



Verwaltung
Vermessung

Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften
Steine, Plan Nr. 69-01/3
vom 21.05.2026
im Planbereich 69-01
- Entwurf -

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "Steine" im Planbereich 69-01, Plan Nr. 69-01/3

Rechtsgrundlagen:

BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. | S. 3634)
zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 | Nr. 348)
BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. | S. 3786)
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 | Nr. 176)
LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416)
zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. Nr. 15)
PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 | S. 58)
zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 | Nr. 189)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung (§1-15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO

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

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§16-21a BauNVO)

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse (§20 Abs.1 BauNVO i. V. mit § 2 Abs.6 LBO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan.

Im WA 1 ist zusätzlich ein nicht als Vollgeschoss anrechenbares Hanggeschoss zulässig.
Definition Hanggeschoss für WA 1: Ein Hanggeschoss stellt das unterste Geschoss eines Gebäudes dar und darf an der Gebäudeseite zum Wohnhof 1 hin vollständig freigestellt sein.

Im WA 4 ist zusätzlich ein nicht als Vollgeschoss anrechenbares Hanggeschoss zulässig.
Definition Hanggeschoss für WA 4: Ein Hanggeschoss stellt das unterste Geschoss eines Gebäudes dar und darf an einer Gebäudeseite (zum Hang hin) freigestellt sein.

1.2.2 Grundflächenzahl (§19 Abs.1 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan.

Abweichend von § 19 Abs.4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche von Tiefgaragen bis 0,9 betragen.

Bei Reihenmittelhäusern kann die zulässige Grundflächenzahl um max. 30 % überschritten werden.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen / Maßbezugspunkt (§16 Abs.2 Nr.4 und §18 Abs.1 BauNVO)

Im Plangebiet werden entsprechend den Einschrieben im Plan folgende maximale Traufhöhen (TH), Firsthöhen (FH) und Gebäudehöhen (GH) festgesetzt:

HB1: SD TH max.: 7,00 m
FH max.: 11,00 m
FD GH max.: 7,50 m

HB2: SD TH max.: 7,00 m
FH max.: 11,00 m
FD GH max.: 10,60 m

Bei HB2 ist bei Flachdächern über die maximale Anzahl der Geschosse 1 nicht als Vollgeschoss anrechenbares zurückgesetztes Staffeldachgeschoss zulässig.

HB3: FD GH max.: 10,60 m

Bei HB3 ist bei Flachdächern über die maximale Anzahl der Geschosse 1 nicht als Vollgeschoss anrechenbares zurückgesetztes Staffeldachgeschoss zulässig.

HB4: FD GH max.: 10,60 m

HB5: FD GH max.: 13,80 m

Bei HB5 ist bei Flachdächern über die maximale Anzahl der Geschosse 1 nicht als Vollgeschoss anrechenbares zurückgesetztes Staffeldachgeschoss zulässig. Der Rücksprung mit mindestens 2,00 m ist auf der südlichen und westlichen Gebäudeseite auszuführen.

HB6: FD GH max.: 13,80 m

Bei HB6 ist über die maximale Anzahl der Geschosse 1 nicht als Vollgeschoss anrechenbares zurückgesetztes Staffeldachgeschoss zulässig. Der Rücksprung mit mindestens 2,00 m ist auf der nördlichen und östlichen Gebäudeseite auszuführen.

Die Traufhöhen werden vom festgesetzten unteren Maßbezugspunkt (UMBP) bis zum Schnitt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Die Firsthöhen bzw. maximalen Gebäudehöhen werden vom festgesetzten unteren Maßbezugspunkt bis zur Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Wandabschluss / Attikaabschluss gemessen.

Soweit im Plan nicht absolut festgesetzt, wird der untere Maßbezugspunkt wie folgt ermittelt: Oberkante geplante angrenzende Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt, vermittelt auf die Länge der an dieser Verkehrsfläche liegenden Gebäudeaußenwand.

Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete notwendige technische Anlagen (z.B. Aufzugs- und Aufgangsbauten) ausnahmsweise um maximal 3,00 m überschritten werden, wenn diese mindestens 1,50 m von der Gebäudeaußenwand abgerückt sind, ihre Grundflächen insgesamt 10 % der Dachfläche nicht überschreiten und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen. Technische Aufbauten sind vollständig einzuhausen (siehe auch B. örtliche Bauvorschriften Ziff. B.1.6 Technische Aufbauten).

2. Bauweise (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und §22 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan und der Darstellung in der Zeichenerklärung.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die im Plan durch Pfeile festgesetzten First- und Hauptbaukörperrichtungen müssen eingehalten werden. Abweichungen bis zu 5 Grad sind zulässig.
Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Eingänge) sind Ausnahmen zulässig. Bei Querbauten sind Abweichungen zulässig, wenn deren Firsthöhe gegenüber der Hauptfirsthöhe mind. 1.00 m tiefer liegt.

5. Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (§14 BauNVO u. §23 Abs.5 Satz 1 BauNVO)

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist ein Gebäude als Nebenanlage im Sinne von §14 Abs.1 BauNVO zugelassen. Nebenanlagen sind unzulässig im Bereich von Flächen zum Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (A. Ziff.12 bzw. 13) und im Bereich festgesetzter Standorte für das Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Einzelbäumen (A. Ziff.14 bzw. Ziff.15). Technische Anlagen für die Energiegewinnung im Sinne von §14 Abs.3 BauNVO sind hiervon nicht berührt (ausgenommen bei Pflanzbindungen und Pflanzgeboten).
Für Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs.2 BauNVO sind Ausnahmen zulässig. Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig. Nebenanlagen müssen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen, Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (A. Ziff.12 bzw. 13) und von festgesetzten Standorten für das Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Einzelbäumen (A. Ziff.14 bzw. Ziff.15) einen Abstand von mind. 2,00 m (gemessen von der Kronenaußenkante) einhalten. Die Außengeräte der geplanten Wärmepumpen (Luft/Wasser) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und sind einzugrünen. Beim Einsatz von Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen ist aus Lärmschutzgründen der Hinweis zum „Lärmschutz“ zu beachten (D. Ziff. 7), (§23 Abs.5 Satz 1 BauNVO).

