



Gemeinde Leutenbach  
Landkreis Rems-Murr-Kreis

TEXTTEIL  
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB  
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß  
§ 9 (4) BAUGB i.V.m. § 74 LBO

ZUM  
BEBAUUNGSPLAN „SCHAFÄCKER - ERWEITERUNG“

STAND 02.11.2015 / 12.11.2015 / 04.02.2016

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften  
enthalten Festsetzungen nach

- dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) in Kraft getreten am 01.03.2015 und
- der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

– laut Planeintrag –

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die gemäß § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### **1.2 Sondergebiet „Alten- und Pflegeheim“ (§ 11 BauNVO)**

Das Sondergebiet „Alten- und Pflegeheim“ dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen eines Alten- und Pflegeheims zur Betreuung und Pflege älterer und alter Menschen.

Dem Sondergebiet „Alten- und Pflegeheim“ sind die Immissionswerte eines allgemeinen Wohngebietes zugeordnet.

#### **1.3 Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ (§ 11 BauNVO)**

Im Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ sind Wohngebäude für Senioren oder Personen mit entsprechendem Wohn- bzw. Betreuungsbedarf zulässig.

Dem Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ sind die Immissionswerte eines allgemeinen Wohngebietes zugeordnet.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die maximale Höhe der baulichen Anlage.

#### **2.1 GRZ Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 1, § 19 BauNVO)**

– laut Planeintrag als Höchstmaß –

#### **2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB u. § 18 BauNVO)**

Die Höhenlage der baulichen Anlagen richtet sich nach der angegebenen Bezugshöhe (EFH) laut Planeintrag. Von der durch Planeintrag festgesetzten EFH darf nach oben und unten jeweils um 0,30 m abgewichen werden.

Die maximale Wandhöhe (WH) wird gemessen von der EFH bis zum Schnittpunkt von der Außenwand mit der Dachhaut. Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von der EFH bis zur Oberkante Dachfirst / Gebäude / bauliche Anlage).

Ist die EFH nicht in der Planzeichnung durch Eintrag definiert, werden die maximale Wand- und Gebäudehöhe wie folgt festgelegt:

Die maximale Wandhöhe (WH) wird als Maß zwischen der mittleren Höhe der öffentli-

chen Verkehrsfläche an der jeweiligen Grundstücksgrenze der Haupterschließungsstraße und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand (Oberkante Attika bei Flachdach) festgelegt.

Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird als Maß zwischen der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der jeweiligen Grundstücksgrenze der Haupterschließungsstraße und der Oberkante Dachfirst / Gebäude / bauliche Anlage festgelegt.

### **2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4, § 18 BauNVO)**

– laut Planeintrag als Höchstmaß –

Die maximale Wandhöhe darf dabei für Dachaufbauten auf maximal  $\frac{1}{2}$  der Hauslänge überschritten werden (siehe Ziffer B 1.3).

### **2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

In Einzelhäusern und Doppelhaushälften sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus und Doppelhaushälfte zulässig.

Ab einer Wandhöhe von 6,51 m sind in Einzelhäusern maximal 6 Wohnungen je Einzelhaus zulässig (Baufeld 3).

## **3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

– laut Planeintrag –

### **3.1 Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO**

E Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

ED Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Ab einer Wandhöhe von 6,51 m sind nur ungegliederte Einzelhäuser zulässig (Baufelder 3, 4 und 5).

Ungegliedert bedeutet, dass die Einzelhäuser nicht in selbstständige Wohngebäude aufgeteilt werden dürfen.

### **3.2 Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO**

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude entsprechend der offenen Bauweise nach § 22 (2) Satz 1 BauNVO zu errichten. Eine Längenbeschränkung der Gebäude nach § 22 (2) Satz 2 BauNVO besteht nicht.

## **4. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die Firstrichtungen der Hauptgebäude für Sattel- und Pultdächer sind entsprechend Planeintrag anzuordnen.

Bei Flachdächern sind die Gebäudehauptkoordinaten rechtwinklig zu den Baugrenzen auszubilden.

## **5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)**

– laut Planeintrag –

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen im Erdgeschoss und durch Balkone ist bis maximal 2,50 m zulässig, jedoch nur auf einer Breite von maximal 5,00 m. Sichtschutzwände bei Terrassen im Erdgeschoss bis zu einer Höhe von 2,00 m dürfen die rückwärtige Baugrenze um maximal 3,00 m überschreiten.

