



Gemeinde Wört

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Gewerbebetrieb Höll“ in
Konradsbronn**

- Vorentwurf -

TEXTTEIL

Anerkannt:

Wört, 10.12.2025

Ellwangen, 10.12.2025

Saur, Bürgermeister

Beilharz / Höll, Vorhabenträger

Gefertigt: Ellwangen, 01.12.2025

Projekt: WÖ2501 / 812898

Bearbeiter/in: NK

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

stadtlandingenieure

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).

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 MISCHGEBIET gem. § 6 BauNVO

Zulässig ist eine Nutzung gemäß § 6 Abs. 2, Nr. 1 bis 4 BauNVO:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Sonstige Gewerbebetriebe

Nicht zulässig ist eine Nutzung gemäß § 6 Abs. 2, Nr. 5 bis 8 BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Ausnahmen i. S. v. § 6 Abs. 3 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse

Für das Maß der baulichen Nutzung gilt die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Einschrieben 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 im Planteil festgesetzten EFH bis zum First- oder Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Attika.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik-, Solaranlagen) sind zulässig und von der Begrenzung ausgenommen.

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

o – offene Bauweise

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Planteil eingetragenen Baugrenzen festgesetzt. Dachvorsprünge dürfen die überbaubare Grundstücksfläche um max. 25 cm (Außenkante Dachrinne) überschreiten.

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

Die Anlage von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) für KFZ und Fahrräder ist nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Anlage von nicht überdachten Stellplätzen sowie Zufahrtswegen ist in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

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

Die private Grünfläche ist gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei der Begrünung sind nur heimische, standortgerechte Gehölze und Stauden zulässig, nicht bepflanzte Flächen sind mit standortgerechtem, kräuterreichem Landschaftsrasen zu begrünen. Schottergärten sind nicht zulässig.

Bauliche Anlagen sind nicht zulässig, ausgenommen sind Einfriedungen sowie eine Geschirrhütte oder ein ähnliches Gebäude ohne Aufenthaltsraum mit einer Grundfläche bis max. 20 m² und einer Höhe von max. 3 m. Spielgeräte, Wege und Sitzplätze in wasserdurchlässiger Bauweise sind zulässig. Das Lagern von Baumaterialien o.ä. ist unzulässig.

Innerhalb der privaten Grünfläche ist eine Versickerungsmulde mit einer Flächengröße von mindestens 30 m² und einer Mindesttiefe von 30 cm auszubilden. Die Versickerungsmulde ist mit einer geeigneten Landschaftsrasenmischung einzusäen und dauerhaft extensiv zu pflegen

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

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

7.1.1 Grünordnung

Grünordnerische Maßnahmen sind spätestens nach Fertigstellung der Vorhaben umzusetzen.

7.1.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist in Ableitungsmulden zu sammeln und in der Muldenfläche der privaten Grünfläche zu versickern. Die Versickerung hat über die belebte Bodenschichten zu erfolgen.

Die Ableitungsmulden sind von Gehölzpflanzungen oder sonstigen Einbauten freizuhalten und gärtnerisch zu pflegen.

7.1.3 Befestigte Flächen

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

7.1.4 Ansaat

Für Ansaaten in der Grünfläche ist zertifiziertes Saatgut regionaler Herkunft zu verwenden.

7.1.5 Außenbeleuchtung

Zur Außenbeleuchtung ist insektenschonende Beleuchtung nach Stand der Technik (z.B. warmweiße LED-Lampen ≤ 3.000 Kelvin) zu verwenden. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht

erzeugen. Die Außenbeleuchtung der privaten Grundstücke ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

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

Die Flächen sind als Saumvegetation zu entwickeln und zu pflegen. Die Anlage erfolgt durch Ansaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung mit einem Anteil von 50 % Blumen und 50 % Gräser bestehend aus mind. 45 Arten (z.B. Rieger Hoffmann Verkehrselmischung).

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

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

8.1 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.

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

Zu vorhandenen und neu zu verlegenden Wasserleitungen und Kabeltrassen ist ein Schutzabstand von mind. 2,00 m einzuhalten.

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

8.1.1 Einzelhaftes Pflanzgebot

Innerhalb der privaten Grünfläche sind sieben standortgerechte Obst- und/oder Laubbaum-Hochstämme zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Geeignete Gehölzarten sind in den Hinweisen unter C. 1. aufgelistet.

Die Lage der Bäume ist im Planteil dargestellt (Pflanzgebot). Verschiebungen aufgrund von Erschließungsanlagen, Grundstücksgrenzen und / oder Gebäuden sind möglich.

