

# GEMEINDE RIESBÜRG OSTALBKREIS

## BEBAUUNGSPLAN “HENNENÄCKER“ IN RIESBÜRG-GOLDBURGHAUSEN

### Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften

Stand 25.04.2013



**Architekturbüro Machon**  
Eichenstraße 51  
73486 Adelmansfelden  
Tel 07963/8111  
info@machon-architekten.de  
www.machon-architekten.de



**GEO DATA Plan GmbH**  
Dr. Rudolf-Schieber-Str.2  
73463 Westhausen  
Tel. 07363/9604-0  
info@geodata-gmbh.de  
www.geodata-gmbh.de

**Ulrike Schnitzler**  
Dipl.-Ing. (FH) Fr. Landschaftsarchitin  
Scheffelstraße 2 73431 Aalen  
Tel. 07361-35844  
buero.schnitzler@t-online.de  
www.schnitzler-landschaftsarchitektur.de

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB 2004) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 1S. 2414) ), zuletzt geändert durch Art.21 G.v. 21.06.2005 (BGBl. 1S 1818)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. 1S. 132), zuletzt geändert durch Art.3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. 1S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 1S. 58)

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. **Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
  - 1.1 Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO  
Ausnahmen i. S. v. § 6 (3) BauNVO sind gemäß §1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig
  - 1.2 Grünfläche § 9 (1) Nr.15 BauGB
    - 1.2.1 öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: - Ökologische Ausgleichsfläche -  
Bauliche Anlagen, Nebenanlagen oder Befestigungen sowie unterirdische Leitungen sind nicht zulässig.
    - 1.2.2 private Grünfläche  
Zweckbestimmung: - Ökologische Ausgleichsfläche -  
Bauliche Anlagen, Nebenanlagen oder Befestigungen sowie unterirdische Leitungen sind nicht zulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO  
Grundflächenzahl (GRZ) und Geschosßflächenzahl (GFZ)  
gemäß §19 und 20 BauNVO  
Im Plangebiet wird die zulässige Grundflächenzahl und Geschosßflächenzahl durch Planeinschrieb festgesetzt.
3. **Bauweise** § 9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO  
Die Bauweise ist als offene Bauweise, jedoch nur Einzelhäuser zulässig, festgesetzt.
4. **Zahl der Vollgeschosse** § 16 und 20 BauNVO  
Zahl der Vollgeschosse entsprechend Planeinschrieb.
5. **Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage** § 9 (2) BauGB
  - 5.1 Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

Die max. Höhe baulicher Anlagen darf 9,85 m nicht überschreiten.  
Unterer Bezugspunkt: Höhenlage der festgesetzten Erdgeschoss Fertigfußbodenhöhe (EFH)  
Oberer Bezugspunkt: höchster Punkt der Oberkante des Dachfirstes

5.2 Höhenlage der baulichen Anlagen § 18 BauNVO, § 9 (2) BauGB

Die im Lageplan festgelegte Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EFH) ist einzuhalten. Von der angegebenen Höhe sind Abweichungen von + 30 cm zulässig.

5.3 Abgrabungen und Aufschüttungen § 1a (2) u. § 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis höchstens 0,5 m zugelassen. Höhenunterschiede im Gelände zwischen den Grundstücken müssen ausgeglichen werden.

6. **Stellung baulicher Anlagen** § 9 (1) 2 BauGB

Im Lageplan sind durch Pfeillinien Hauptfirststrichtungen der Hauptgebäude festgelegt. Abweichungen von  $\pm 10^\circ$  sind zulässig.

Die im Plan eingetragenen Gebäudebegrenzungen sind als Hinweis gedacht und nicht zwingend vorgeschrieben.

7. **Nebenanlagen** § 9 (1) 4 BauGB

7.1 Stellplätze, Garagen und Carports § 12 (6) BauNVO

Sämtliche Stellplatzflächen und Zufahrtswege sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und Carports sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

8. **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB

8.1.1 Befestigte Flächen

Die befestigten Flächen, wie Stellplätze, Zufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.