Untergeordnete Bauteile dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten, jedoch nur an einer Gebäudeseite. Untergeordnet sind Bauteile, deren Länge maximal 5,00 m beträgt.

#### **6. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen, sofern Gebäude, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu 20 cbm umbautem Raum zulässig. Die gesetzlichen Abstandsflächenregelungen sind zu beachten.

Je Baugrundstück ist nur ein Nebengebäude zulässig.

#### **7. Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze / Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze / Carports haben mit ihrer Zufahrtsseite einen Abstand zur öffentlichen Erschließungsstraße einzuhalten, der mindestens dem Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche zur öffentlichen Erschließungsstraße entspricht.

Garagen und überdachte Stellplätze / Carports haben einen seitlichen Abstand von mindestens 0,50 m zur öffentlichen Erschließungsstraße einzuhalten.

#### **8. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

– laut Planeintrag –

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Richtlinie für die Ausführung. Die im Plan eingetragenen Breiten der Verkehrsflächen sind Bruttomaße.

##### **8.1 Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich –**

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich – dienen der gleichberechtigten Benutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge.

#### **9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen (innerhalb der mit – MF1 – gekennzeichneten Flächen) bestehen Gehrechte zugunsten der Gemeinde Leutenbach.

#### **10. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

– laut Planeintrag –

## 10.1 Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung – Verkehrsgrünfläche –

Zweckbestimmung – Spielplatz und Retention –

Auf der als öffentliche Grünfläche – Spielplatz und Retention – festgesetzten Fläche ist die Anlage, Errichtung und Benutzung von Spielflächen und Spielgeräten für die Altersgruppe bis unter 14 Jahren zulässig.

Auf der Fläche sind Retentionsmulden anzulegen, welche das anfallende Oberflächenwasser aus dem Plangebiet zurückzuhalten und gedrosselt dem Vorfluter zuführen können. Die Mulden sind dauerhaft zu erhalten und von jeglichen Ein- und Überbauungen freizuhalten. Der Abfluss über das gesamte Muldensystem ist dauerhaft zu gewährleisten.

## 11. Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB und 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

### 11.1 Schnitt- und Rodungsarbeiten

Notwendige Fäll-, Rodungs-, und Schnitтарbeiten zur Räumung des Baufeldes sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Die Vogelbrutzeit reicht vom 1. März bis 30. September.

### 11.2 Umweltschonende Beleuchtung

Bei der Auswahl der Beleuchtung ist die Dimensionierung in Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung für Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfeldes und des Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu Natriumdampflampen oder Lampen mit einem niedrigeren Blau- und Ultraviolett Spektrum als diese (z. B. LED). Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

### 11.3 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen neu errichteter Gebäude sowie das auf befestigten Flächen anfallende Regenwasser ist getrennt zu sammeln und innerhalb des Baugrundstückes zurückzuhalten, über die belebte Bodenschicht (z. B. angrenzende Grünflächen) breitflächig zu versickern und / oder zu verdunsten oder den mit MF1 gekennzeichneten Retentionsmulden oder dem Regenwasserkanal zuzuleiten.

### 11.4 Öffentliche und private Stellplätze

Flächen von öffentlichen und privaten Stellplätzen sind ausschließlich in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Schotterrasen) auszubilden. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig auszubilden.

### 11.5 Dachbegrünung

Die Dachflächen der Hauptgebäude, Garagen und überdachten Stellplätzen mit Flach- und Pultdächern bis 15 Grad Dachneigung sind extensiv zu begrünen, sofern diese nicht als baurechtlich zulässige Dachterrasse genutzt werden.

Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszuführen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind technische Aufbauten und verglaste Flächen. Die Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

#### 11.6 Anlage von Retentionsmulden - MF1 -

Auf den im Plan mit – MF1 – gekennzeichneten Flächen ist das auf Dachflächen und befestigten Flächen privater Grundstücke anfallende Oberflächenwasser in einer Mulde zurückzuhalten und gedrosselt dem Vorfluter zuzuführen.

Die Mulden sind dauerhaft zu erhalten und von jeglichen Ein- und Überbauungen freizuhalten. Der Abfluss über das gesamte Muldensystem ist dauerhaft zu gewährleisten.

