



Gemeinde Essingen

**Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan
"Kellerfeld II" in Forst**

TEIL 1 - LAGEPLAN M 1:500 + ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL 2 - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN /
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Anerkannt: Essingen, 13.04.2022

Hofer, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 29.03.2022 / 13.04.2022

Projekt: ES1904 / 576849
Bearbeiter/in: IH / NK

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

stadtlandingenieure

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

Hinweis: Änderung durch Art. 1 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Hinweis: Änderung durch Art. 2 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Hinweis: Änderung durch Art. 3 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

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 § 4 BauNVO	Zulässig ist eine Nutzung gemäß § 4 Abs. 2, Nr. 1 bis 2 BauNVO: - Wohngebäude - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe Die Nutzungen i. S. v. § 4 Abs. 2 Nr. 3 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. - 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	Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Einschrieben im Plan.
3.	BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO	o - offene Bauweise

<p>4. HÖHE BAULICHER ANLAGEN, HÖHENLAGE § 9 Abs. 3 BauGB §§ 16, 18 BauNVO</p>	<p>Die Höhenlage der geplanten und bestehenden Verkehrsflächen ist verbindlich festgesetzt und bei der Ausführung der Bauvorhaben zu beachten.</p> <p>Die maximale Gebäudehöhe (GH) im WA darf 9,0 m bei geneigten Dächern über 6° nicht überschreiten. Bei Flachdächern mit 0 - 6° darf die Gebäudehöhe von 6,5 m nicht überschritten werden.</p> <p>Unterer Bezugspunkt: Höhenlage der festgesetzten Erdgeschoss- Fertigfußbodenhöhe (EFH), oberer Bezugspunkt: höchster Punkt des oberen Dachabschlusses.</p> <p>Mit Anlagen für Solarenergie (incl. Aufständigung) darf die max. Gebäudehöhe überschritten werden.</p> <p>Die im Plan festgelegte Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EFH) ist mit den Hauptgebäuden einzuhalten. Von der festgelegten Höhe sind Abweichungen von +/- 25 cm zulässig.</p>
<p>5. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</p>	<p>Die im Lageplan durch Pfeillinien festgelegte Richtung der Längsseite der Hauptgebäude bei Satteldächern, Walmdächern und Zeldächern sowie bei Pultdächern die Verlaufsrichtung des oberen Dachabschlusses der Hauptgebäude ist einzuhalten. Abweichungen von $\pm 10^\circ$ sind zulässig.</p> <p>Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen ist eine abweichende Firstrichtung zulässig.</p>
<p>6. NEBENANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 14 Abs. 1 und § 23 Nr. 5 BauNVO</p>	<p>Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 LBO Baden-Württemberg handelt, auf Grundstücksflächen</p> <ul style="list-style-type: none">- zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig,- in den übrigen, nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nur zulässig, soweit der Bruttorauminhalt 40 m³ nicht überschreitet. <p>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.</p>

<p>7. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 12 Abs. 6 und § 23 Nr. 5 BauNVO</p>	<p>Die Anlage von Garagen und Carports für KFZ und Fahrräder ist nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Anlage von Stellplätzen sowie Zufahrtswegen ist in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor einer Garage oder einem Carport ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mind. 5 m freizuhalten. Bei einer Stellung von Garagen und Carports parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche, ist ein Abstand von mind. 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.</p>
<p>8. GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</p>	
<p>8.1 Öffentliche Grünfläche -Zweckbestimmung Ökologische Ausgleichsfläche- § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</p>	<p>Bauliche Anlagen und Befestigungen sind nicht zulässig, ausgenommen unterirdische Leitungen und Geländemodellierungen zur Abführung bzw. Pufferung des Oberflächenwassers sowie die Befestigung eines Zufahrtsweges mit wasserdurchlässigem Belag.</p>
<p>8.2 Öffentliche Grünfläche -Zweckbestimmung Spielplatz- § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</p>	<p>Bauliche Anlagen und Befestigungen sind nicht zulässig, ausgenommen unterirdische Leitungen und Geländemodellierungen zur Abführung des Oberflächenwassers sowie die Befestigung eines Zufahrtsweges mit wasserdurchlässigem Belag und das Aufstellen von Spielgeräten.</p>
<p>9. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB</p>	
<p>9.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB</p>	
<p>9.1.1 Befestigte Flächen</p>	<p>PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.</p>
<p>9.1.2 Regenwasserbehandlung</p>	<p>Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Baugrundstücken zu puffern und verzögert in den geplanten Regenwasserkanal einzuleiten.</p>

