



Bebauungsplan „Hochfeld III“ in Baldern

- Vorentwurf -

TEXTTEIL

Anerkannt: Bopfingen, __.__.2026

Dr. Bühler, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 16.06.2026

Projekt: BO2601 / 837850

Bearbeiter/in: NK/BK

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 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 und Zahl der Vollgeschosse

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Einschrieben im Planteil.

2.2 Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage

Die im Planteil festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe GH) ist mit den Hauptgebäuden einzuhalten.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe GH) darf

im WA 1 und WA 2 8,50 m

im WA 2 9,50 m

nicht überschreiten.

- unterer Bezugspunkt: zulässige Erdgeschoss- Rohfußbodenhöhe (EFH) gem. Planeinschrieb
- oberer Bezugspunkt: höchster Punkt des oberen Dachabschlusses.

Die maximale Traufhöhe (TH) darf

im WA 1 und WA 2 6,30 m

im WA 3 7,10 m

nicht überschreiten.

- unterer Bezugspunkt: zulässige Erdgeschoss- Rohfußbodenhöhe (EFH) gem. Planeinschrieb,
- oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut.

Die festgesetzte Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) ist mit den Hauptgebäuden einzuhalten.

WA 1 und WA 2: Von der festgesetzten Höhe sind Abweichungen von +/- 25 cm zulässig.

WA 3: Von der festgesetzten Höhe sind Abweichungen von + 25 cm/ - 100 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.

Hauptgebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5 BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

Im WA1 und WA 2 sind je Einzelhaus und Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

Im WA3 sind maximal sechs Wohnungen zulässig.

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

Oberirdische PKW-Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Zufahrten sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Davon ausgenommen sind die privaten Grünflächen und die Bereiche mit flächenhaftem Pflanzgebot pfg1 belegten Flächen sowie die erforderlichen Sichtfelder im Bereich der Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten.

Vor einer Garage oder einem Carport ist bis zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mind. 5,00 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.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze zulässig.

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Anlagen, die nach LBO innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind, sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern diese mit einem Mindestabstand von 2,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden. Innerhalb der privaten Grünflächen bzw. der mit Pflanzgebot pfg 1 belegten Flächen sind keine Nebenanlagen zulässig.

8 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

8.1 Straßenverkehrsfläche

Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

8.2 Zu- und Ausfahrtsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

In den im Planteil dargestellten Bereichen sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.

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

9.1 Öffentliche Grünflächen – Zweckbestimmung Multifunktionale Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zulässig sind die dem Nutzungszweck Spielplatz dienende bauliche Anlagen wie Spielgeräte, Bänke, Sandspielfläche und ähnliches, sowie Einrichtungen, die dem Nutzungszweck Regenwasserrückhaltung und Entwässerungen dienen.

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

9.2 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Bauliche Anlagen und Befestigungen sind nicht zulässig, ausgenommen Einfriedungen und Geländemodellierungen zur Abführung des Oberflächenwassers.

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

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

10.1.1 Befestigte Flächen

Zufahrten und PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil).

10.1.2 Regenwasserrückhaltung

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Baugrundstücken 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 oder Fassaden ist unzulässig.

11 PFLANZGEBOTE (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)

Es sind standortgerechte, einheimische Obstbaum- bzw. Laubbaum-Hochstämme bzw. Sträucher zu verwenden. Diese sind zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete Gehölzarten sind in den Hinweisen unter C.1 aufgelistet. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.

Der Stammumfang für Laubbaum- Hochstämme muss mind. 16 cm und für Obstbaum-Hochstämme mind. 12 cm betragen.

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

11.1 Pflanzgebot für Bäume auf den Baugrundstücken

Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Obst- und/oder Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

Stellplatzanlagen mit mehr als drei Stellplätzen sind mit Bäumen zu überstellen: Je 4 Stellplätze ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete Schutzmaßnahmen gegen das Anfahren sind zu treffen.

11.2 Pflanzgebot pfg 1

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind 50 % der Fläche mit heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Der Baumanteil darf maximal 10 % betragen.

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

11.3 Pflanzgebot auf der öffentlichen Grünfläche

An den im Plan dargestellten Stellen ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Von den im Plan festgesetzten Pflanzstandorten (Pflanzgebote) kann bei Bedarf lagemäßig abgewichen werden.

12 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 Gesetz vom 10. Februar 2026 (GBl. S.15)

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

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

1.1 Dachform, Dachneigung

Für Hauptgebäude sind Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 20° - 38° zulässig.

Bei untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch Flachdächer zulässig.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zugelassen, soweit es sich um Giebelgauben handelt, sie die Firsthöhe des Hauptdaches um mind. 0,70 m unterschreiten und einen Abstand zum Gebäudegiebel von mind. 1,50 m einhalten. Die Breite der Gauben ist auf die Hälfte der Gebäudeaußenseite beschränkt.

1.3 Dachdeckung

Die geneigten Dächer der Hauptgebäude sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen in den Farben rot, braun, grau oder anthrazit zu decken. Glänzende oder glasierte Ziegel oder Betondachsteine sind unzulässig. Anlagen und Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

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

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen.

1.4 Äußere Gestaltung

Die Fassaden der baulichen Anlagen dürfen nicht mit glänzenden oder auffallenden, grell leuchtenden Farben ausgeführt werden. Anlagen und Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

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

2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgeboten sind die nicht überbauten Flächen – mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen – gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Schottergärten sind nicht zulässig. Bei der Begrünung der Baugrundstücke sind nur heimische, standortgerechte Gehölze und Stauden zulässig.

