

GEMEINDE : WÖRT
GEMARKUNG : WÖRT
FLUR : 0 (WÖRT)
KREIS : OSTALBKREIS



TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„AUCHTFELD III“

ANERKANNT: GEMEINDE WÖRT, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 08.03.2023 / 19.11.2025

LKP Ingenieure GbR
Infrastruktur- und
Stadtplanung

Uhlandstraße 39
73557 Mutlangen
Telefon 07171 10447-0
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de

Gesellschafter
LKP Biekert GmbH
LKP Domino GmbH

GEMEINDE : WÖRT
GEMARKUNG : WÖRT
FLUR : 0 (WÖRT)
KREIS : OSTALBKREIS

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

BauGB Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634),
BauNVO die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786),
PlanzV90 die Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 Seite 58),
BNatSchG das Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2542),
UVPG das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 18. März 2021 (BGBl. I Seite 540),
LBO die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Seite 357, ber. Seite 416),
jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Der Lageplan vom 08.03.2023 / 19.11.2025
- Der Textteil vom 08.03.2023 / 19.11.2025

**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
im Plangebiet „Auchtfeld III“ in Wört.**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 BauGB + BauNVO)
- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- 1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)
- Zulässig sind:*
1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Unzulässig sind gem. § 1 Abs.5 + 9
- Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs.3 BauNVO zugelassen werden:*
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO:*
- Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + § 16 BauNVO)
- 1.2.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE** (§ 20 BauNVO) Die Zahl der Vollgeschosse ist als Obergrenze festgesetzt.
- 1.2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 19 BauNVO)
- Es gelten die im Lageplan eingetragenen Werte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Zusammenhang mit den sich ergebenden Grundstücksflächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.
- Ausnahmsweise kann die Grundfläche für Anlagen im WA3 und WA4 nach § 19 Abs.4 BauNVO um bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden, wenn:
- Garagen und überdachte Stellplätze begrünt sind,
 - Stellplätze und Zufahrten aus wasserdurchlässigem Material wie z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster o.ä. hergestellt sind,
 - Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mind. 50 cm ausgeführt sind.
- 1.2.3 HÖHE BAULICHER ANLAGEN** (§ 16 Abs.2 Nr.4 und § 18 Abs.1 BauNVO) Siehe Festsetzungen unter 2.4
- Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung, siehe Eintrag im Lageplan.
- 1.3 BAUWEISE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)
- Offene Bauweise (o), offene Bauweise (ED), jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. offene Bauweise (H), jedoch nur Hausgruppen zulässig.*
- Unterschiedliche Bauweise, siehe Eintrag im Lageplan.

**1.4 ÜBERBAUBARE
GRUNDSTÜCKSFÄCHE**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB +
§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

Die festgesetzten Baugrenzen können ausnahmsweise überschritten werden mit

- untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 2,0 m,
- Wintergärten und Glasvorbauten zur passiven Solarenergienutzung sowie Balkone bis 6 m Breite um bis zu 2,5 m,

sofern sonstige Festsetzungen wie Pflanzgebote usw. nicht berührt werden.

Die Entfernung von der Nachbargrenze bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche muss dabei mindestens 2 m betragen.

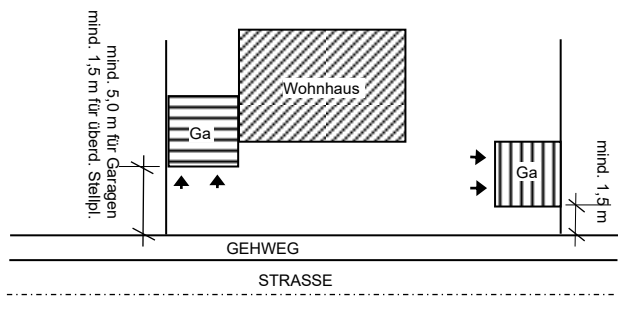
**1.5 STELLUNG DER
BAULICHEN ANLAGEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die Hauptfirst- bzw. Traufrichtungen und Längsseiten der Gebäude sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungsfeilen zu stellen. Abweichungen von bis zu 10° von den eingetragenen Hauptfirst- bzw. Traufrichtungen sind im WA2, WA3 und WA4 allgemein zulässig.