8.1.3 Dachflächen

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken in Zisternen (siehe „Örtliche Bauvorschriften“, Ziffer 4) zu sammeln und zu nutzen. Der Überlauf darf nur gedrosselt an den Abwasserkanal geleitet werden.

8.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

### 8.2.1 Maßnahmenfläche – M1

Die Maßnahmenfläche dient dem Erhalt und dem dauerhaften Schutz der großen Eiche mit einem Kronendurchmesser von ca. 22 m. Die zu erhaltende Eiche wird durch Pflanzbindung gesichert. Die Maßnahmenfläche wird mit einer festen Umzäunung aus Metall (z.B. Banden- oder Barriersystem Sportplatz) dauerhaft umgrenzt, um den Wurzelbereich der Eiche dauerhaft zu schützen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen innerhalb der Maßnahmenfläche M1 sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit standortgerechten, autochthonem Sträuchern mit Herkunftsnachweis Süddeutsches Hügel- und Bergland zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Sträucher sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen. Für die Bepflanzung geeignete Gehölzarten siehe unter „C. Hinweise“. In jeder Phase der Baudurchführung ist das zu erhaltenden Gehölz - die alte Eiche - vor schädigenden Einflüssen wie Bodenverdichtung, Beschädigung des Wurzelwerkes, Rindenverletzungen, Ablagerungen u.a. zu bewahren. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist anzuwenden.

### 8.2.2 Maßnahmenfläche – M2

Die aus Gründen des Artenschutzes vorgezogene CEF-Maßnahme ist vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen. Innerhalb der umgrenzenden Maßnahmenfläche soll ein zusammenhängender Streuobstgürtel mit extensiver Wiesennutzung dauerhaft umgesetzt werden.

Die Maßnahmenfläche besteht aus Teilflächen von vier Flurstücken. Das Flurstück 139 hat einen Maßnahmenflächenanteil von 780 qm, das Flurstück 140 einen Maßnahmenflächenanteil von 460 qm, das Flurstück 141 einen Maßnahmenflächenanteil von 200 qm und das Flurstück 142 hat einen Maßnahmenflächenanteil von 510 qm.

Anlage einer Streuobstwiese mit extensiver Grünlandnutzung:

- Umwandlung von 1.150 qm Acker in eine artenreiche Wiese mit gebietsheimischem Saatgut. Aussaathinweise und Saatgut-Zusammensetzung siehe unter "Hinweise, Ziffer 5"
- extensive Wiesenpflege/Nutzung auf der gesamten Maßnahmenfläche (800 qm bestehendes Grünland, 1.150 qm neuangelegtes Grünland): Mahd zweibis dreimal jährlich, erster Schnitt ab 15. Juni, Abräumen des Mähgutes
- Keine Anwendung von Herbiziden, Bioziden, mineralischem Dünger
- Erhalt von 10 Streuobstbäumen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.
- Anpflanzung von 13 Stück gebietstypischen Obstbaum-Hochstämmen
- regelmäßiger, fachgerechter Obstbaumschnitt, ausreichende Düngung der Obstbäume im Kronenbereich
- Fertigstellung- und Entwicklungspflege: 5 Jahre

## 9. Standort für die Erhaltung von Einzelbäumen / Pflanzbindung

§ 9 (1) Nr. 25b BauGB

An den festgesetzten Standorten für die Erhaltung von Einzelbäumen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall bzw. Verlust ist mit gleichartigen Bäumen (Stammumfang mind. 16 cm, Obstbäume 10-12cm) nachzupflanzen. Diese sind dauerhaft zu unterhalten.

Bei Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen bei Baumaßnahmen) einzuhalten.

**10. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Pflanzgebot**

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

An den im Plan dargestellten Stellen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit gebietstypischen Hochstamm-Obstbäumen, Sträuchern und standortgerechten, autochthonem Laubbäumen mit Herkunftsnachweis Süddeutsches Hügel- und Bergland zu bepflanzen 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 zugrunde liegende Gestaltungsidee erhalten bleibt. Insgesamt ist pro angefangene 300 qm Grundstückfläche ein standortgerechter Obst-Hochstamm oder standortgerechter, heimischer Laubbaum-Hochstamm 1. oder 2. Ordnung einzupflanzen. Die im Lageplan festgesetzten Pflanzbindungen und Pflanzgebote werden hierbei angerechnet. Für die Bepflanzung geeignete Gehölzarten siehe unter "Hinweise, Ziffer 5".

