

Verfahrensvermerke

Kreis: **OSTALBKREIS**

Gemeinde: **RIESBÜRG**

Gemarkung: **PFLAUMLOCH**

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1
BauGB gefasst amund im Amtsblatt
Nr.. ortsüblich bekannt gemacht
am **1**

Frühzeitige Beteiligung gemäß §3 Abs.1
BauGB und §4 Abs.1 BauGB laut Beschluss
vom
durchgeführt vonbis

2

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss ent-
sprechend §3 Abs.1 BauGB und §4 Abs.1
BauGB gefasst amund öffentlich
ausgelegt laut Bekanntmachung im Amtsblatt
Nr. ... von bis

3

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
und § 74 LBO vom Gemeinderat gefasst
am

4

Anzeige gemäß § 10 BauGB und § 74 Abs.7
LBO an das Landratsamt Ostalbkreis
am

5

Rechtsverbindlich gemäß § 10 Abs. 3 BauGB
durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr.
ab

6

Bebauungsplan in Kraft getreten
am

7



RIESBÜRG PFLAUMLOCH

BEBAUUNGSPLAN »STIEGELÄCKER«

- | | |
|----------------------------------|---|
| <input type="radio"/> | Teil I: Zeichnerischer Teil - Lageplan M. 1 : 500 |
| <input checked="" type="radio"/> | Teil II: Textliche Festsetzungen:
A. Planungsrechtliche Festsetzungen
B. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
C. Hinweise |

Gefertigt:
Ellwangen, 08.11.2021 / 03.05.2022

Ausgefertigt:
Riesbürg, den



Dipl.-Ing. Claus-P. Grimm
GRIMM ■ INGENIEURE
Dresdener Str. 8 – 73479 Ellwangen – Tel. 07961/9023-0

WILLIBALD FREIHART
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „STIEGELÄCKER« IN RIESBÜRG-PFLAUMLOCH

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 Abs.2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786).

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05. 2017 (BGBl.I S.1057).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. BAULICHE NUTZUNG

1.1 ART DER NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1- 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO,

1.2 AUSNAHMEN (§ 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO)

im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 16 - 21 a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, Grund- u. Geschossflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

1.4 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die im Lageplan festgesetzten Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhen (EFH) sind einzuhalten, wobei Überschreitungen bis 25 cm und Unterschreitungen bis 100 cm zulässig sind. Die Höhenlage der Kanalisation ist zu beachten, insbesondere bei einer Unterschreitung der EFH.

1.5 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§16 Abs.2 Nr.4 und §18 Abs.1 BauNVO)

Die Gebäudehöhen dürfen folgende Festlegungen nicht überschreiten:

Innerhalb WA 1:

bei Satteldach (SD) bzw. Walmdach (WD):

Höchster Punkt des Gebäudes: max. 8,50 m

bei Zeltdach (ZD):

Höchster Punkt des Gebäudes: max. 7,50 m

bei Pultdach (PD):

Höchster Punkt des Gebäudes: max. 7,00 m

bei Flachdach (FD):

Höchster Punkt des Gebäudes: max. 6,50 m

Innerhalb WA 2:**bei Satteldach (SD) und Walmdach (WD):**

Höchster Punkt des Gebäudes: max. 11,50 m

bei Pultdach (PD):

Höchster Punkt des Gebäudes: max. 11,00 m

bei Flachdach (FD):

Höchster Punkt des Gebäudes: max. 10,00 m

Maximale Gebäudehöhe jeweils gemessen von festgesetzter Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (ohne lineare Dachaufbauten wie Kamine, Antennen, etc.) jedoch incl. Solar- und Photovoltaikanlagen.

Dem Bauantrag sind Ansichten aller Himmelsrichtungen beizufügen, in denen u.a. eingetragen sind: geplantes Gelände, bestehendes Gelände, festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe, geplante Erdgeschossfußbodenhöhe, max. Gebäudehöhe, maximale Auffüllung und maximale Abgrabung.

2. BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan sind zulässig im

WA 1: nur Einzel- und Doppelhäuser

WA 2: nur Mehrfamiliengebäude

jeweils nur in offener Bauweise.

3. NEBENANLAGEN UND GARAGEN (§ 14 Abs.1 i. Verb.mit § 23 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 12 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO sowie Garagen nach § 12 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

4. LUFTWÄRMEPUMPEN (in Anlehnung an § 14 Abs. 2 i. Verb. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von Luftwärmepumpen, Lüftungsgeräten oder ähnliche Anlagen zur privaten Wärmeversorgung des Einzelbauvorhabens sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und nur als eingehauste Aggregate zulässig.

Außerdem ist die Bauherr:In zur Vermeidung von unnötigen und/oder unzulässigen Lärmemissionen verpflichtet, mit den Aggregaten einen Mindestabstand von 4,5 m zur Grenze des privaten Nachbargrundstückes einzuhalten und die Grundsätze des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ (z.B. bzgl. des Schalleistungspegels, etc.) zu beachten.

Die Lage und die Abmessungen von frei aufgestellten Luftwärmepumpen, Lüftungsgeräten, Schalldämpfer, etc. sind im Baugesuch des Einzelbauvorhabens maßstäblich und eindeutig darzustellen.

5. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

a) Baumpflanzung:

Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist in den privaten Hausgärten mind. ein großkroniger Laub- bzw. Obstbaum gemäß Pflanzenartenliste nach Ziffer A6 zu pflanzen. Bei der Berechnung der erforderlichen Pflanzungen werden die unter Ziffer A 6 genannten Baumpflanzungen voll berücksichtigt.

b) Gartengestaltung:

Innerhalb des Plangebietes sollen artenreiche private Hausgärten entstehen. Kies- und Steingärten sind nicht zulässig.

c) Straßenbeleuchtung:

Für die Außenbeleuchtung sind nur Lampentypen mit geringem niederwelligem Strahlungsanteil, UV-absorbierender Abdeckungen und vollständig gekapselter Beleuchtungskörper zulässig.

6. PFLANZGEBOT (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume und Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit standortgerechten, einheimischen (aus dem Naturraum „Östliches Albvorland“) hochstämmigen Laubbäumen, Strauch- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind innerhalb eines Jahres durch artgleiche Neupflanzungen zu ersetzen.

Für Baumpflanzungen sind die Grenzabstände entsprechend des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg einzuhalten.

Pflanzenarten-Liste

Bäume:

Obst-Hochbäume
Linden (*Tilia cordata*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)

Sträucher:

Hasel (*Corylus avellana*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Gewöhl. Schneeball (*Viburnum*)
Schwarz.Holunder (*Sambucus europaeus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna u.laevigata*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)

7. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZBAUWERKE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 Abs.1 Nr. 26 und Abs. 2 BauGB)

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen (Dämme und Einschnitte - wie im Plan dargestellt) sowie erforderliche Stützbauwerke (z. B. Randsteinunterbauung) entlang der Grundstücksgrenze zu den öffentl. Verkehrsflächen in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 50 cm sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

8. ANZAHL DER WOHNUNGEN JE GEBÄUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

im WA1: je Einzelhaus und je Hausteil eines Doppelhauses sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

im WA2: je Mehrfamiliengebäude sind max. 8 Wohneinheiten zulässig.

B. SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES „STIEGELÄCKER“ IN RIESBÜRG-PFLAUMLOCH

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 Abs.2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786).

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05. 2017 (BGBl.I S.1057).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

DACHFORM

Entsprechend den Einschrieben im Plan.

DACHEINDECKUNG

Die geneigten Dächer sind mit nicht glasierten Ziegeln oder mit nicht spiegelnden Betondachsteinen oder mit matt beschichteten Alu- bzw. Sandwichplatten zu decken – ausgenommen hiervon sind Garagen, Carports und Gebäude mit Pultdach, untergeordnete Dachflächen (z.B. Gauben, Erker, etc.) und Flachdächer. Flachdächer sind zu begrünen.