10. Pflanzgebot § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	
10.1 Pflanzgebot auf den Baugrundstücken § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB	<p>Je angefangene 400 qm WA-Fläche ist pro Baugrundstück ein standortgerechter, Obst- oder Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.</p> <p>Geeignete Gehölzarten sind in den Hinweisen unter C 6 aufgelistet.</p> <p>Für die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote sind standortgerechte, einheimische Obstbaum- bzw. Laubbaum-Hochstämme zu verwenden. Diese sind zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.</p> <p>Im Bereich der Grundstückszufahrten und im Einmündungsbereich von Straßen sind die erforderlichen Sichtfelder von Gehölzpflanzungen freizuhalten.</p>
11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZBAUWERKE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB	<p>Für die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen sowie die erforderlichen unterirdischen Stützbauwerke können Flächen auf den angrenzenden privaten Grundstücken in einer Breite von bis zu 20 cm ab Hinterkante Bordstein und einer Tiefe von ca. 50 cm ab Oberkante Bordstein herangezogen werden. Diese Flächen verbleiben im privaten Eigentum.</p>
12. MIT GEH-/ FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	<p>Im Bereich der südwestlichen Bebauungsplangrenze ist eine Fläche mit einem Leitungsrecht (LR) für oberirdische Leitungen zu Gunsten der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst einen 30 m breiten Schutzstreifen beidseits der Leitungsachse.</p> <p>Bei den einzelnen Bauvorhaben innerhalb des Schutzstreifens ist zu beachten, dass Arbeitsgeräte wie Kran, Autokran, Bagger etc. nur bedingt zum Einsatz kommen können. Eine Prüfung der Schutzabstände gemäß DIN VDE 0105 und eine Freigabe durch die DB Energie ist erforderlich.</p> <p>Am südlichen Gebietsrand ist ein Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht (GFLR) zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke und die Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen ausgewiesen.</p>

B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

Gesetzliche Grundlagen

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Hinweis: Änderung durch Art. 3 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

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	<p>Für Haupt- und Nebengebäude im WA sind Flachdächer sowie geneigte Dächer mit folgenden Dachformen und -neigungen zulässig.</p> <p>- Satteldach (SD), Walmdach (WD) (mit beidseitig gleicher Neigung) 28°-42°</p> <p>- Pultdach (PD) 8°-25° (mit einseitig geneigtem Dach oder beidseitig geneigt und gegeneinander ver- setzt)</p> <p>- Zeltdach (ZD) 8°-15°</p> <p>- Flachdach (FD) 0°- 6°</p>
1.2 Dachaufbauten	<p>Bei der Ausführung von Dachaufbauten findet die jeweils gültige Satzung der Gemeinde Essingen (zuletzt geändert am 06.04.1995) über die Zulassung von Dachaufbauten Anwendung.</p>
1.3 Dachdeckung	<p>Die geneigten Dächer sind mit Dacheindeckungen, jeweils in den Farben rot, braun oder anthrazit zu decken. Glänzende oder reflektierende Ausführungen sind nicht zulässig.</p> <p>Flachdächer und flach geneigte Dächer mit 0° – 6° sind zu begrünen.</p> <p>Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.</p> <p>Für Dachflächen bei Wintergärten sind Eindeckungen mit farblosem Glas oder glasähnlichem</p>