Der Oberboden ist durch eine Vegetationsschicht (Rasen) zu sichern. Pro 2,50 m Muldenabschnitt ist am Muldenrand ein standortgerechter Strauch aus der Artenverwendungsliste unter Ziffer D 1. zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in ihrem Standort auf die Sicherung der Funktionsfähigkeit als Retentionskörper abzustellen.

Die Zugänglichkeit für die Gemeinde Leutenbach ist entsprechend dem Gehrecht Ziffer A 9. zu gewährleisten.

Für die Pflanzungen gilt folgende Mindestqualität:

Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm.

#### 11.7 CEF-Maßnahmen Zauneidechsen

An den im Plan mit – MF2 – gekennzeichneten Standorten sind Habitate für Zauneidechsen bestehend aus Totholzhaufen, Sandlinsen und einer schütterten Gras- / Krautvegetation anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Maßnahmen auf Flurstück Nr. 1785 sind vor Beginn der Baufeldräumung herzustellen. Die Festsetzung, der planexterne Maßnahmen auf Flurstück Nr. 1785, tritt außer Kraft, sobald die Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs hergestellt sind.

#### 11.8 Nisthilfen – Planexterne Ausgleichsmaßnahme, A2

Zum Ausgleich des Verlustes von Höhlenbäumen und Nisthilfen im Plangebiet sind vor Beginn der Rodungsarbeiten künstliche Nisthilfen für höhlenbrütende Vogelarten anzubringen.

Die künstlichen Nisthilfen sind dauerhaft zu unterhalten.

Flurstück Nr.	Stückzahl
1901/1	5
1821/3	2
1785	1
1739	10
1895	5
2581	2
2582	2
2584	2
2585	2
2586	2
2588	2
2691/1	4
50/10	1

#### 11.9 Fassaden- und Dacheindeckung

Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.

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

### **12.1 Flächiges Pflanzgebot Ortsrandeingrünung**

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen – PFG – sind frei wachsende Hecken aus Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Heckenteile sind zu ersetzen. Die Pflanzung hat in einer Reihe (Pflanzenabstand 2,5 m) zu erfolgen. Zu angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken ist ein Pflanzenabstand von mindestens 1 m einzuhalten. Die Pflanzenauswahl ist auf Arten der Artenverwendungsliste unter Ziffer D 1. begrenzt.

Für die Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:

3 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm.

### **12.2 Öffentliche Einzelpflanzgebote – Straßenbaum**

An den im Plan gekennzeichneten Standorten sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Artenauswahl muss sich an den Standorteigenschaften orientieren und die besonderen standortörtlichen Bedingungen berücksichtigen. Die Pflanzenauswahl ist auf die empfohlenen Arten der GALK-Liste (deutsche Gartenamtsleiterkonferenz-Liste) und die Arten der Artenverwendungsliste unter Ziffer D 1. begrenzt.

Pro Baum sind über dem Wurzelbereich mindestens 4 qm unversiegelte Fläche oder durchlässige Beläge vorzusehen.

Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität:

3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16-18 cm

### **12.3 Private Einzelpflanzgebote: Hausbaum**

Je Grundstück ist mindestens ein Baum II. Ordnung oder ein Obstbaum auf dem eigenen Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzenauswahl ist auf die Arten der Artenverwendungsliste unter Teil D 1. begrenzt.

Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität:

3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16-18 cm

## **13. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)**

Die in den Textlichen Festsetzungen genannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden als Sammelausgleichsmaßnahme den Eingriffen zugeordnet.

Weiter werden aus der Ökokontomaßnahme „Lebendige Feldfluren Banreisach“ 207.416 ÖP Ökopunkte dem Eingriff zugeordnet. Die Maßnahme wird im naturschutzrechtlichen Ökokonto unter dem Aktenzeichen 119.02.019 beim LRA Rems-Murr-Kreis geführt. Die Maßnahmenfläche umfasst die Flurstücke Nr. 444, 2136, 2139 und 1312 innerhalb der Gemeinde Leutenbach.

## **14. Herstellen von Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 i.V.m. § 126 BauGB)**

Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche unterirdische Stützbauwerke sowie teilweise Anböschungen, Abgrabungen oder Stützmauern sind auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen anschließenden privaten Grundstücken vom jeweiligen Eigentümer zu dulden.

Straßenbeleuchtungsmasten, Verkehrszeichen und sonstige Hinweisschilder sind nach § 126 (1) BauGB auf privaten Flächen zu dulden.