Winkel sind zulässig, sofern die Hauptfirstrichtung überwiegt.

**1.6 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND
STELLPLÄTZE**
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Bei einer Stellung parallel zur öffentl. Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 1,50 m ansonsten von mind. 5,00 m für Garagen bzw. 1,50 m für überdachte Stellplätze.



Stellplätze sind nur zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Bei Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen sind mindestens 75% der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage herzustellen.

1.7 ZAHL DER WOHNUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen ist im WA1 – WA3 auf max. 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. auf max. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte und Hausgruppeneinheit (Reihenhaus) beschränkt.

1.8 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Fahrbahn, Gehweg,
Mischverkehrsfläche,
Fußweg,
Öffentliche Parkierungsflächen,
Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB,

- 1.9 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB) *Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge* sind entlang der im Lageplan entsprechend bezeichneten Stellen nicht zulässig.
- 1.10 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB) Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
- 1.11 GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- 1.11.1 ÖFFENTLICHE & PRIVATE GRÜNFLÄCHE 1 – ORTSRANDEINGRÜNUNG -**
Die im Lageplan dargestellten Grünflächen sind Bestandteil einer ökologischen Ausgleichsmaßnahme und entsprechend dem eingetragenen Pflanzgebot 1 (PFG 1) zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes als Gehölzgürtel zu entwickeln und dauerhaft zu gestalten.
- 1.11.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE 2 – AUSGLEICHSFLÄCHE -**
Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist Bestandteil einer ökologischen Ausgleichsmaßnahme und ist entsprechend dem eingetragenen Pflanzgebot 2 (PFG 2) zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes sowie zur Unterbringung notwendiger CEF-Maßnahmen als Feldgehölz zu gestalten und dauerhaft zu entwickeln.
- 1.11.3 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE 3 – GRABENRANDBEPFLANZUNG -**
Die im Lageplan dargestellte Grünfläche dient der Begrünung des Oberflächenwasser-Grabens. Zur Gestaltung des gemäß Ziffer 1.12 festgesetzten Oberflächenwassergrabens ist die Fläche gemäß den im Lageplan eingetragenen Pflanzgeboten (PFG 3 & PFG 4) wie der nördlich gegenüberliegende Oberflächenwasser-Graben naturnah zu gestalten. Alle nicht mit Pflanzgeboten belegten Flächen sind als artenreiche Wiesenfläche zu entwickeln (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, frühester Mähtermin 1.7.). Auf nicht durch den Wassergraben belegten Flächen sind Feldhecken gemäß Pflanzgebot 2 (PFG 2) zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes als Gehölzgürtel zu entwickeln und dauerhaft zu gestalten.
- 1.12 FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**
(§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB) *Oberflächenwassergraben:*
Zur Ableitung der Dach- und Oberflächenwässer sind Gerinne, Mulden und Tümpel herzustellen und gemäß den Festsetzungen unter 1.14.4 und 1.14.5 (PFG 3 & PFG 4) naturnah zu gestalten und zu bepflanzen.
- 1.13 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (SPE-FLÄCHEN)**
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB) *Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§§ 9 Abs.1a und 135a Abs.2 BauGB)*
Die im Lageplan als öffentliche und private Grünflächen und Pflanzgebote sowie die **in Anlage 4 und 5** dargestellten externen Ersatzmaßnahmen sind Bestandteil der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen.
Diese Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (SPE-Flächen) sind alle privaten und öffentlichen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugeordnet, die aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Natur und Landschaft eingreifen.
- 1.13.1 FELDGEHÖLZE**
Das Feldgehölz ist als Ersatzhabitat für die Goldammer auf der im Lageplan eingetragenen Fläche als Laubgehölzstreifen im Trockenstandort entsprechend dem unter Ziffer 1.14.3 festgesetzten Pflanzgebot 2 (PFG 2) zu entwickeln und dicht zu bepflanzen.