**10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind § 9 (1) 26 BauGB**

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen sowie die erforderlichen unterirdischen Stützbauwerke in einer Breite bis zu 20 cm ab Hinterkante Bordstein und einer Tiefe von ca. 50 cm ab Oberkante Bordstein sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

**11. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB**

Innerhalb der im Plan mit Leitungsrecht gekennzeichneten Flächen dürfen keine baulichen Anlagen erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Leitung beeinträchtigt oder gefährdet bzw. die Befahr- oder Begehbarkeit der Fläche eingeschränkt oder behindert werden. Ausgewiesen ist LR – Fläche (Wasserleitung) zu Gunsten der Gemeinde Riesbürg.

## **B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**

### **Gesetzliche Grundlagen**

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 1S. 58)

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

#### **1. Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO**

##### **1.1 Dachform**

Für Haupt- und Nebengebäude sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 38° bis max. 52° zulässig.

##### **1.2 Dachdeckung**

Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind mit roten bis rotbraunen Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken.  
Ausnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

#### **2. Einfriedigungen § 74 (1) 3 LBO**

Für Einfriedigungen sind Holz-, Maschendrahtzäune oder Hecken zulässig. Maschendrahtzäune sind nur mit vorgepflanzter Hecke zulässig.

Die Einfriedigungen dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinie und zwischen den einzelnen Grundstücksgrenzen von der Baugrenze bis zur öffentlichen Verkehrsfläche die Höhe von 0,8 m, gemessen ab Oberkante Bordstein, nicht überschreiten und sind 0,5 m von der Straßenbegrenzung zurückzusetzen (maßgebend ist die Hinterkante Bordstein bis Vorderkante Einfriedigung).

#### **3. Ordnungswidrigkeiten § 75 (3) 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.

#### **4. Regenwasserrückhaltung § 74 (3) 2 LBO**

Die Grundstückseigentümer müssen auf ihrem Baugrundstück einen Regenrückhaltebehälter (Zisterne) einrichten, dessen frei zu haltender Speicherraum mindestens 1 m<sup>3</sup> je angefangene 50 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche betragen muss. Die Entleerung des gespeicherten Wasserinhaltes hat über eine Drosseleinrichtung zu erfolgen und ist an den Abwasserkanal anzuschließen.

Soll in der Zisterne Regenwasser auch zur privaten Nutzung (z.B. Garten gießen) gesammelt werden, muss der geforderte Speicherraum um das gewünschte Volumen vergrößert werden.

## C. HINWEISE

### 1. Hinweis des Landesdenkmalamtes

Beim Vollzug der Planung könnten bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Gemeindeverwaltung anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

### 2. Hinweis des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß Geologischer Karte von Baden-Württemberg innerhalb der Verbreitung von Gesteinen der Opalinuston-Formation. Es wird darauf hingewiesen, dass die Tonsteine der Opalinuston-Formation oberflächennah zu einem plastischen Ton verwittern, der landesweit für seine extreme Neigung zu Hangbewegungen bekannt ist. Diese können bereits bei geringen Hangneigungen auftreten und korrelieren häufig mit dem Wassergehalt. Weiter ist anzumerken, dass dieser plastische Ton bei wechselnder Durchfeuchtung zu einem ausgeprägten Schrumpfen und Quellen neigt. Das Landesamt empfiehlt objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020.

### 3. Hinweis auf Baugrundverhältnisse (Regierungspräsidium Freiburg)

Das Planungsgebiet befindet sich nach Geologischer Karte im Verbreitungsbereich von Ries-Seeschichten, die von Löß oder Lößlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt sind.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.

### 4. Hinweise auf Pflichten der Eigentümer gemäß §126 BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und dem Zubehör, sowie Kennzeichnungen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen, Straßennamen- und Verkehrsschilder auf seinem Grundstück zu dulden.

