



**Vorhabenbezogener Bebauungs-
plan mit integriertem Grünord-
nungsplan**
„Hörnle II, 1. Änderung“
in Dorfmerkingen

- Entwurf -

TEXTTEIL

Anerkannt:
Neresheim, 09.06.2026

Anerkannt:
Dorfmerkingen, 09.06.2026

Häfele, Bürgermeister

Röser, Vorhabenträger

Gefertigt: Ellwangen, 09.06.2026

Projekt: NR2302P / 845140

Bearbeiter/in: IH



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 GEWERBEGEBIET gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind alle Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2, Nr. 1 bis 4 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmen i. S. v. § 8 Abs. 3, Nr. 1 und 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmen i. S. v. § 8 Abs. 3, Nr. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (Vergnügungsstätten).

Großflächiger Einzelhandel ist nicht zugelassen (§1 Abs.5 BauNVO). Ausgenommen ist kleinflächiger Einzelhandel im Zusammenhang mit dem im Plangebiet produzierenden Gewerbe (Eigenverkauf).

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 SOWIE § 9 ABS. 3 BAUGB, §§ 16-21A BAUNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Für das Maß der baulichen Nutzung gilt die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse entsprechend dem Einschrieb im Planteil.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

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

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der tatsächlichen in dem Baugesuch / Baugenehmigung festgelegten EFH bis zum First- oder Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Attika.

Für Hochregallager und technische Bauteile (wie beispielsweise Kamine, Silos, Mischanlage usw.) können ausnahmsweise auch größere Höhen zugelassen werden.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik-, Solaranlagen) sind zulässig und von der Begrenzung ausgenommen. Sie dürfen bei Flachdach und flach geneigten Dächern (0 - 15°) die max. Gebäudehöhe um 1,00 m überragen.

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

a - abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Planteil eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

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

Garagen und Carports für KFZ und Fahrräder sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Anlage von nicht überdachten Stellplätzen ist auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig, nicht jedoch in den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sowie in der Abstandsfläche zur Kreisstraße (15 m); die Zufahrt zu Garagen, Carports und Stellplätzen muss ausschließlich über das Betriebsgrundstück erfolgen.

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

Nebenanlagen, wie Gebäude, Werbeanlagen, Lärmschutzanlagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO können in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in Ausnahmefällen zugelassen werden.

Gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind im Abstand von 15 m zur Kreisstraße keinerlei bauliche Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen (alle Teile) nach §§ 14 und 23 BauNVO, usw. sowie für verfahrensfreie Vorhaben nach § 50 LBO.

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

7.1 Private Grünflächen

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.

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

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

8.1.2 Regenwasserrückhaltung

Das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist auf den Baugrundstücken zu reinigen, zu puffern und verzögert in den bestehenden bzw. geplanten Regenwasserkanal einzuleiten.

8.1.3 Ansaat

Für Ansaaten im Bereich der Grünflächen ist gebietsheimisches, artenreiches Saatgut zu verwenden.

8.1.4 Außenbeleuchtung

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

Auf der Süd- und Westseite der Gebäude dürfen keine Beleuchtungsanlagen angebracht werden, die in die freie Landschaft abstrahlen.

Das Merkblatt „Hinweise in der Bauleitplanung zur insektenfreundlichen Beleuchtung und zum Schutz von Vögel an Glasfronten“ sowie die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf) sind zu beachten.

8.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Maßnahmenfläche ist in den ersten fünf Jahren zur Aushagerung zweimal pro Jahr zu mähen, danach gelten folgende Pflegevorgaben:

Die Grünfläche ist als extensive Wiese zu bewirtschaften, d.h. 1-malige Mahd mit Entfernung des anfallenden Mähgutes. Für die Wiesenflächen gilt auch ein Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel.

9 PFLANZGEBOT UND PFLANZBINDUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)

9.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Es 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.

9.1.1 Pflanzgebot auf den Baugrundstücken

Pro angefangenen 1.000 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauernd zu unterhalten. Anzupflanzen sind drei- bis viermal verpflanzte Hochstamm- Laubbäume. Geeignete Gehölze sind unter Ziffer C 1 aufgelistet.

Ersatzweise können anstatt eines Baumes zehn einheimische, dreimal verpflanzte standortgerechte Sträucher mit einer Mindestpflanzhöhe von 150 cm angepflanzt werden. Geeignete Gehölze sind unter Ziffer C 1 aufgelistet.

9.1.2 Pflanzgebot auf der privaten Grünfläche

An den im Planteil dargestellten Stellen sind standortgerechte Laubbaum- und/oder Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen. Eine geringfügige Abweichung vom eingetragenen Standort ist möglich, soweit die der Ausweisung zugrunde liegende Gestaltungsidee erhalten bleibt.