## **B Satzung über Örtliche Bauvorschriften nach § 9 (4) BauGB i.V.m § 74 LBO**

### **1. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr.1 LBO)**

#### **1.1 Dachform, Dachneigung**

– laut Planeintrag –

FD	= Flachdach	0° - 3°	(Baufelder 3, 4 und 5)
PD1	= Pultdach	4° - 20°	(Baufelder 1, 2, 3, 4 und 5)
PD2	= Pultdach	4° - 10°	(Baufelder 3, 4 und 5)
SD1	= Satteldach	32° - 38°	(Baufelder 1, 2, 3, 4 und 5)
SD2	= Satteldach	12° - 18°	(Baufelder 3, 4 und 5)

Doppelhäuser sind jeweils in der Höhe, der Dachform und der Dachneigung aufeinander abzustimmen. Aneinander gebaute Garagen, auch auf verschiedenen Grundstücken, sind in der Dachform und der Dachneigung aufeinander abzustimmen.

Garagen und überdachte Stellplätze / Carports sind bei Integration in das Hauptgebäude in die Dachform des Hauptgebäudes einzubeziehen. Freistehend sind sie nur mit Dächern bis 15° Dachneigung zulässig.

#### **1.2 Dacheindeckung**

Glänzende, reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

Unbeschichtete Metallabdeckungen aus Blei, Kupfer und Zink sind als Dacheindeckung unzulässig.

Die Dachflächen von Doppelhäusern sind in Farbe und Materialität einheitlich auszuführen.

Die Flach- und Pultdächer von Hauptgebäuden sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen / Carports bis zu einer Dachneigung von 15° sind extensiv zu begrünen (siehe Ziffer A 11.5).

#### **1.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte**

In das Dach integrierte und Außenwand bündige Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind mit einem seitlichen Abstand vom Ortgang (Schnittpunkt Giebelaußenwand mit der Dachhaut) von mindestens 1,50 m und zum Dachfirst senkrecht gemessen von mindestens 0,80 m zulässig. Übereinander angeordnete Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf einzeln und in der Summe maximal  $\frac{1}{2}$  der Gebäudelänge (Gemessen von Außenwand zu Außenwand) nicht überschreiten. Zwischen den Dachaufbauten / Dacheinschnitte ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

#### **1.4 Fassadengestaltung**

Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen. Grelle und leuchtende Farben sind unzulässig.



## **2. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr.2 i.V.m. § 11 (3) LBO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur in der Erdgeschosszone zulässig.

Die maximale Größe der Werbeanlage beträgt 1,00 qm.

Dynamische Werbeanlagen in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

## **3. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

### **3.1 Gestaltung der privaten Grundstücke**

Nicht überbaute und nicht der Erschließung dienende Flächen sind von Versiegelung freizuhalten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei freiwachsenden Strauchpflanzungen als Grundstückseinfriedung sind anteilig mindestens 70% der Sträucher, gemessen an der Stückzahl, aus Arten der Artenverwendungsliste Ziffer D 1 im Anhang zu pflanzen.

Bei Strauchpflanzungen als Grundstückseinfriedung, welche als Schnitthecke ausgebildet werden sind ausschließlich Arten aus der Artenverwendungsliste Ziffer D 2. im Anhang zu pflanzen.

### **3.2 Gestaltung der Erschließungsflächen**

Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Zuwegen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrassen etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

### **3.3 Nebenanlagen**

Die gemäß A 6. zulässigen Nebenanlagen sind bis zu einer maximalen Höhe von 3,00 m zulässig. Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die höchste geplante Geländehöhe des Standortes.

Es sind Wand- und Dachbekleidungen aus nicht glänzenden bzw. nicht reflektierenden Materialien zu verwenden.

Die gemäß Ziffer A 6. zulässigen Nebenanlagen dürfen von Öffentlichen Verkehrsflächen nicht direkt einsehbar sein.

### **3.4 Einfriedungen**

Zulässig sind nicht lebende Einfriedungen aus den Materialien Holz und Metall sowie Mauern jeglichen Materials, lebende Einfriedungen gemäß der Artenverwendungsliste (Ziffer D 1. bzw. D 2.) sowie Kombinationen aus nicht lebenden und lebenden Einfriedungen.

Bei lebenden Einfriedungen oder einer Kombination aus nicht lebenden und lebenden Einfriedungen sind bei freiwachsenden Strauchpflanzungen 70% der Sträucher, gemessen an der Stückzahl, aus Arten der Artenverwendungsliste Ziffer D 1. zu pflanzen.