### 5. Hinweis auf Freiflächengestaltung

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

#### Pflanzliste Bäume 1. Ordnung

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Spitz - Ahorn	Acer platanoides





Saatgutliste:

<b>Nr. 1 – Blumenwiese 2012-13</b>		<b>Produktionsraum 7</b>
Ansaatstärke: 4 g / m <sup>2</sup>		
<b>Blumen 50%</b>		<b>% PR 7</b>
Achillea millefolium	Schafgarbe	1,00
Campanula patula	Wiesen-Glockenblume	0,10
Campanula rotundifolia	Rundblätt. Glockenblume	0,20
Carum carvi	Wiesen-Kümmel	2,00
Centaurea jacea	Gemeine Flockenblume	2,50
Centaurea scabiosa	Skabiosen-Flockenblume	1,00
Crepis biennis	Wiesen-Pippau	1,00
Daucus carota	Wilde Möhre	1,50
Galium album	Wiesen-Labkraut	2,50
Galium verum	Echtes Labkraut	1,00
Geranium pratense	Wiesen-Storchschnabel	0,40
Knautia arvensis	Acker-Witwenblume	2,00
Lathyrus pratensis	Wiesen-Platterbse	0,40
Leontodon autumnalis	Herbst-Löwenzahn	1,50
Leontodon hispidus	Rauher Löwenzahn	1,50
Leucanthemum ircutianum/vulgare	Wiesen-Margerite	4,00
Lotus corniculatus	Hornschotenklee	1,50
Malva moschata	Moschus-Malve	1,50
Medicago lupulina	Gelbklee	1,50
Papaver rhoeas	Klatschmohn	2,00
Pimpinella major	Große Bibernelle	0,60
Plantago lanceolata	Spitzwegerich	2,00
Prunella vulgaris	Gemeine Braunelle	2,00
Ranunculus acris	Scharfer Hahnenfuß	0,50
Rhinanthus alectorolophus	Zottiger Klappertopf	0,80
Rumex acetosa	Großer Sauerampfer	1,00
Salvia pratensis	Wiesen-Salbei	4,00
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf	4,00
Silene flos-cuculi	Kuckuckslichtnelke	1,00
Silene vulgaris	Gemeines Leimkraut	2,00
Tragopogon pratense	Wiesenbocksbart	2,50
Trifolium campestre	Feldklee	0,50
		<b>50,00</b>
<b>Gräser 50%</b>		<b>% PR 7</b>
Agrostis capillaris	Rotes Straußgras	2,00
Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz	2,00
Anthoxanthum odoratum	Gemeines Ruchgras	4,00
Arrhenatherum elatius	Glatthafer	1,00
Briza media	Zittergras	5,00
Bromus hordeaceus	Weiche Tresse	5,00
Cynosurus cristatus	Weide-Kammgras	7,00
Festuca guestfalica (ovina)	Schafschwingel	4,00
Festuca nigrescens (rubra)	Horst-Rotschwingel	9,00
Helictotrichon pubescens	Flaumhafer	1,00
Poa angustifolia	Schmalblättriges Rispengras	4,00
Poa pratensis	Wiesenrispe	4,00
Trisetum flavescens	Goldhafer	2,00
		<b>50,00</b>
<b>Gesamt</b>		<b>100,00</b>

## 6. Nachweis auf Altlasten, Munitionsreste etc.

Beim Auffinden von Altlasten, Munitionsresten etc. im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten ist die Baustelle sofort einzustellen und entsprechend der Gefahr abzusichern.

Die zuständige Fachbehörde (Landratsamt Ostalbkreis, Umwelt und Gewerbeaufsicht) und die Gemeindeverwaltung ist sofort zu unterrichten. Aufgebrachte Abfälle dürfen ohne Genehmigung der Fachbehörde nicht entfernt und anderweitig deponiert werden. Die Beseitigung aller Altlasten gehen zu Lasten der Grundstücksbesitzer und deren Rechtsnachfolger.

Sollten Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bei der weiteren Planung bekannt oder bei der späteren Ausführung aufgefunden werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis, Amt für Umweltschutz, umgehend zu informieren.