8.1.2 Flächiges Pflanzgebot

Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche ist eine zweireihige Feldhecke durch Pflanzung gebietsheimischer Arten gem. Pflanzliste (siehe C.1.) im Dreier- bis Sechser-Verband im Pflanzraster 1,0 bis 1,5 m zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

Die Pflege erfolgt durch abschnittswise Stockhieb je nach Wuchskraft in einem Turnus von ca. 15 Jahren.

8.2 Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der gekennzeichnete Baum ist zu sichern, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

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 Satteldächer mit einer Neigung von 15° - 30° zulässig.

1.2 Dachdeckung

Die geneigten Dächer der Hauptgebäude sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen in den Farben rot, braun, grau oder anthrazit zu decken. Anlagen und Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Für Dachflächen bei Wintergärten sind Eindeckungen mit farblosem Glas oder glasähnlichem Material zulässig.

Dacheindeckungen mit weißen oder sehr hellen Farben ähnlich der RAL-Werte RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 und RAL 9018 sind unzulässig.

1.3 Äußere Gestaltung

Die Fassaden der baulichen Anlagen dürfen nicht mit glänzenden oder auffallenden, grell leuchtenden Farben ausgeführt werden, dies gilt auch für grell gestaltete Neonwerbeanlagen.

Große Glasflächen (über 2,00 m²) und Über-Eck-Verglasungen sind nur zulässig, wenn sie aufgrund der Gestaltung von Vögeln als Hindernis erkannt werden. Gleiches gilt für Glasfassaden in anderen Bereichen der Gebäude sowie bei verglasten Fahrradstellplätzen, Raucherunterständen, etc.

Folgende Glasarten/Ausführungen sind dafür zu verwenden:

- geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes, bedrucktes Glas (z.B. Punktraster, Bedeckung mindestens 25 %)
- Gussglas, Drahtglas, Milchglas, Glasbausteine, Stegplatten
- andere undurchsichtige Materialien
- Oberlichter statt seitlicher Fenster
- Glasflächen neigen statt im rechten Winkel anbringen.

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

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Werbeanlagen auf dem Dach sind nicht zulässig.

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

Die Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder einer Video-Fläche ist nicht zulässig.

3 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG, BEPFLANZUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE UND AN DIE GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER SOWIE ÜBER NOTWENDIGKEIT ODER ZULÄSSIGKEIT UND ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN

3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

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

3.2 Einfriedungen

Der Abstand von Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,50 m betragen (inkl. Straßenbordstein). Zulässig sind frei wachsende und geschnittene Hecken, Maschendrahtzäune und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Im Bereich der Grundstückszufahrten sind die erforderlichen Sichtfelder von Einfriedungen freizuhalten.

Entlang den Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft sind nur Einfriedungen aus Maschendrahtzaun, integriert in Hecken oder Buschgruppen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Freistehende Mauern und geschlossene, nicht transparente Zäune sind nicht zugelassen.

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

Im Zuge von Einzelbauvorhaben sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zur festgesetzten EFH zugelassen. Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken kann durch Stützmauern oder Ähnliches erfolgen.

Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken, zu den Verkehrsflächen und auf nicht überbaubaren Grundstücken darf nur durch Böschungen mit einem Böschungswinkel 1:2 oder Stützmauern mit max. 1 m Höhe erfolgen.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit Stützmauern ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

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

Auf den Grundstücken sind Regenwasserrückhaltungen mit einem Fassungsvermögen von min. 2,0 m³ pro 100 m² Dachfläche und gedrosseltem Ablauf (0,1 – 0,15 l/s x 100 m²) herzustellen. Das Oberflächenwasser von den Dachflächen der Gebäude ist gesondert zu fassen und diesen Regenwasserrückhaltungen zuzuführen. Eine Dachbegrünung von mind. 10 cm Substratstärke kann bei der Regenwasserrückhaltung angerechnet werden. Die Einleitung von Abwasser und Oberflächenwasser aus befestigten Flächen ohne ausreichende, vorherige Behandlung ist unzulässig.

Sofern offene Regenwasserrückhalteanlagen ausgeführt werden, sind diese mit einer mind. 30 cm dicken Mutterbodenschicht auszukleiden, die dauerhaft extensiv zu begrünen ist (bewachsene Vegetationsnarbe).

Der Ablauf bzw. Überlauf der Regenrückhalteeinrichtung hat in die Versickerungsmulde zu erfolgen.

6 DRAINAGEN

Aufgrund der Fremdwasserbelastung der Kläranlage dürfen Drainageleitungen nicht an die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation angeschlossen werden, diese müssen an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

7 **ORDNUNGSWIDRIGKEITEN** (§ 75 ABS.3 NR. 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs.3 Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften (Abschnitt B) zuwiderhandelt.