6. Fläche für Garagen und Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

6.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports)

Im WA 1, WA 2, WA 5 und WA7 sind auf jedem Baugrundstück maximal zwei Garagen / überdachte Stellplätze (Carports) mit jeweils einem Stellplatz vor der jeweiligen Garage/ Carport zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit Ga gekennzeichneten Flächen zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Mit Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) muss entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ein Abstand von mind. 2,00m eingehalten werden (mit Ausnahme von festgesetzten Garagenbaufenstern).

Im WA 3, WA 4, WA 6 und WA 8 sind keine oberirdischen Garagen, Carports und maximal 2 oberirdische Stellplätze zulässig. Die notwendigen Stellplätze müssen sich in einer Tiefgarage befinden.

6.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind im WA 3, WA 4, WA 6 und WA 8 allgemein zulässig.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit TGa gekennzeichneten Flächen zulässig. Die nicht überbaute obere Abschlussfläche von Tiefgaragen ist mit mind. 60 cm Erdreich abzudecken und intensiv, d.h mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.

7. Unterirdische Stützbauwerke (§9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Zur Herstellung des Baukörpers für die öffentlichen Verkehrsflächen sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 12 cm ab Hinterkante Randstein und einer Tiefe von 35 cm ab Oberkante Randstein erforderlich.

Der Hinterbeton ist vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden.

8. Besondere Zweckbestimmung und Aufteilung sowie Höhenlage der Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die besondere Zweckbestimmung und Aufteilung sowie die Höhenlage der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

Die im Plan eingetragenen Breiten der Verkehrsflächen sind Bruttomaße.

9. Flächen soweit sie zur Herstellung der Verkehrsfläche erforderlich sind (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Im Lageplan sind die bei der Herstellung der Verkehrsfläche entstehenden Böschungen eingezeichnet.

10.0 Standort für das Anpflanzen von Einzelbäumen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

10.1 An den festgesetzten Standorten für das Anpflanzen von Einzelbäumen sind standortgerechte und klimaresiliente Laubbäume, z.B.

a) großkronige Bäume:
Stieleiche, Traubeneiche, Sommerlinde, Winterlinde, Bergahorn, Spitzahorn, Esche, Buche, Obsthochstämme

b) kleinkronige Bäume:
Vogelbeere, Feldahorn, Hainbuche, Obstbäume

als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16 cm (Obstbäume min. 12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abweichungen vom festgesetzten Standort bis 1,50 m sind ausnahmsweise zulässig. Im Bereich von Straßen und Parkplatzflächen können bei den dort für die meisten einheimischen Baumarten schwierigen Standortverhältnissen auch speziell für diese Standortbedingungen besser geeignete Baumarten und -sorten (z.B. auf Grundlage der aktuellen Straßenbaumliste der GALK) verwendet werden.

Pro Baum sind mind. 10 m² unversiegelte Fläche im Wurzelbereich vorzusehen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.

10.2 Auf Verkehrsgrün/an Erschließungsstraßen sind 34 Einzelbäume mit einem Stammumfang von mind.16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen. Heimische Arten sind zu bevorzugen: z.B. Hainbuche, Winterlinde, Bergahorn, Feld-Ahorn, Spitzahorn, Mehlbeere, Obstbäume. Auf nicht heimische Baumarten, insbesondere Arten der Liste Invasiver Arten des Bundesamtes für Naturschutz sollte verzichtet werden.

10.3 Die Verkehrsgrünflächen sind soweit möglich mit artenreichem Saatgut regionaler Herkunft anzusäen, z.B. Schmetterlings-Wildbienensaum, extensive Pflege (Mahd mit Abräumen des Mähgutes).

10.4 Im gesamten Plangebiet ist je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter und klimaresilienter Laubbaum (Arten, Pflanzgröße und Wurzelbereich siehe A Ziff. 10.1) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die unter A Ziff. 10.1 festgesetzten Bäume werden hierbei angerechnet.

11. Standort für das Anpflanzen von Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

An den Standorten für das Anpflanzen von Sträuchern sind standortgerechte und klimaresiliente Sträucher z.B. Liguster, Weißdorn, Haselnuss, Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Rote Heckenkirsche, Wolliger/Gewöhnlicher Schneeball, Salweide, Hundsrose, Schlehe etc. (Pflanzenabstand 1,50 m x 1,50 m) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Koniferen und Schnitthecken sind hier unzulässig.

12. Standort für die Erhaltung von Einzelbäumen (§9 Abs.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 standortgerechten und klimaresilienten Bäumen (Artenbeispiele siehe A. Ziff. 10.1, Stammumfang mind. 16 cm, Obstbäume min. 12 cm) nachzupflanzen. Diese sind dauerhaft zu unterhalten. Bei Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen bei Baumaßnahmen) einzuhalten.

13. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

13.1 Erhaltungsgebot - S 1

Auf den festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen muss der vorhandene Bewuchs erhalten und gepflegt werden. Bei Ausfall ist mit standortgerechten und klimaresilienten Laubgehölzen (Arten und Pflanzgrößen siehe A. Ziff. 10.1) nachzupflanzen. Diese sind dauerhaft zu unterhalten. Bei Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen bei Baumaßnahmen) einzuhalten.

14. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

14.1 Ausgleichsflächen / -maßnahmen M 1 bis M 5

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M 1 bis M 4 und auf den externen, außerhalb des Bebauungsplans Nr. 69-01/3 liegenden Ausgleichsfläche M 5a bis M 5b sind als Ausgleich für die Eingriffe in den Arten- und Biotopschutz, den Boden und das Landschaftsbild folgende Maßnahmen durchzuführen (genauer Umfang siehe D. Hinweise Ziffer 13):

14.1.1 Ausgleichsmaßnahme M 1

Entwicklung einer artenreichen Magerwiese durch Ansaat mit gebietseigenem Saatgut für artenreiches Grünland auf 7015 m² und extensive Pflege.
Pflanzung von 37 Obst-Hochstämmen/pflegeextensive Mostbäume oder Wildobst mit Unverbindlichem Pflanzstandort
Anlegen von Kleinstrukturen (Schmetterlings- und Wildbienen-saum) auf 100 m² in besonnten Randbereichen.

14.1.2 Ausgleichsmaßnahme M 2

Entwicklung einer artenreichen Magerwiese durch Ansaat mit gebietseigenem Saatgut für artenreiches Grünland auf 5057 m² und extensive Pflege.
Pflanzung von 27 gebietseigener Laubbäume (z.B. Winter-Linde, Sommer-Linde, Spitz-Ahorn, Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Berg-Ulme) mit unverbindlichem Pflanzstandort.

14.1.3 Ausgleichsmaßnahme M 3

Ansaat von artenreichen Saumgesellschaften (Schmetterlings- und Wildbienen saum, gebietseigene Herkunft) auf 870 m². Extensive Pflege.
Anlage von Kleinstrukturen in besonnten Randbereichen, z.B. Totholz, Steinhaufen.

14.1.4 Ausgleichsmaßnahme M 4

Auf öffentlichen Grünflächen sind 21 Einzelbäume z.B. Hainbuche, Winterlinde, Bergahorn, Feld-Ahorn, Spitzahorn, Mehlbeere, Obstbäume mit einem Stammumfang von mind.16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Randbereiche der öffentlichen Grünflächen sind soweit möglich mit artenreichem Saatgut gebietseigener Herkunft anzusäen, z.B. Schmetterlings-Wildbienensaum, extensive Pflege

14.2 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen M1 bis M5

Die Ausgleichsmaßnahmen M 1 bis M 5 inklusive der externen, außerhalb des Bebauungsplans Nr. 69-01/3 liegenden Ausgleichsmaßnahmen M 5a bis M 5b werden folgenden Flächen im Bebauungsplangebiet „Steine“, Nr. 69-01/3, zugeordnet:

Festsetzung	Fläche m ²	Anteil %
Ver-/Entsorgung	225	0,6%
Verkehrsfläche	7545	19,6%
Verkehrsgrün	998	2,6%
Wohngebiet	29.682	77,2%
Summe	38.450	100,0%

15. Geh-, Fahr-, oder Leitungsrecht (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Die im Plan besonders gekennzeichneten Flächen sind entsprechend den Einschrieben im Plan mit den folgenden Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belasten:

LR1: unterirdisches Leitungsrecht für Niederspannungsleitung (20kV) zugunsten der Stadtwerke Aalen.

Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine Gebäude und Mauern erstellt und keine Bäume gepflanzt werden. Strauchpflanzungen sind mit den Rechteinhabern abzustimmen. Grundsätzlich sind keine Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnden Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art zulässig, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen.

Darüber hinaus sind Nutzungen der Flächen mit dem Rechteinhaber abzustimmen.

16. Fläche für besondere Vorkehrungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebiets sind bei der Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärmeinwirkungen erforderlich.

Im Bebauungsplan ist die Isolinie "Beurteilungspegel nachts 45 db (A)" zeichnerisch festgelegt. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche erfolgte auf der Grundlage der Berechnungen mit freier Schallausbreitung.

Für Wohngebäude, die ganz oder teilweise südlich der Grenzwertlinie 45 dB (A) liegen, ist im Rahmen der Baugenehmigung die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile gegen Außenlärm nach DIN 4109-1:2018 oder der zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens baurechtlich eingeführten neuesten Ausgabe nachzuweisen.

17. Bauliche Sicherung (§9 Abs. 5 BauGB)

Im gekennzeichneten Bereich entstehen bei hangseitigen Gebäuden höhere temporäre Böschungen im Bauzustand und dauerhafte Böschungen im Endzustand.

Es sind zwingend Sicherungsmaßnahmen zur temporären bauzeitlichen und dauerhaften Hangsicherung vorzunehmen. Vom Büro Geotechnik Aalen wurde ein geotechnisches Erschließungsgutachten (Stand 13.10.2022) und ein geotechnisches Gutachten mit Ergänzenden Erkundungen (Stand 26.02.2025) erstellt, das im Kapitel 5.3 Empfehlungen im Hinblick auf Georisiken gibt. Es werden Aussagen zu „Rutschungsgefährdeten Bereichen“, zur „Messung der Inklinometermessstellen“, zur „Versickerung von Niederschlagswasser“, zu „Anschüttungen im Hangbereich“, zur „Beweissicherung an Bestandsgebäuden“, zu „objektbezogenen Baugrund- und Gründungsgutachten“, zu „Hang- und Böschungsstabilität von Baugruben“, zur „Austrocknungsanfälligkeit des Baugrundes“ sowie zur „Mindesteinbindetiefe der Gründung und der Abstände von Baumpflanzungen“ getroffen.

Die Ergebnisse der geotechnischen Gutachten sind zwingend zu beachten. Gemäß der Gutachten ist nach Vorliegen der Planungen vom Bauherrn ein objektbezogenes Gründungsgutachten zu erstellen, in welchen die oben genannten Georisiken und insbesondere die Standsicherheit von temporären und dauerhaften Böschungen objektspezifisch zu betrachten sind. Dafür sind vom Bauherrn auch weitere Aufschlüsse (Schürfe, Bohrsondierungen, schwere Rammsondierungen oder Kernbohrungen) vorzusehen.

Im gekennzeichneten Bereich sind Aufschüttungen und Abgrabungen von > 1 m nur nach vorheriger geotechnischer Begutachtung und Überprüfung der Standsicherheit zulässig.

B. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "Steine" im Planbereich 69-01, Plan Nr. 69-01/3 (§74 Abs.7 LBO)

Rechtsgrundlagen:

BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. | S. 3634)
zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 | Nr. 348)
BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. | S. 3786)
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 | Nr. 176)
LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416)
zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. Nr. 15)
PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 | S. 58)
zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 | Nr. 189)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Entsprechend den Einschrieben im Plan.

Für untergeordnete Bauteile sind Ausnahmen zulässig. Die Dachneigung der jeweiligen Hauptdachflächen muss gleich sein.

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen gelten auch für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports). Zusätzlich sind bei Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) grundsätzlich Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis 8 Grad zulässig.

1.2 Dachaufbauten, Querbauten, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte

Dachaufbauten, Querbauten, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte sind bei Dächern unter 30 Grad Neigung nicht zulässig. Stehende Satteldachgauben, Querbauten und Zwerchhäuser müssen die gleiche Dachneigung und Dachform wie das Hauptdach erhalten; Schleppgauben sind nur mit geraden Wangen zulässig.

Die Gesamtlänge von Dachaufbauten, Querbauten, Zwerchhäusern und Dacheinschnitten darf nicht mehr als die Hälfte der Hauslänge betragen. Auf einem Dach sind nur gleichartige Dachaufbauten zulässig.

Dachaufbauten, Querbauten und Zwerchhäuser müssen zum First einen vertikalen Abstand von mindestens 1,00 m aufweisen. Zur Traufe müssen Dachaufbauten einen vertikalen Abstand von mindestens 0,5 m aufweisen. Die Traufe ist durch den Schnittpunkt von Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut definiert.

Von Ortgängen, Graten und Kehlen und untereinander müssen Dachaufbauten, Querbauten und Zwerchhäuser mindestens 1,50 m entfernt sein. Ortgänge sind durch den Schnittpunkt von Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut definiert. Diese Maße gelten auch für Dacheinschnitte.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf einer Dachfläche gemeinsam nicht zulässig.

1.3 Dachdeckung und Dachbegrünung

Im gesamten Plangebiet sind nicht begrünte Dachflächen in roten, rotbraunen oder grauen Farbtönen zu halten. Flachdächer und bis zu 15 Grad geneigte Dächer sind mindestens extensiv mit einer Substratdicke von mind. 15 cm zu begrünen und zu unterhalten. Dies gilt auch für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen.

Die Verpflichtung der Dachbegrünung besteht auch nach Maßgabe der PV-Pflicht-Verordnung weiter.

Im gesamten Planungsgebiet sind für Dachflächen und Photovoltaikmodule nur matte Materialien und gedeckte Farben (d.h. keine glänzenden Dachziegel und Photovoltaikmodule, keine Dächer aus hellem Aluminium oder Dächer / Photovoltaikmodule aus leuchtend bunten Farben) zulässig.

1.4 Fassaden und Fassadenbegrünung

Bei der Farbgebung von Fassaden sind kahle, ungegliederte Fassaden, glänzende Materialien in großflächiger Anwendung und grelle Farben (z.B. Fassaden aus hellem Aluminium oder leuchtend bunte Farben) nicht zulässig. Technische Anlagen (z.B. Lüftungselemente, Alarmanlagen etc.) sind konzeptionell zu planen und zu integrieren.

Bei allen Gebäuden entlang der östlichen und nördlichen Plangebietsgrenze (zum Kochertal hin) sind alle Fassadenseiten in gedeckten erdfarbenen Naturtönen auszubilden.

1.5 Solaranlagen / Photovoltaik

Aufgeständerte Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule auf der Dachfläche) sind nur beim Flachdach ($2^\circ < 5^\circ$) bis zu einer Höhe von 1,50 m, gemessen von der

Oberkante Dachhaut, zulässig.

Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand von 1,00 m einhalten.
Die Verpflichtung der Dachbegrünung nach B. Ziff. 1.3 und nach Maßgabe der PV-Pflicht-Verordnung besteht weiter. Bei geneigten Dächern sind Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule) nur in der Neigung der Dachfläche zulässig.

Als Einfriedung von Grundstücken sind Solar- oder Photovoltaikmodule nur in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde zulässig.

1.6 Technische Aufbauten

Technische Aufbauten sind nur bei Flachdächern zulässig und mit einem Fassadenmaterial gestalterisch zu verkleiden (Einhausung). Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der das 1,5-fache ihrer gesamten Konstruktionshöhe über der Dachhaut beträgt. (siehe auch A. 1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen/Maßbezugspunkt und B. 1.2 Dachaufbauten, Querbauten, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte)

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen für besondere betriebliche Einrichtungen z.B. notwendige technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Aufzugs- und Aufgangsbauten ausnahmsweise um max. 3,00 m überschritten werden, wenn ihre Grundfläche 10% der überbauten Fläche nicht überschreitet und klimatische, städtebauliche und landschaftspflegerische Gründe nicht entgegenstehen.

1.7 Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen

Doppelhäuser und Hausgruppen sind gestalterisch hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

2. Werbeanlagen (§74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an den Gebäuden zulässig, in denen sich die Leistungsstätte befindet. Je Leistungsstätte ist nur eine Werbeanlage an der dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Seite bis max. 1 m² Größe zulässig.

Werbeanlagen dürfen nicht freistehend bzw. selbstständig ausgebildet werden. Sie sind in die Fassaden zu integrieren und dürfen nicht über die Traufen bzw. Brüstungshöhen des 1. OG hinausragen.

Weit ausstrahlende und großflächige Leuchtreklamen sind unzulässig.

Werbeanlagen sind auf öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen, sowie auf Flächen mit festgesetzten Pflanzbindungen und Pflanzgeboten nicht zulässig.

3. Gestaltung von unbebauten Flächen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

3.1 Versiegelungsgrad von unbebauten Flächen (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Offene Stellplätze, Garagen-, Stellplatz- und Feuerwehrezufahrten, innerhalb von Grünflächen liegende Fußwege sowie sonstige Stauräume und Hofflächen dürfen höchstens auf 75% der Fläche versiegelt werden und sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Dränsteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen) herzustellen, sofern dort kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

Für wenig befahrene Pflasterflächen/Rasengitter wird zur Förderung der Biodiversität eine Aussaat mit artenreicher, heimischer Saatgutmischung empfohlen.