	Material zulässig.
1.4 Äußere Gestaltung	Die Fassaden der baulichen Anlagen dürfen nicht mit glänzenden oder auffallenden, grell leuchtenden Farben ausgeführt werden.
2. GESTALTUNG, BEPFLANZUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN SOWIE ZULÄSSIGKEIT, ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN § 74 Abs.1 Nr. 3 i.V.m. Abs.3 Nr. 1 LBO	<p>Der Abstand von transparenten Zäunen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,50m betragen (inkl. Straßenbordstein) und diese dürfen die Höhe von 1,5 m, gemessen ab Oberkante Bordstein, nicht überschreiten. Der Abstand der übrigen Grundstückseinfriedungen (tote und lebende) zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,50m betragen (inkl. Straßenbordstein) und diese dürfen entlang der Straßengrenzlinie und zwischen den einzelnen Grundstücksgrenzen von der Baugrenze bis zur öffentlichen Verkehrsfläche die Höhe von 0,8 m, gemessen ab Oberkante Bordstein, nicht überschreiten.</p> <p>Die Fläche zwischen Straßenbordstein und Einfriedung ist zu begrünen. Transparente Zäune und lebende Einfriedungen wie Hecken oder Büsche dürfen zur freien Landschaft hin eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Tote Einfriedungen zur freien Landschaft in Form von freistehenden Mauern bzw. geschlossenen, nicht transparenten Zäunen, sind unzulässig.</p> <p>Innerhalb der Wohnbauflächen sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis höchstens 1,0 m gemessen ab dem bestehenden Gelände zugelassen. Zum Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und zu den Verkehrsflächen werden Böschungen bis zu einer Neigung von 1:2 sowie Stützmauern bis höchstens 0,60 m in einem Abstand von 1,2 m auf den bebaubaren und nicht bebaubaren Grundstücksflächen zugelassen.</p> <p>Die nicht überbauten und nicht für Stellplätze und Zufahrten erforderlichen Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Bei der Bepflanzung der Baugrundstücke sind nur heimische standortgerechte Laubgehölze zulässig (d.h. beispielsweise keine Thujahecken, siehe hierzu auch Hinweise C.6.) sowie Stauden und Bodendecker.</p>

3. STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 37 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 2 LBO	Pro Wohnung sind mindestens 1,5 Stellplätze und/oder Garagen nachzuweisen. Halbe Plätze werden aufgerundet.
4. REGENWASSERRÜCKHALTUNG § 74 Abs.3 Nr. 2 LBO	Auf dem Grundstück ist eine Regenwasserrückhaltung mit einem Fassungsvermögen von mind. 2,0 m ³ pro 100 m ² Dachfläche und einem Drosselabfluss von 0,15 l/s je 100 m ² Dachfläche herzustellen. Sofern durch Dachbegrünungen mit Substratstärke von mind. 10 cm ausreichend Rückhaltevolumen geschaffen wird, kann auf die ansonsten notwendigen Regenwasserrückhalte-einrichtungen verzichtet werden. Eine anteilige Anrechnung des Rückhaltevolumens kann zugelassen werden.
5. DRAINAGEN § 74 Abs.3 Nr. 2 LBO	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. 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. Werk-tages nach der Anzeige in unverändertem Zu-stand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denk-malschutzbehörde 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.
2. BODENSCHUTZ	Der anfallende humose Oberboden ist vor Ver-nichtung und Vergeudung zu schützen. Er ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung, möglichst vor Ort, zu-zuführen.
3. BAUGRUND	<p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbrei-tungsbereich der Gesteine der Opalinuston-Formation (Mitteljura), welche von Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekann-ter Mächtigkeit überlagert werden.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwin-den (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wie-derbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die anste-henden Gesteine der Opalinuston-Formation neigen in Hanglage bzw. im Bereich von Baugru-benböschungen /-wänden zu Rutschungen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächen-wässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zuläs-sig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versicke-rungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaf-ten sollte von der Errichtung technischer Versi-ckerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbe-cken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versicke-rung) Abstand genommen werden.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenn-werten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Grün-dungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugru-bensicherung) werden objektbezogene Bau-</p>

