex.

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Eine Baugrunduntersuchung des Büros Geologie Veith vom 03.12.2018 liegt zum angrenzenden Gebiet „Hoffeld“ vor. Dieses kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.

5 BODENFUNDE/ DENKMALSCHUTZ

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart -Referat Denkmalpflege- mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

6 BODENVERUNREINIGUNGEN / ALTLASTEN

Für das Plangebiet liegen keine Informationen über Altablagerungen, Altstandorte oder schädliche Bodenveränderungen vor.

Sollten dennoch bei der weiteren Planung und/oder bei der späteren Bauausführung Verunreinigungen des Bodens/Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im betreffenden Planbereich bekannt werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Umwelt- und Gewerbeaufsicht, hinzuzuziehen.

7 REGENWASSERNUTZUNG

Empfehlung: zusätzliches Volumen in Zisternen bereit stellen für eine Brauchwassernutzung (Toilette, Gartenbewässerung, etc.)

Bei der Nutzung von Regenwasser müssen das DVGW Arbeitsblatt W 555, die §§ 13 Abs. 3 und 17 der Trinkwasserverordnung beachtet werden.

8 ABWASSERBESEITIGUNG

Auf die Bestimmungen der DIN EN 12056 und der DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) wird hingewiesen.

Falleffekte, insbesondere für Kleintiere, sollten durch engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen reduziert werden.

Im südlichen Teil des Baugebietes ist die Entwässerung eines Kellergeschoß teilweise nicht im Freispiegel möglich. Die Grundstücke sind durch „UG“ im Plan gekennzeichnet.

9 OBERFLÄCHENWASSER

Durch das geneigte Gelände des Plangebietes und der relevanten Umgebung kann abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen oder bei Schneeschmelze zu Beeinträchtigungen an Gebäuden und Anlagen führen. Gebäude und Anlagen sollten deshalb überflutungssicher angelegt werden. Erforderlichenfalls ist vom Grundstückseigentümer darüber hinaus eine entsprechende Geländemodellierung zur Abwehr von Oberflächenwasser auf seinem Grundstück vorzunehmen. Weitere Informationen zur Eigenvorsorge gegen Hochwasser und Überschwemmungen finden Bauherren unter: <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauvorsorge>

10 GRUNDWASSER/ WASSERSCHUTZGEBIETE

Auf die Lage des Planvorhabens in Wasserschutzzone IIIB des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes (WSG) "Im Rotachtal und Gerbachtal, TB 1-16, ZV Riesgruppe" (LUBW-Nr.: 136-001) wird hingewiesen.

11 IMMISSIONSSCHUTZ

Landwirtschaft:

Mit Geruchs- Staub- und Lärmimmissionen von einem umgebenden landwirtschaftlichen Betrieb bzw. die Bewirtschaftung benachbarter Flächen ist zu rechnen.

Sportanlagen:

Mit Lärmimmissionen von dem nördlich gelegenen Sportgelände ist zu rechnen.

Straßenverkehrslärm:

Für die der Kreisstraße zugewandten Räume von Obergeschoss und Dachgeschoss, insbesondere der 1. Häuserzeile, werden passive Lärmschutzmaßnahmen empfohlen, insbesondere Fenster mit entsprechender Lärmdämmung.

12 PHOTOVOLTAIKPFLICHT

Gemäß den Anforderungen des Klimaschutzgesetzes (KSG BW) und der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) gilt seit 1. Januar 2022 eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen beim Neubau von Nichtwohngebäuden und beim Neubau von Parkplätzen ab 35 Stellplätzen. Ab 1. Mai 2022 gilt die Photovoltaik(PV)-Pflicht auch für neue Wohngebäude, ab Januar 2023 greift diese auch bei allen grundlegenden Dachsanierungen.

13 AUFHEBUNG BESTEHENDER BEBAUUNGSPLÄNE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hoffeld II“ ersetzt innerhalb der Grenzen seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Sport- und Freizeitgelände“ rechtsverbindlich seit 08.12.1983.

14 HINWEISE AUF PFLICHTEN DES EIGENTÜMERS

Der Eigentümer wird auf die möglichen Einflüsse des Grund- bzw. Schichtenwassers hingewiesen. Er hat seine baulichen Anlagen, insbesondere das Untergeschoss sowie alle erdberührten Bauteile durch geeignete Maßnahmen, z.B. „Weiße Wanne“ vor drückendem Wasser zu schützen.

Auf die vorgeschriebene Rückstausicherung der privaten Kanal-Hausanschlüsse wird explizit hingewiesen.

Jedes Baugrundstück muss die Grundstücksentwässerung entsprechend der örtlichen Satzung gestalten und betreiben.

Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z. B. Luft-Wärme-Pumpen) oder deren nach außen gerichtete Komponenten ausgehen, wird auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hingewiesen. Die in Tabelle 1 des Leitfaden genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schallleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

Der Leitfaden kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

15 ARTENSCHUTZ

Bei der Bebauung sollten Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Gebäudeglasscheiben berücksichtigt werden.

Die gesetzliche Rodungsfrist sowie die Verwendung von insekten- und fledermausfreundlicher Außenbeleuchtung und das Merkblatt „Hinweise in der Bauleitplanung zur insektenfreundlichen Beleuchtung und zum Schutz von Vögeln an Glasfronten“ sind zu beachten. Das Merkblatt kann bei der Gemeinde eingesehen bzw. angefordert werden.