3.2 Bäume in Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu überstellen. Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter und klimaresilienter Laubbaum (Arten, Pflanzgrößen und Wurzelraum siehe A Ziff. 10.1) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete Schutzmaßnahmen gegen das Anfahren sind zu treffen. Stellplatzanlagen sind gesondert nach Klimaschutzgesetz und

3.3 Vorgärten

Der nicht bebaute Grundstückstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. den gemeinschaftlichen Zugangswegen und der Gebäudefront, einschließlich der jeweiligen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze ist mindestens zu 60% bei Doppelhäusern und Reihenhaustypen zu 40 %, unbefestigt als Vorgarten gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Reihemittelhäusern ist, in Abstimmung mit dem Bauordnungsamt, eine Unterschreitung der 40 % gärtnerisch anzulegenden Vorgartenfläche zulässig.

Es wird auf § 21a S. 2 NatSchG BW hingewiesen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 S. 1 LBO.

3.4 Einfriedungen/Aufschüttungen/Abgrabungen

Einfriedungen außer Pflanzungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Um einen verkehrlichen Sicherheitsabstand an den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen zu erhalten, sind die Einfriedungen von den öffentlichen Verkehrsflächen um 0,3 m abzurücken.

Die Einfriedungen können in folgender Weise ausgeführt werden: als Hecken, als Hecken in Verbindung mit Maschendrahtzaun, als Staketenzäune aus Holz oder als Mauern aus Naturstein.

Hinsichtlich der Verwendung von Solar- oder Photovoltaikmodulen wird auf B Ziff. 1.5 verwiesen.

Einfriedungen im Bereich zu öffentlichen Grünflächen sind als Hecken und Zäune nur mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Zäune sind als Staketenzäune aus Holz auszuführen. Freistehende Mauern, Stütz- und Sockelmauern sind entlang von Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen allgemein nicht zulässig.

Davon ausgenommen sind Einfriedungen, die der solaren Nutzung dienen. (siehe B Ziff. 1.5).

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,30 m Höhe zulässig. An der Grenze zur freien Landschaft und zu öffentlichen Grün- oder Maßnahmenflächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen vom bestehenden Gelände bis höchstens 30 cm zulässig. Erfolgt die Aufschüttung und Abgrabung an der gleichen Stelle, ist ein Höhenunterschied von max. 1,30 m zwischen Aufschüttung und Abgrabung zulässig, bzw. an der Grenze zur freien Landschaft und zu öffentlichen Grün- oder Maßnahmenflächen von 0,3 m.

Als Einfriedung von Grundstücken sind Solar- oder Photovoltaikmodule nur in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde zulässig.

Zur Einbindung von Tiefgaragen und Untergeschosse in das Gelände können ausnahmsweise höhere Aufschüttungen in Abstimmung mit der Stadt Aalen zugelassen werden.

Im WA 1 sind Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses an den Seiten zum Wohnhof 1 hin zulässig.

Im WA1, WA 2, WA 3 ist entlang der Planstraße A die Böschung zu erhalten. Bei einer gestaffelten Böschung ist die Stützmauer um einen verkehrlichen Sicherheitsabstand an den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen zu erhalten, um 0,3 m abzurücken von den öffentlichen Verkehrsflächen.

4. Antennen (§74 Abs.1 Nr.4 LBO)

Je Gebäude ist höchstens eine Außenantenne zulässig. Antennenanlagen sind nur auf den

Dachflächen zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden.

5. Freileitungen (§74 Abs.1 Nr.5 LBO)

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

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

Das gering verschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen ist durch geeignete Maßnahmen zu puffern bzw. im Abfluss zu verzögern. Als Pufferung gelten z.B. die Begrünung von Dächern bis 15 Grad Neigung (extensive Dachbegrünung, Substratdicke min. 15 cm), für nicht begrünte Dachflächen der Bau von gedrosselten Zisternen und Regenwasserteiche (das Fassungsvermögen des Rückhaltevolumens oberhalb der gedrosselten Ableitung ist mit 25 l/m² Dachfläche anzusetzen. Der Drosselabfluss ist auf 0,15 l/s pro 100 m² angeschlossene Fläche zu begrenzen.) Zusätzliches Zisternenvolumen zum Auffangen und Speichern von Regenwasser für die Verwendung als Gieß- oder Brauchwasser ist möglich.

Dränagen dürfen nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Eine wasserdichte Ausbildung der Untergeschosse wird empfohlen.

Zum Versiegelungsgrad von Stellplätzen und Zufahrten siehe B. Ziff.3.1. Festsetzungen zur Dachbegrünung siehe B. Ziff.1.3.

Zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser und zur Vermeidung geologisch bedingter Gefährdungen, insbesondere von Hangrutschungen, sind auf allen Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans geeignete bauliche und technische Maßnahmen zur schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers z.B. Starkregen, Schneeschmelze, gefrorenem Boden etc. vorzusehen.

Im westlichen Teil des allgemeinen Wohngebietes WA 1 – insbesondere an der Grenze zu den Grundstücken der Scherrenbergstraße – ist durch geeignete Maßnahmen sicher zu stellen, dass Oberflächenwasser nicht auf angrenzende Grundstücke übertritt.

7. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

C. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§9 Abs.6 BauGB)

1. Gehölzrodungen (§44 BNatSchG i.V. mit § 43 NatSchG)

Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG dürfen Gehölzrodungen nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen.

2. Photovoltaik

Die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung von Baden-Württemberg ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

3. Gartenanlagen

Es wird auf § 21a S. 2 NatSchG BW hingewiesen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 S. 1 LBO.

Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

4. Anbauverbotsstreifen (§9 Abs.6 BauGB)

Innerhalb eines Streifens von 15 m, gemessen vom Fahrbahnrand der K 3325, sind Hochbauten und bauliche Anlagen im Sinne des Straßengesetzes Baden-Württemberg sowie Werbeanlagen nicht zulässig.

D. HINWEISE

1. Denkmalschutz (§20 DSchG v. 6.12.1983)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde (Bauordnungsamt) oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 8 (Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§20 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach §27 DSchG wird verwiesen.

2. Hinweis auf 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. Andernfalls ist das überschüssige Bodenmaterial auf einer dafür zugelassenen Deponie zu beseitigen.

3. Durchführung von Baumaßnahmen

Bei allen Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18920, die ZTVBaum, den §29 (1) BNatSchG sowie § 31 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.

Bei der Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich von Telekommunikationsleitungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Deutschen Telekom AG bzw. allgemein das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3 zu beachten.

4. Vorlage von Baugesuchen

Mit dem Baugesuch sind Planunterlagen über die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen einzureichen, welche mind. die Einhaltung der für das jeweilige Grundstück geltenden grünordnerischen Festsetzungen nachweisen.

Siehe A. Ziff.10 bis 16 und B. Ziff.1.3, 3 und 6.

Weiter sind mit dem Baugesuch Dachpläne für Photovoltaikanlagen vorzulegen.

5. Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten, Altablagerungen oder sonstige Hinweise auf eine Bodenbelastung bekannt. Werden im Zuge der weiteren Planung oder der Ausführung der Bauarbeiten Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt, ist das Landratsamt Ostalbkreis als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren. Der belastete Boden muss einer ordnungsgemäßen Verwertung/Beseitigung zugeführt werden.

6. Baugrund / Geologie

Im Plangebiet sind besondere bauliche Vorkehrungen zur Sicherung der Standfestigkeit der Gebäude, zum Schutz der Gebäude vor Durchfeuchtung, zur Standsicherheit der Böschungen und Sicherungsmaßnahmen zur dauerhaften Hangsicherung erforderlich. Für das Plangebiet wurden vom Ing. Büro Geotechnik Aalen drei Gutachten und zwei Aktenvermerke erstellt:

- Ingenieur- und hydrogeologisches Gutachten zur Friedhofserweiterung Aalen-Fachsenfeld vom 04. Dezember 2000
- Geotechnisches Erschließungsgutachten vom 13. Oktober 2022
- Geotechnisches Gutachten vom 26. Februar 2025
- Aktenvermerk Nr. 1 Allgemeine Angaben zur Umsetzung von Geothermie im Baugebiet vom 24. Oktober 2022
- Aktenvermerk Nr. 1 Erschließung Baugebiet „Steine“ in AA-Fachsenfeld vom 17. Mai 2024

Es werden die Untersuchungsergebnisse dokumentiert und in Kapitel 5.3 des geotechnischen Gutachtens vom 26.02.2025 werden Empfehlungen im Hinblick auf Georisiken gegeben. Diese Hinweise und die Ergebnisse des gesamten Berichts sind zwingend zu beachten. Ebenso die unten genannten geotechnischen Hinweise für die gekennzeichneten rutschungsgefährdeten Bereiche. Gemäß den Gutachten sind nach Vorliegen der Planungen vom Bauherrn Einzelbetrachtungen auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse der Gutachten durchzuführen und ergänzend vom Bauherrn ein objektbezogenes Gründungsgutachten zu erstellen. Dafür sind vom Bauherrn auch weitere Aufschlüsse (Schürfe, Bohrsondierungen, schwere Rammsondierungen oder Kernbohrungen) vorzusehen. Vom Büro Geotechnik wurden rutschungsgefährdete Bereiche festgelegt, die im Bebauungsplan als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, dargestellt sind. Die daraus erforderlichen Untersuchungen und Maßnahmen zur Standsicherheit der Gebäude und dauerhaften Hangsicherung obliegen dem Bauherrn. Nach Eurocode 7 ist spätestens bei Baubeginn vom Baugrundsachverständigen die Übereinstimmung der tatsächlichen Baugrundverhältnisse mit den Angaben des geotechn. Berichts im Rahmen einer Sohlabnahme zu prüfen.

7. Entwässerung der Untergeschosse

Die Untergeschosse der Gebäude an den nördlichen Wohnhöfen können auf Grund der Höhenlage des öffentlichen Abwasserkanals voraussichtlich nur mittels Hebeanlage an diesen angeschlossen werden. In Abhängigkeit von Topographie und der Gebäudehöhe ist eine Entwässerung der Untergeschosse nicht in jedem Fall im freien Gefälle möglich.

8. Lärmschutz

Beim Einsatz von Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen u. ä. wird auf folgendes hingewiesen: Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen) oder deren nach außen gerichteten Komponenten ausgehen, wird die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz“ dringend empfohlen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten (z.B. Wohngebäuden oder Wohnungen, auch in Gewerbegebieten) sind einzuhalten und die zulässigen Schallschutzpegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

9. Vorsorge gegen wild abfließendes Oberflächenwasser (§74 Abs.3 Nr.2 LBO)

Gegen wild abfließendes Oberflächenwasser (siehe Wassergesetz B.W. § 81) von umgebenden Grundstücken, z.B. bei Starkregen, Schneeschmelze, gefrorenem Boden etc. hat sich jeder Grundstückseigentümer durch geeignete Maßnahmen selbst zu schützen. Es wird empfohlen, Lichtschächte, Eingänge etc. an Geländetiefpunkten zu vermeiden oder ggf. durch Aufkantungen o.ä. zu schützen.

Es wird auf das Gutachten „Starkregennachweis Baugebiet Steine in Aalen-Fachsenfeld“ Stand April 2026 verwiesen und Siehe B Ziff. 6 Regenwasserbehandlung.