	<p>grunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Sollten Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bei der weiteren Planung bekannt oder bei der späteren Ausführung aufgefunden werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Wasserwirtschaft umgehend zu informieren.</p> <p>Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.</p>
4. HINWEIS ZUR GEBÄUDEENTWÄSSERUNG	<p>Bei den einzelnen Bauvorhaben ist zu prüfen, ob ein Kellergeschoss im Freispiegel entwässert werden kann.</p>
5. IMMISSIONSSCHUTZ	<p><u>Landwirtschaft:</u> Mit Lärm- und Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben in der Umgebung ist zu rechnen. Detaillierte Angaben können der Anlage 1 zur Begründung entnommen werden.</p> <p><u>Bolzplatz/ Dorfhaus:</u> Mit Lärmimmissionen vom angrenzenden Bolzplatz bzw. bei Veranstaltungen vom Dorfhaus ist zu rechnen. In unregelmäßigen Abständen werden auf dem Bolzplatz Dorffeste abgehalten.</p> <p><u>Bauausführung:</u> Im Rahmen der späteren Bauausführung sind die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) und die dort unter 3.1. festgesetzten Immissionsrichtwerte zu beachten und einzuhalten.</p>
6. FREIFLÄCHENGESTALTUNG	<p>Die Grundstücksflächen von Baugrundstücken, die nicht für bauliche Anlagen genutzt werden, sind zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.</p> <p>Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen entsprechend der Plandarstellung durchgeführt.</p> <p>Bei den jeweiligen Bauvorhaben sind im Antrag zur Baugenehmigung die geplante Geländegestaltung und Pflanzgebote darzustellen.</p> <p>Für die Umsetzung der Pflanzgebote und sonstiger Bepflanzungen werden folgende Arten (als</p>

	<p>Beispiel) empfohlen:</p> <p>Straucharten:</p> <table border="0"> <tr> <td>Cornus sanguinea</td> <td>Blut-Hartriegel</td> </tr> <tr> <td>Corylus avellana</td> <td>Hasel</td> </tr> <tr> <td>Crataegus monogyna</td> <td>Weißdorn</td> </tr> <tr> <td>Ligustrum vulgare</td> <td>Liguster</td> </tr> <tr> <td>Lonicera xylosteum</td> <td>Heckenkirsche</td> </tr> <tr> <td>Rosa canina</td> <td>Hunds-Rose</td> </tr> <tr> <td>Rosa rubiginosa</td> <td>Wein-Rose</td> </tr> <tr> <td>Viburnum lantana</td> <td>Wolliger Schneeball</td> </tr> </table> <p>Baumarten:</p> <table border="0"> <tr> <td>Acer campestre</td> <td>Feld-Ahorn</td> </tr> <tr> <td>Carpinus betulus</td> <td>Hainbuche</td> </tr> <tr> <td>Fraxinus excelsior</td> <td>Gemeine Esche</td> </tr> <tr> <td>Pyrus communis</td> <td>Wild-Birne</td> </tr> <tr> <td>Prunus avium</td> <td>Vogel-Kirsche</td> </tr> <tr> <td>Sorbus aria</td> <td>Mehlbeere</td> </tr> <tr> <td>Sorbus torminalis</td> <td>Elsbeere</td> </tr> <tr> <td>Quercus robur</td> <td>Stiel-Eiche</td> </tr> <tr> <td>Tilia cordata</td> <td>Winterlinde</td> </tr> </table> <p>Bei den Obstbaum-Hochstämmen sollten vor allem lokal verbreitete Sorten berücksichtigt werden wie z.B. Bittenfelder, Brettacher, Gewürzluiken, Jakob Fischer, Maunzenapfel, Rheinscher Bohnapfel, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Oberösterreichischer Wasserbirne.</p>	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	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
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																																		
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																																		
<p>7. GRENZABSTÄNDE MIT PFLANZUNGEN</p>	<p>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.</p>																																		
<p>8. AUFHEBUNG DER BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLÄNE</p>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kellerfeld II“ ersetzt innerhalb der Grenzen seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Kellerfeld, 1. Änderung“, rechtsverbindlich seit 17.12.1994 sowie den Bebauungsplan „Kellerfeld Ost“, rechtsverbindlich seit 19.12.1998.</p>																																		
<p>9. HINWEISE AUF PFLICHTEN DES EIGENTÜMERS</p>	<p>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 vor drückendem Wasser zu schützen. Auf die vorgeschriebene Rückstausicherung der privaten Kanal-Hausanschlüsse wird explizit hin-</p>																																		