Bei Strauchpflanzungen, welche als Schnitthecke ausgebildet werden, sind ausschließlich Arten aus der Artenverwendungsliste Ziffer D 2. zu pflanzen.

Einfriedungen aus Metall sind mit einer Transparenz von mindestens 50% auszuführen. Gabionen sind als Einfriedung nicht zulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Entlang der privaten Grundstücksgrenzen gilt das Nachbarrecht.

### **3.5 Stützmauern**

Aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden sind, wenn diese den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, bis zu einer Höhe von max. 0,40 m zulässig. Zwischen privaten Grundstücken sind Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Stützmauern dürfen hinterfüllt werden.

Bei Höhenunterschieden, welche die maximal zulässige Höhe von Stützmauern übersteigen, ist das Gelände unter- und / oder oberhalb der Stützmauern entsprechend zu verziehen bzw. anzuböschten.

### **3.6 Plätze für Abfallbehälter**

Die Standorte für Abfallbehälter sind einzugrünen oder mit einer Verkleidung zu versehen, die in ihrer Materialität dem Gesamterscheinungsbild der baulichen Anlage angepasst ist.

Die Standorte sind gegen den öffentlichen Raum abzuschirmen.

## **4. Außenantennen (§ 74 (1) Nr.4 LBO)**

Je Wohneinheit ist nur eine Außenantenne zulässig. Ausnahmen können zur Sicherung der Informationsfreiheit zugelassen werden.

Parabolantennen sind farblich dem Hintergrundmaterial anzupassen.

## **C Hinweise**

### **5. Denkmalschutz / Bodenfunde**

Der Geltungsbereich betrifft eine bekannte archäologische Fundstelle. Im Gewann „Schafäcker“, in der Nordosthälfte der Parzellen 1742-1744, wurden in der Vergangenheit mehrere angepflügte Siedlungsgruben mit Hausrat und Werkzeugen der Jungsteinzeit (5500 v. Chr. - 2200 v.Chr.) nachgewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Funden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, gem. § 20 DSchG diese einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen sind. Die Möglichkeit der Fundbergung ist einzuräumen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde (Bauordnungsamt) 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. Bodenschutz**

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998; BGBl, Teil I, S. 502, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214) 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.

Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung baulicher Anlagen und Erschließung notwendig ist.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

Baustoffe, die zu einer Schadstoffbelastung von Wasser und Boden führen können, sind nicht zu verwenden.

### **7. Bodenbelastungen**

Innerhalb des Plangebietes liegen gemäß Altlastenkataster keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vor.

Bekanntes, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Soweit im Rahmen der Baumaßnahme Niveauausgleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einsatz kommen. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einsatz kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den Zuordnungswert Z 0 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) einhalten. Auf technische Detailvorgaben der VwV Boden wird hingewiesen.

Zertifizierte Sekundärrohstoffe (Recyclingbaustoffe mit Produktstatus) dürfen nach der Maßgabe des Erlasses des Umweltministeriums Baden-Württemberg über „vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004 dort verwertet werden, wo dies bautechnisch notwendig und die natürlichen Bodenfunktionen nicht im Vordergrund stehen.

Andere Materialien, z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder Bodenaushub über Z 0 nach VwV Boden dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der zuständigen Fachbehörde beim Landratsamt zur Auffüllung verwendet werden.

## **8. Erschließen von Grundwasser**

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung. Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 WG der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen.

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

## **9. Baugrunduntersuchung**

Für Bauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen.

## **10. Ökologische Empfehlungen**

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

Bei der Baustoffauswahl ist auf die Verwendung von umweltverträglichen und recyclingfähigen Baustoffen zu achten.

## **11. Honigbienen**

Es wird darauf hingewiesen, dass im Besonderen auch im ländlichen Raum die Haltung von Honigbienen möglich ist. Im Rahmen der Nahrungssuche können diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes frequentieren.

aufgestellt:

Wick+Partner, Stuttgart

## D Artenverwendungsliste

### 1. Gebietsheimische Gehölze für das Gemeindegebiet von Leutenbach

Bei Anpflanzungen im Plangebiet sind gebietsheimische Gehölze für das Gemeindegebiet Leutenbach aus der folgenden Liste auszuwählen. Die Pflanzen sollen aus dem Herkunftsgebiet Nr. 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) stammen. Die fettgedruckten Arten sind bevorzugt zu verwenden.<sup>1</sup> Obstgehölze sind zulässig.