10. Artenschutz

10.1 Ökologische Baubegleitung - Schutz von Fledermäusen und Vögeln

Werden Gebäude abgerissen oder an ihnen gravierende Gebäudesanierungen durchgeführt (wie z.B. Fassadendämmung) oder sollen größere bzw. ältere Bäume gefällt werden, sind diese vorab durch einen Fachkundigen auf Quartiere von Fledermäusen und Vogelbrutstätten zu untersuchen.

Sind Vorkommen vorhanden, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG mit der Unteren Naturschutzbehörde beim LRA Ostalbkreis abzustimmen.

10.2 Naturschutz

Bei Herstellung von flächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag für Vögel wahrnehmbares Vogelschutzglas zu verwenden.

Zum Schutz von Kleintieren sind Entwässerungs-Einrichtungen, Retentionsmulden, Schachtabdeckungen, Lichtschächte, Kellertreppen usw. so zu gestalten, dass Tierarten wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. So sind z.B. Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Draht zu versehen.

Bei allen Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18920, die ZTVBaum und den § 39 BNatSchG wird besonders hingewiesen.

Im Baugebiet sind zum Schutz von Insekten für die Straßenbeleuchtung sowie auch für die privaten Beleuchtung (Hofflächen, Werbeanlagen usw.) Beleuchtungskörper zu verwenden, die bezüglich der Lichtart (z.B. warmweiße LED-Lampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen), der Bauart (geschlossener Lampenkörper), dem Standort (Aufstellhöhe, Anzahl), des Spektralbereichs (gering z.B. 570 – 630 nm), der Beleuchtungsgeometrie /Abstrahlung möglichst nur nach unten) sowie der Beleuchtungszeiten die Belange des Naturschutzes berücksichtigen.

Auf § 21 NatSchG wird hingewiesen.

11. Standorte für die öffentliche Straßenbeleuchtung (§126 BauGB)

Zur Errichtung von Beleuchtungskörpern (Mastleuchten) sind Standorte auch auf privaten Grundstücken erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper selbst sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden. Diese Festsetzung gilt für eine Fläche von 0,50 x 0,50 m, gemessen ab Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

12. Umfang der Ausgleichsmaßnahmen M 1 bis M 5

Die Ausgleichsmaßnahmen auf den entsprechenden Ausgleichsflächen umfassen im einzelnen:

Ausgleichsfläche M1

Entwicklung einer artenreichen Magerwiese durch Ansaat mit gebietseigenem Saatgut für artenreiches Grünland (7.015 m²), extensive Pflege durch Mahd 1-2x jährlich mit Abräumen des Mähgutes. Keine Anwendung von Herbiziden, Bioziden, mineralischem Dünger. Pflanzung von Obst-Hochstämmen/pflegeextensive Mostbäume oder Wildobst (Mehlbeere, Eberesche, Elsbeere, Vogelkirsche), Pflanzdichte max. 50 Bäume/ha (Vermeidung zu starker Beschattung), Stammumfang mind. 12 cm, dauerhafte Unterhaltung. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen. Unverbindlicher Pflanzstandort.

In besonnten Randbereichen sind insgesamt auf 100 m² Kleinstrukturen anzulegen: Totholz und Schmetterlings- und Wildbienenraum, gebietseigene Herkunft, Pflege der Säume durch Mahd mit Abräumen im zeitigen Frühjahr. Fertigstellung- und Entwicklungspflege 5 Jahre. Grunderwerb.

Ausgleichsfläche M2

Entwicklung einer artenreichen Magerwiese durch Ansaat mit gebietseigenem Saatgut für artenreiches Grünland (5.057 m²), extensive Pflege durch Mahd 1-2x jährlich mit Abräumen des Mähgutes. Keine Anwendung von Herbiziden, Bioziden, mineralischem Dünger. Pflanzung gebietseigener Laubbäume (z.B. Winter-Linde, Sommer-Linde, Spitz-Ahorn, Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Berg-Ulme), Pflanzdichte max. 50 Bäume/ha (Vermeidung zu starker Beschattung), Stammumfang mind. 16 cm, dauerhafte Unterhaltung, abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen. Unverbindlicher Pflanzstandort. Fertigstellung- und Entwicklungspflege 5 Jahre. Grunderwerb.

Ausgleichsfläche M3

Ansaat von artenreichen Saumgesellschaften (Schmetterlings- und Wildbienenraum, gebietseigene Herkunft) auf 870 m². Extensive Pflege durch Mahd im zeitigen Frühjahr alle zwei bis drei Jahre mit Abräumen des Mähgutes, zusätzliche Mahd bei übermäßigem Aufkommen von z.B. Brennessel, Giersch, Brombeeren. Anlage von Kleinstrukturen in besonnten Randbereichen, z.B. Totholz, Steinhäufen. Fertigstellung- und Entwicklungspflege 5 Jahre. Grunderwerb.

Ausgleichsfläche M4

Auf öffentlichen Grünflächen sind 21 Einzelbäume mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen. Heimische Arten sind zu bevorzugen: z.B. Hainbuche, Winterlinde, Bergahorn, Feld-Ahorn, Spitzahorn, Mehlbeere, Obstbäume.

Auf nicht heimische Baumarten, insbesondere Arten der Liste Invasiver Arten des Bundesamtes für Naturschutz sollte verzichtet werden.

Die öffentlichen Grünflächen werden überwiegend intensiv gepflegt und genutzt. Randbereiche sind soweit möglich mit artenreichem Saatgut gebietseigener Herkunft anzusäen, z.B. Schmetterlings-Wildbienenraum, extensive Pflege (Mahd mit Abräumen des Mähgutes, Vgl. M3). Fertigstellung- und Entwicklungspflege 5 Jahre. Grunderwerb

Externe Ausgleichsfläche M5a

Flst. 594/3, Gemarkung Fachsenfeld, Gewinn Sandfeld

Entwicklung einer artenreichen Magerwiese aus Fettwiese durch umbruchlose Nachsaat mit gebietseigenem Saatgut für artenreiches Grünland (1.625 m²), vor Ansaat Aushagerung 1 Jahr (3x Mahd mit Abräumen, anschließend Auffräsen), extensive Pflege durch Mahd 1-2x jährlich mit Abräumen des Mähgutes. Keine Anwendung von Herbiziden, Bioziden, mineralischem Dünger. Fertigstellung- und Entwicklungspflege 5 Jahre. Grunderwerb.