Sofern Solar- und Photovoltaikanlagen auf dem Dach installiert werden, sind diese in paralleler Neigung zur Dachfläche anzubringen. Eine Aufständigung von Solarkollektoren und drgl. ist nicht zulässig.

2. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im Sinne einer Geländemodellierung sind Aufschüttungen bis maximal 0,50 m und Abgrabungen bis max. 0,50 m zugelassen.

Der Geländeausgleich zwischen den einzelnen Grundstücken sowie zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nicht durch Stützmauern oder Ähnlichem erfolgen. Zulässig sind Erdböschungen mit einer Neigung nicht steiler 1:2 oder Trockenmauern mit einer Höhe bis maximal 0,80 m, wobei zwischen der Trockenmauer und der öffentlichen Verkehrsfläche ein horizontaler Mindestabstand von 50 cm einzuhalten ist. Für Trockenmauern ist die Verwendung von Hohlblocksteinen oder Bimssteinen unzulässig.

3. EINFRIEDIGUNGEN UND SICHTSCHUTZELEMENTE (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedigungen sind an öffentlichen Straßen und Wegen innerhalb des Siedlungsgebietes lebendige oder tote Einfriedigungen mit einer Höhe von höchstens 0,80 m zugelassen. Zwischen der privaten Einfriedigung und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein horizontaler Mindestabstand von 50 cm einzuhalten. Auf die

zusätzlich zu beachtenden Festlegungen des Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg wird hingewiesen.

Außerdem dürfen in einer Tiefe von 3 m hin zur öffentlichen Verkehrsfläche Einfriedungen, Mauern, usw. einschl. der von der Bauherr:In vorgenommenen Auffüllung nur eine max. Höhe von 0,80 m – gemessen von Oberkante Straßenbegrenzung bis Oberkante Einfriedigung - betragen.

Vertikale Elemente zum Sicht-, Wind- oder Lärmschutz sind ab einer Höhe von 80 cm über Geländeoberkante (GOK) nur als lebendige Hecken oder Sträucher aus standortgerechten Arten gemäß Pflanzartenliste unter Ziffer A 6 zulässig. Tote Elemente und/oder eine Kombination von toten und lebendigen Elementen gleich welchen Materials und Struktur sind ab einer Höhe von 80 cm über GOK nicht zulässig.

4. PRIVATE STELLPLÄTZE UND GARAGENZUFAHRTEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Auf den Privatgrundstücken müssen je Wohneinheit mind. 1,5 Stellplätze angelegt werden. Halbe Plätze werden bei der Berechnung aufgerundet.

Private Stellplätze sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Drainpflaster, o.ä.).

5. FREILEITUNGSVERBOT (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie oberirdische Telefonleitungen unzulässig.

6. REGENWASSERRÜCKHALTUNG (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Im Zuge der Einzelvorhaben sind auf jedem Baugrundstück Regenwasserzisternen mit gedrosseltem Abfluss herzustellen, an den die Entwässerungsleitungen der Dachflächen anzuschließen sind. Die Behälter müssen so ausgebildet sein, dass im Regenwetterfall ein freizuhaltender Speicherraum von mind. 2,0 m³ je 100 m² Dachfläche zur Verfügung steht. Der Abfluss der Zisterne ist auf 0,15 l/s je 100m² Dachfläche zu begrenzen und muss an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.