9.1.3 Pflanzgebot auf der privaten Grünfläche

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.

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.

11 MIT GEH-, FAHR UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Flächen werden mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Neresheim oder anderer Leitungsträger zur Verlegung von Regen-, Schmutz- oder Mischwasserkanälen sowie von Wasser-, Strom- oder sonstigen erdverlegten oder luftverkabelten Leitungen belastet. Die gekennzeichneten Flächen sind frei von Bäumen, Sträuchern, Zäunen oder baulichen Anlagen zu halten. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitungen beeinträchtigt oder gefährdet wird.

B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

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

Glänzende oder die Sonne reflektierende Materialien sind für Dach- und Fassadenflächen unzulässig. Energieanlagen im Sinne von § 50 Abs.1 Anhang Nrn. 21 und 22 LBO sind davon nicht berührt.

Unzulässig ist ferner die Verwendung von nicht beschichtetem Kupfer-, Zink- oder Bleimetall.

1.3 Äußere Gestaltung

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

2 WERBEANLAGEN (§ 74 ABS. 1 NR. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistungserbringung zulässig, dabei können Werbeanlagen auf dem Grundstück und/oder am Gebäude angebracht bzw. aufgestellt werden. Werbeanlagen dürfen nicht so gestaltet oder betrieben werden, dass diese den Verkehrsteilnehmenden auf der Kreisstraße ablenkt oder beeinträchtigt.

Gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind im Abstand von 15 m zur Kreisstraße keinerlei bauliche Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen (alle Teile) nach §§ 14 und 23 BauNVO, usw. sowie für verfahrensfreie Vorhaben nach § 50 LBO.

3 EINFRIEDUNGEN

Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen an öffentlichen Straßen und Wegen dürfen 2 m nicht überschreiten.

Beim Abstand der Einfriedigung zur Grenze ist § 11 des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) zu beachten, d.h. bei Einfriedigungen höher als 1,50 m ist ein Grenzabstand entsprechend der Mehrhöhe einzuhalten, die über 1,50 m hinausgeht.

Der Abstand zwischen Einfriedung und öffentlicher Verkehrsfläche (Fahrbahn, Radweg, Fußweg und dgl.) muss - unabhängig von der Höhe der Einfriedung - mindestens 0,50 m betragen. Maßgebend ist die zum Privatgrundstück zugewandte Kante der Randeinfassung.

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

Im Sinne einer Geländemodellierung sind Abgrabungen generell bis 1,5 m und Aufschüttungen bis 1,5 m zugelassen. Bei steilem Gelände können in Ausnahmefällen tiefere Abgrabungen bzw. höhere Aufschüttungen zugelassen werden. Der Geländeausgleich zwischen den einzelnen Grundstücken, zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zu den Nachbargrundstücken 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. Für Trockenmauern ist die Verwendung von Hohlblocksteinen oder Bimssteinen unzulässig. Bei Trockenmauern muss der Abstand zur Grundstücksgrenze mindestens der Höhe der Mauer entsprechen.

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

Das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist über ein Regenklärbecken zu reinigen und zu puffern. Es ist ein Rückhaltevolumen oberhalb des gedrosselten Ablaufes von mindestens $2 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ Fläche bereitzustellen. Die selbstentleerende Drosseleinrichtung ist ständig geöffnet und darf maximal $0,15 \text{ l/s je } 100 \text{ m}^2$ in den Regenwasserkanal einleiten.

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.

Dem Bauherrn steht es frei, 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 dem jeweiligen Eigentümer.

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

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	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme

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.

4 BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Mergelstetten-Formation sowie des Oberen Massenkalkes (jeweils Oberjura). Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

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.

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 WASSERSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes WF im Egautal, Dischingen, ZV LW Stuttgart 135/002/1 (WSG Nr. 135002) vom 31.10.1967 (LRA Heidenheim) in der Zone III und IIIA.

8 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.

9 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.

10 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.

11 AUFHEBUNG BESTEHENDER BEBAUUNGSPLÄNE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hörnle II“ ersetzt innerhalb der Grenzen seines Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Hörnle“ (rechtskräftig seit 30.07.1970).

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 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.

13 ARTENSCHUTZ

Zur Vermeidung einer erheblichen Störung von Vögeln während der Fortpflanzungs- und Brutzeit sowie einer unabsichtlichen Tötung von Nestlingen und der Zerstörung von Gelegen, sind die erforderlichen Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

14 AUFHEBUNG BESTEHENDER BEBAUUNGSPLÄNE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hörnle II, 1. Änderung“ ersetzt innerhalb der Grenzen seines Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Hörnle II“ (rechtskräftig seit 31.10.2025).