C HINWEISE

1 FREIFLÄCHENGESTALTUNG / PFLANZLISTE

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen entsprechend der Plandarstellung als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft durchgeführt.

Bei den jeweiligen Bauvorhaben sind im Antrag zur Baugenehmigung die geplante Geländegestaltung und Pflanzgebote darzustellen.

Für die Umsetzung der Pflanzgebote und sonstigen Bepflanzungen werden folgende Arten (als Beispiel) empfohlen:

Straucharten:

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Baumarten:

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

Baumarten für den Straßenraum:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Säulen-Hainbuche
Platanus x hybrida	Platane
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus robur ‚Fastigiata‘	Säulen-Eiche
Tilia cordata ‚Erecta‘	Winterlinde ‚Erecta‘
Tilia cordata ‚Greenspire‘	Winterlinde ‚Greenspire‘
Tilia cordata ‚Rancho‘	Winterlinde ‚Rancho‘

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.

4 BODENFUNDE/ DENKMALSCHUTZ

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart -Referat Denkmalpflege- mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

5 BODENVERUNREINIGUNGEN / ALTLASTEN

Für das Plangebiet liegen keine Informationen über Altablagerungen, Altstandorte oder schädliche Bodenveränderungen vor.

Sollten dennoch bei der weiteren Planung und/oder bei der späteren Bauausführung Verunreinigungen des Bodens/Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im betreffenden Planbereich bekannt werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Umwelt- und Gewerbeaufsicht, hinzuzuziehen.

6 REGENWASSERNUTZUNG

Empfehlung: zusätzliches Volumen in Zisternen bereit stellen für eine Brauchwassernutzung (Toilette, Gartenbewässerung, etc.)

Bei der Nutzung von Regenwasser müssen das DVGW Arbeitsblatt W 555, die §§ 13 Abs. 3 und 17 der Trinkwasserverordnung beachtet werden.

7 ABWASSERBESEITIGUNG

Auf die Bestimmungen der DIN EN 12056 und der DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) wird hingewiesen.

Falleffekte, insbesondere für Kleintiere, sollten durch engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen reduziert werden.

8 IMMISSIONSSCHUTZ

Mit Lärm- und Geruchsimmissionen von umgebenden landwirtschaftlichen Betrieben ist zu rechnen.

9 AUßENBELEUCHTUNG

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

www.sternenpark-schwäbische-alb.de und

„Planungshilfe Umweltverträgliche Außenbeleuchtung“, abrufbar unter

www.biosphaerenreservatrhoen.de/service/publikationen

10 KRIMINALPRÄVENTION

Schutz vor Einbruch – gewerbliche Objekte

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

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

Allgemein werden für Gewerbebetriebe die Einplanung von Leuchtmitteln mit Bewegungsmeldern im Außenbereich in nicht angreifbarer Höhe sowie der Einsatz einer Alarmanlage mit Aufschaltung zu einem Wachunternehmen empfohlen.

Kostenlose Beratung

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

11 PHOTOVOLTAIKPFLICHT

Gemäß den Anforderungen des Klimaschutzgesetzes (KSG BW) und der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) gilt seit 1. Januar 2022 eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen beim Neubau von Nichtwohngebäuden und beim Neubau von Parkplätzen ab 35 Stellplätzen. Ab 1. Mai 2022 gilt die Photovoltaik(PV)-Pflicht auch für neue Wohngebäude, ab Januar 2023 greift diese auch bei allen grundlegenden Dachsanierungen.

12 HINWEISE AUF PFLICHTEN DES EIGENTÜMERS

Der Eigentümer wird auf die möglichen Einflüsse des Grund- bzw. Schichtenwassers hingewiesen. Er hat seine baulichen Anlagen, insbesondere das Untergeschoss sowie alle erdberührten Bauteile, durch geeignete Maßnahmen vor drückendem Wasser zu schützen.

Auf die vorgeschriebene Rückstausicherung der privaten Kanal-Hausanschlüsse wird explizit hingewiesen.

Jedes Baugrundstück muss die Grundstücksentwässerung entsprechend der örtlichen Satzung gestalten und betreiben. Die Bestimmungen der geltenden DIN-Norm (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) sind einzuhalten.

Bei der Planung und Errichtung von Trinkwasserleitungs- und Erwärmungsanlagen sind die Vorgaben des § 17 Trinkwasserverordnung, DIN EN 806 und das DVGW Regelwerk W551 zu beachten.

Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachwasser) im häuslichen Bereich, müssen der § 13 Abs. 3 und der § 17 Trinkwasserverordnung beachtet werden.

Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z. B. Luft-Wärme-Pumpen) oder deren nach außen gerichtete Komponenten ausgehen, wird auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hingewiesen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schalleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden. Der Leitfaden kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

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

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