Sofern bei Dachbegrünungen mit einer Substratstärke von mind. 10 cm vorgesehen sind, kann dort auf die ansonsten notwendigen Regenwasserrückhalteeinrichtungen verzichtet werden. Bei Einsatz von Dachbegrünungen mit geringerer Substratstärke ist i.Z.d. Genehmigung des Einzelbauvorhabens ein Nachweis zu erbringen, dass eine ausreichende / vergleichbare Retentionswirkung erzielt wird.“

Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Gebäudeplanung wird den Bauherr:Innen empfohlen, eine Regenwassernutzung zu installieren und zu betreiben. Bei Installation einer Regenwassernutzungsanlage / Brauchwasseranlage ist die geltende DIN 1989 einzuhalten.

Die Errichtung, die regelmäßige Kontrolle, die Unterhaltung und die Pflege der Regenwasseranlagen obliegen der jeweiligen Eigentümer:In.

C. HINWEISE

1. MELDEPFLICHT VON BODENFUNDEN

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer 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 Denkmalschutz, mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

2. ABLEITUNG VON 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 von der Grundstückseigentümer:In darüber hinaus eine entsprechende Geländemodellierung zur Abwehr von Oberflächenwasser auf ihrem Grundstück vorzunehmen. Dabei ist zu beachten, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines anderen Grundstücks verändert werden darf (vgl. § 37 WHG).

Weitere Informationen zur Eigenvorsorge gegen Hochwasser und Überschwemmungen finden Bauherr:Innen unter: <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauvorsorge>.

3. PFLICHTEN DER EIGENTÜMER:IN (§ 126 BauGB)

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

Bei der Planung und Errichtung von Trinkwasserleitungs- und Erwärmungsanlagen sind die Vorgaben des § 17 Trinkwasserverordnung, DIN 1988 und das DVGW Regelwerk W551 zu beachten.

Die Eigentümer:In hat das Anbringen von Haltevorrichtungen, Maste und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden. Sie ist vorher zu benachrichtigen.

4. BAUGRUND

Den privaten Bauherr:Innen wird empfohlen, rechtzeitig vor Baubeginn des Einzelbauvorhabens ein objektbezogenes Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

5. BODENSCHUTZ

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist, das Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz - LBodSchAG, vom 14. Dezember 2004, letzte berücksichtigte Änderung vom 17. Dezember 2020 [...] wird hingewiesen.“ Bei der Planung

und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten. Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731.

Vor Ausbau von abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Alle Bodenarbeiten sind nur mit möglichst trockenem Bodenmaterial von mindestens steifer Konsistenz und bei trockener Witterung durchzuführen.

Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten. Andernfalls ist das überschüssige Bodenmaterial auf einer dafür zugelassenen Deponie zu beseitigen.

6. **ALTLASTEN UND UMWELTGEFÄHRDENDE STOFFE**

Ergibt die Bauausführung, dass der Boden oder das Wasser durch jüngere oder ältere Nutzungen (Altlasten) mit Ölen, Benzin, anderen Kraftstoffen, Lösungsmitteln, Schwermetallen oder ähnlichen Schadstoffen belastet sind, ist das Amt für Umweltschutz beim Landratsamt Ostalbkreis zu informieren. Der belastete Boden ist auf eine vom Landratsamt zu benennende Stelle zu entsorgen.

7. **GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG**

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert.

Jedes Baugrundstück muss die Grundstücksentwässerung entsprechend der örtlichen Satzung gestalten und betreiben. Die Bestimmungen der DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) sind einzuhalten. Auf die vorgeschriebene Rückstausicherung der privaten Kanal-Hausanschlüsse wird explizit hingewiesen.

Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

8. **EMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT**

In relevanter Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die üblichen zulässigen landwirtschaftlichen Immissionen (Lärm, Staub, Geruch, vereinzelte Nachterntearbeiten etc.) können auftreten. Ferner ist mit landwirtschaftlichem Verkehr zu rechnen. Die diesbezüglichen Beeinträchtigungen und/oder Emissionen sind von der privaten Bauherr:In entschädigungslos zu dulden.

H:\Auftrag\2021\21-060 BG Stiegeläcker Riesbürg\Bericht\2022-05-03 Textliche Festsetzungen Stiegeläcker in Pflaumloch.docx