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind als offene Holzzäune, Metallzäune, schmiedeeiserne Zäune, lebende Laubhecken oder eingegrünte Drahtzäune zulässig. Das Vorhängen oder Einarbeiten von Kunststofffolien an Zäunen ist nicht zulässig. Bauliche Einfriedungen sind transparent zu gestalten (keine geschlossenen wirkenden Ansichtsflächen). Blickdichte Zäune, Sichtschutzelemente, sowie Mauern und Gabionen, sind als Einfriedung nicht zulässig.

Die Einfriedigungen dürfen ab Straßenbegrenzungslinie in einer Tiefe von 2,50 m die Höhe von 0,80 m, gemessen ab Oberkante Bordstein, nicht überschreiten und sind mind. 0,50 m von der Straßenbegrenzung zurückzusetzen (maßgebend ist die Hinterkante Bordstein bis Vorderkante Einfriedigung).

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind hiervon ausgenommen.

Einfriedungen sind kleintierfreundlich zu gestalten. Hierfür ist zwischen Unterkante Einfriedung und Oberkante Boden ein Abstand von ca. 15 cm freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen hin zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Sichtschutzzäune und bauliche Sichtschutzelemente sind nur mit einem Mindestabstand von 2,50 m zur benachbarten Grundstücksgrenze zulässig.

3 STELLPLÄTZE FÜR PKW UND FAHRRÄDER, GARAGEN

(§ 37 und § 74 Abs. 2 LBO)

Pro Wohnung sind mindestens 1,5 Stellplätze und/oder Garagen nachzuweisen. Halbe Plätze werden aufgerundet.

Für Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen sind pro Wohnung 2 geeignete Fahrrad-Stellplätze nachzuweisen. Diese müssen wetterfest, abschließbar und ebenerdig sein bzw. von der öffentlichen Verkehrsfläche über Rampen und Aufzüge zugänglich sein.

4 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 74 ABS.3 NR. 1 LBO)

Im Zuge von Einzelbauvorhaben sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen.

Zum Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und zu den Verkehrsflächen werden Böschungen bis zu einer Neigung von 1:2 sowie Stützmauern bis höchstens 1,00 m auf den bebaubaren und nicht bebaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Stützmauern müssen zu öffentlichen Grundstücken mind. 1,00 m Abstand aufweisen.

Zwischen einzelnen Stützmauern ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Die dazwischen liegende Fläche ist zu bepflanzen.

5 REGENWASSERRÜCKHALTUNG (§ 74 ABS. 3 NR. 2 LBO)

Auf den Grundstücken sind Regenwasserrückhaltungen mit einem Fassungsvermögen von min. 2,0 m³ pro 100 m² Dachfläche und gedrosseltem Ablauf (0,15 l/s x 100 m²) herzustellen.

Zisternen sind als Retentionszisternen auszuführen. Soll Regenwasser zur Nutzung bereitstehen (Gartenbewässerung, Toilettenspülung), muss ein zusätzliches Volumen eingeplant werden.

6 DRAINAGEN

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

7 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
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Baumarten:

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

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.

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

(BGBI. 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.

4 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.

5 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.

6 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.

7 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.

8 KELLERAUSFÜHRUNG

Bei einer Bebauung sind alle erdberührten Wände, Boden- und Deckenplatten in wasserdichter Bauweise zu erstellen bzw. gegen drückendes Grundwasser abzudichten.

9 AUSSENBELEUCHTUNG

Es ist auf naturverträgliche Außenbeleuchtung Wert zu legen. Dies kann Störungen von Brutvögeln während lichtarmer Zeiten verhindern und zum Schutz von Insekten beitragen.

Weitergehende Informationen für nachhaltige Beleuchtungskonzepte zum Schutz von Menschen, Flora und Fauna, insbesondere zum Schutz von Insekten und nachtaktiven Tieren sind im Internet verfügbar unter

www.sternenpark-schwäbische-alb.de und

„Planungshilfe Umweltverträgliche Außenbeleuchtung“, abrufbar unter

www.biosphaerenreservatrhoen.de/service/publikationen

10 KRIMINALPRÄVENTION

Schutz vor Einbruch

Der Einbau von Sicherungstechnik ist dann besonders preiswert, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird. Über die individuellen Sicherungsmöglichkeiten informiert die Polizeiliche Beratungsstelle.

An leicht zugänglichen Gebäudeteilen, wie Türen und Fenstern im Erdgeschoss oder Kellerbereich, wird generell die Verwendung von geprüften einbruchhemmenden Elementen nach der DIN EN 1627-1630 empfohlen, die einer erhöhten mechanischen Beanspruchung standhalten. Sofern im Plangebiet besonders schützenswerte Betriebe angesiedelt werden, kann es notwendig sein, über die genannten Grundempfehlungen hinaus, weitere Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Hierzu kann der fachliche Rat der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle eingeholt werden.

Der Hinweis auf das individuelle Angebot einer kostenlosen Bauplanberatung für private wie auch gewerbliche Objekte durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Ostalbkreis an die Architekten und Bauherren wird empfohlen.

11 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.

12 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 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. 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-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 Gerä-

ten“ 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Eigentümer gem. § 126 BauGB das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie
 2. Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen
- auf seinem Grundstück zu dulden hat. Er ist vorher zu benachrichtigen.