Externe Ausgleichsfläche M5b

Flst. 594/3, Gemarkung Fachsenfeld, Gewinn Sandfeld

Entwicklung einer artenreichen Magerwiese aus Acker durch Ansaat mit gebietseigenem Saatgut für artenreiches Grünland (4.025 m²), vor Ansaat Aushagerung 1 Jahr (3x Mahd mit Abräumen), extensive Pflege durch Mahd 1-2x jährlich mit Abräumen des Mähgutes. Keine Anwendung von Herbiziden, Bioziden, mineralischem Dünger. Fertigstellung- und Entwicklungspflege 5 Jahre. Grunderwerb.

Durch den Bebauungsplan (Plan Nr. 69-01/3) und die Satzung über örtliche Bauvorschriften wird der Bebauungsplan 'Wohnbebauung westl. In der Steine' Plan Nr. 69-01/2 in Kraft seit dem 17.01.2018 aufgehoben.

Durch den Bebauungsplan (Plan Nr. 69-01/3) und die Satzung über örtliche Bauvorschriften wird der Bebauungsplan 'Friedhofserweiterung Steine - Fachsenfeld', Plan Nr. 60-01 mit dem Aufstellungsbeschluss vom 16.11.2000 aufgehoben.



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften



Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO

III

Zahl der Vollgeschosse (§20 Abs.1 BauNVO in Verbindung mit §2 Abs.6 LBO)

III m.HB

Höchstgrenze mit Höhenbegrenzung, hier z.B. höchstens 3-geschossig mit Höhenbegrenzung
(siehe Textteil A. Ziff 1.4)

0,4

Grundflächenzahl, hier z.B. 0,4

0,8

Geschoßflächenzahl, hier z.B. 0,8



abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit einer Längenbegrenzung von 20,00 m.
Für Untergeschosse gilt eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung.



abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit einer Längenbegrenzung von 30 m für die Geschosse oberhalb der Untergeschosse.
Für Untergeschosse gilt eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung.

O

offene Bauweise

SD

Dachform, hier Satteldach

FD

Dachform, hier Flachdach

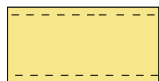
35-40°

Dachneigung, hier z.B. 35-40 Grad



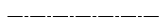
Baugrenze (nicht zwingend gem. §23 Abs.3 BauNVO)

Straßenbegrenzungslinie mit Anschluss der Grundstücke für den Fahrverkehr an die Verkehrsfläche



Unverbindliche besondere Zweckbestimmung und Aufteilung der Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie mit Anschluss der Grundstücke für den Fahrverkehr an die Verkehrsfläche
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Straßenachse

x 426,12

unverbindliche Höhenlage der Verkehrsfläche über NN.
(§9 Abs.2 BauGB), hier z.B. 426,12m

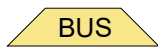


Straßenbegrenzungslinie ohne Anschluss der Grundstücke für den Fahrverkehr an die Verkehrsfläche
(§9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

unverbindliche Abgrenzung der Verkehrsflächen



Öffentliche Parkfläche
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



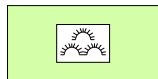
Bushaltebucht
(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation
(§9 Abs.1 Nr.12 BauGB)



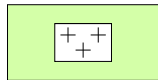
Fläche für Versorgungsanlagen - Sammelcontainer
(§9 Abs.1 Nr.12 BauGB)



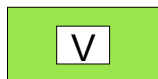
öffentliche Grünfläche - Grünanlage
(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



öffentliche Grünfläche - Spielplatz
(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



öffentliche Grünfläche - Friedhof
(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



Verkehrsgrün im Sinne von §127 BauGB



Standort für das Anpflanzen von Einzelbäumen
siehe Textteil A. Ziff.10
(§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)



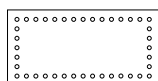
Unverbindlicher Standort für das Anpflanzen von Einzelbäumen
siehe Textteil A. Ziff.10
(§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)



Standorte für die Erhaltung von Einzelbäumen
siehe Textteil A. Ziff.12
(§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)



unverbindlicher Standort für das Anpflanzen von gebietseigenen Gehölzen
siehe Textteil A. Ziff.11
(§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
siehe Textteil A. Ziff.15

(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)



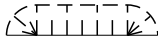
Fläche für Garagen und überdachte Stellplätze / Carports
(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB und §12 Abs.6 BauNVO)



Fläche für Tiefgaragen
(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB und §12 Abs.6 BauNVO)



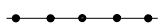
mit Geh-, Fahr oder Leitungsrechten zu belastende Flächen
siehe Textteil A. Ziff.21
(§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)



Flächen soweit sie zur Herstellung der Verkehrsfläche erforderlich sind
- Aufschüttung
(§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)



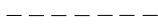
Flächen soweit sie zur Herstellung der Verkehrsfläche erforderlich sind
- Abgrabung
(§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)



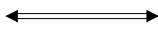
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 16 Abs.5 BauNVO)



Grenze sonstiger Festsetzungen, hier:UMBP



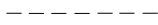
geplante Grundstücksgrenze (unverbindlich)



Hauptbaukörperrichtung

UMBP=470,5

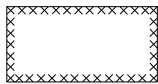
Festgesetzter unterer Maßbezugspunkt, hier z.B. 470,5m



Anbaubeschränkung K 3325



Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen
Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§9 Abs.1 Nr.24 BauGB) - Isolinie "Beurteilungspegel nachts 45 db (A)"



Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen
gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche
Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. (§9 Abs.5 BauGB)



Ortsdurchfahrtsgrenze E = Erschließungsbereich