Auf Stellplatzanlagen und an Verkehrsflächen sind bevorzugt die empfohlenen Arten der GALK-Liste (deutsche Gartenamtsleiterkonferenz-Liste) zu verwenden.

Auf eventuelle Konflikte zwischen fruchttragenden Gehölzen und dem ruhenden Verkehr wird hingewiesen.

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsklasse*
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	I. Ordnung
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	I. Ordnung
<b>Schwarz-Erle</b>	<i>Alnus glutinosa</i>	I. Ordnung
<b>Hänge-Birke</b>	<i>Betula pendula</i>	I. Ordnung
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	I. Ordnung
<b>Gewöhnliche Esche</b>	<i>Fraxinus excelsior</i>	I. Ordnung
<b>Trauben-Eiche</b>	<i>Quercus petraea</i>	I. Ordnung
<b>Stiel-Eiche</b>	<i>Quercus robur</i>	I. Ordnung
<b>Silber-Weide</b>	<i>Salix alba</i>	I. Ordnung
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	I. Ordnung
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	I. Ordnung
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	I. Ordnung
<b>Feldahorn</b>	<i>Acer campestre</i>	II. Ordnung
<b>Hainbuche</b>	<i>Carpinus betulus</i>	II. Ordnung
Zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	II. Ordnung
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	II. Ordnung
<b>Zitterpappel</b>	<i>Populus tremula</i>	II. Ordnung
<b>Vogel-Kirsche</b>	<i>Prunus avium</i>	II. Ordnung
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	II. Ordnung
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	II. Ordnung
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>	II. Ordnung
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	II. Ordnung
<b>Roter Hartriegel</b>	<i>Cornus sanguinea</i>	Strauch
<b>Gewöhnliche Hasel</b>	<i>Corylus avellana</i>	Strauch
<b>Gewöhnl. Pfaffenhütchen</b>	<i>Euonymus europaeus</i>	Strauch
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	Strauch
<b>Gewöhnlicher Liguster</b>	<i>Ligustrum vulgare</i>	Strauch
<b>Schlehe</b>	<i>Prunus spinosa</i>	Strauch
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	Strauch
<b>Echte Hunds-Rose</b>	<i>Rosa canina</i>	Strauch
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	Strauch
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>	Strauch
<b>Purpur-Weide</b>	<i>Salix purpurea</i>	Strauch
<b>Fahl-Weide</b>	<i>Salix rubens</i>	Strauch

<sup>1</sup> Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege 1: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort. – 1. Auflage 2002

Mandel-Weide	Salix triandra	Strauch
Korb-Weide	Salix viminalis	Strauch
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Strauch
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa	Strauch
<b>Wolliger Schneeball</b>	Viburnum lantana	Strauch
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	Strauch

\* Bäume I. Ordnung: Großbäume 20 bis 30 m

Bäume II. Ordnung: Kleinbäume bis mittelhohe Bäume 7 bis 20 m

## 2. Pflanzenverwendung für Schnitthecken zur Grundstückseinfriedung

Für Schnitthecken zur Grundstückseinfriedung sind ausschließlich nachfolgende Arten zulässig. Die fettgedruckten Arten sind bevorzugt zu verwenden:

Deutscher Name	Botanischer Name
Rotbuche	Fagus sylvatica
Winter-Linde	Tilia cordata
<b>Feldahorn</b>	Acer campestre
<b>Hainbuche</b>	Carpinus betulus
Zweiggriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
<b>Gewöhnlicher Liguster</b>	Ligustrum vulgare
Lorbeerkirsche	Prunus laurocerasus

## 3. Pflanzenverwendung in Kindergärten und kinderfreundlichen Anlagen

In Kindergärten und kinderfreundlichen Anlagen sollten folgende Pflanzen aus der Artenverwendungsliste nicht angepflanzt werden<sup>2</sup>:

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsklasse
Gewöhnl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Strauch
Faulbaum	Frangula alnus	Strauch
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare	Strauch
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa	Strauch
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	Strauch
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	Strauch
Lorbeerkirsche	Prunus laurocerasus	Strauch

<sup>2</sup> Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen: Wege zum Naturverständnis: Pflanzenverwendung in Kindergärten und Kinderfreundlichen Anlagen, 8.07.2002