	<p>gewiesen. Jedes Baugrundstück muss die Grundstücksentwässerung entsprechend der örtlichen Satzung gestalten und betreiben. Die Bestimmungen der geltenden DIN-Norm (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) sind einzuhalten. Bei der Planung und Errichtung von Trinkwasserleitungs- und Erwärmungsanlagen sind die Vorgaben des § 17 Trinkwasserverordnung, DIN EN 806 und das DVGW Regelwerk W551 zu beachten. Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen. Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachwasser) im häuslichen Bereich, müssen der § 13 Abs. 3 und der § 17 Trinkwasserverordnung beachtet werden. Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z. B. Luft-Wärmepumpen) 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 Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schallleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden. Der Leitfaden kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.</p>
10. BAHNSTROMLEITUNG	<p>Es wird auf die von der 110-kV-Leitung ausgehenden Feldemissionen -elektrisches und magnetisches Feld- hingewiesen. Die Beurteilung der Felder erfolgt nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes – Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder) - 26.BimSchV- vom 26.02.2016. Darin sind Schutz- und Vorsorgegrenzwerte für elektrische und magnetische Felder festgelegt, die dort einzuhalten sind, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten. Wir weisen zu den Messungen der elektrischen Felder darauf hin, dass die 110-kV Bahnstromleitungen mit 16,7 Hz betrieben werden. Die Vorsorgegrenzwerte für die magnetische Feldstärke nach der "Verordnung über elektrische Felder"- 26. BlmSchV vom 26.02.2016, werden eingehalten.</p>

11. KRIMINALPRÄVENTION	<p>Kostenlose Bauplanberatung für private wie auch gewerbliche Objekte durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle an die Architekten und Bauherren:</p> <p>Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle Ostalbkreis POK Reiner Klotzbücher Waisenhausgasse 1 – 3 73525 Schwäbisch Gmünd Tel.: 07171/79 66 503 E-Mail: praevention.aalen@polizei.bwl.de</p>
12. ARTENSCHUTZ	<p>Folgende Vermeidungsmaßnahme ist detailliert in der saP und der Begründung beschrieben und sind zu berücksichtigen:</p> <p>Vermeidungsmaßnahme Fledermäuse & Vögel „Rodungszeitpunkt /Unterstand- Holzstoßabriss“</p> <p>Zusätzlich werden folgende in der saP und der Begründung beschriebenen Aufwertungsmaßnahmen empfohlen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Aufwertungsmaßnahme Nistkästen- Aufwertungsmaßnahme Fledermausquartiere
13. BELEUCHTUNG	<p>Auf eine naturverträgliche Beleuchtung im Plangebiet ist Wert zu legen. Zum Schutz von Brutvögeln und Insekten ist insbesondere die Ausleuchtung der Gehölze auf den Flurstücken Nrn. 5004/8 und 5006/5 zu vermeiden.</p>
14. REGENWASSERNUTZUNG ALS BRAUCHWASSER	<p>Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage wird empfohlen. Durch die Nutzung von Regenwasser kommt es im Allgemeinen zu einer Reduzierung des Jahresniederschlagsabflusses von den Dachflächen um zirka 80 Prozent und zu einer Dämpfung der Abflussspitze um zirka 30 Prozent. Regenwassernutzungsanlagen sind in der Regel bei jeder Wohneinheit in einem Baugebiet realisierbar. Der Speicher der Regenwassernutzungsanlagen kann innerhalb der Gebäude im Keller oder auch außerhalb liegen.</p>