1.13.2 ERSATZMASSNAHME E1 „LERCHENHABITATE – LERCHENFENSTER“

Im Bereich des Flurstücks 1596 Gemarkung Wört, Flur (0) ist jeweils vier Lerchenfenster herzustellen. Dazu sind auf den landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen im Rahmen der Bewirtschaftung auf einer Breite von 3 – 6 m und einer Länge von 3 – 8 m Feldlerchenfenster frei zu halten, sodass jeweils eine Fläche von 30 m² dauerhaft einen deutlich niedrigeren Aufwuchs aufweist, als die umgebenden Grundstücksflächen (siehe Anlage 4). Diese freigehaltenen Flächen müssen außerhalb der Fahrspuren der landwirtschaftlichen Maschinen angelegt werden. Zur dauerhaften Erhaltung dieser Lerchenfenster ist der Vorgang jährlich zu wiederholen.

1.13.3 ERSATZMASSNAHME E2 „LERCHENHABITATE – GRÜNLANDBRACHE“

Im Bereich des Flurstücks 1832, Gemarkung Wört, Flur (0) ist auf der intensiv genutzten Wiesenfläche auf der im Lageplan entsprechend bezeichneten Fläche eine Grünlandbrache mit künstlichen Fehlstellen auf insgesamt 3000 m² ein- oder zweireihig anzulegen (siehe Anlage 4).

Die Fläche der Grünlandbrache ist zukünftig locker, mit lückiger Grasnarbe zu bepflanzen, jährlich im Spätherbst zu Striegeln und dauerhaft zu pflegen (keine Düngung und keine Pflanzenschutzmittel, Mahdverzicht während der Hauptbrutzeit von 01.04. bis 15.07.).

1.13.4 ERSATZMASSNAHME E3 „ÖKOKONTOMAßNAHME – ROTACH“

Auf der Gemarkung der Gemeinde Wört befindet sich ein Absturz der Rotach am Teilort Grünstädt. Der Absturz stellt vor allem für Fische ein unüberwindbares Wanderhindernis dar. Daher soll dieser Absturz rückgebaut und eine Durchgängigkeit geschaffen werden. Zudem soll in Wört selbst im Bereich des Mühlkanals ein naturnaher Gewässerrandstreifen und eine Nasswiese entwickelt werden (siehe Anlage 5).

Der Rückbau und die Maßnahme zur Aufwertung des Gewässerrandstreifens wurde bereits mit den Fachbehörden abgestimmt und als Ökokontomaßnahme der Gemeinde Wört gewertet. Aus dieser Maßnahme werden dem Bebauungsplan „Auchtfeld III“ nun 300.268 Ökopunkte zugeordnet.

1.14 PFLANZGEBOTE (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

1.14.1 PFLANZGEBOT FÜR LAUBBÄUME

Entsprechend dem Eintrag im Lageplan sind

- entlang der Straße mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16-18 cm betragen.
- auf den restlichen Grundstücksflächen Obstbaum-Hochstämme der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Obstbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 12-14 cm betragen.

Eine geringfügige Abweichung vom eingetragenen Standort ist in begründeten Fällen (z. B. Zufahrt, Grenzen, Leitungen) möglich, soweit die der Ausweisung zugrunde liegende Gestaltungsidee erhalten bleibt.

1.14.2 PFLANZGEBOT 1 (PFG 1) -ORTSRANDEINGRÜNUNG-

Innerhalb des Pflanzgebots ist zum Außenbereich ein naturnaher, durchgängiger Erdwall zu schütten. Entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan ist die Wallkrone mit großkronigen Laubbäumen der Arten Spitzahorn, Hainbuche, Rotbuche, Winter-Linde, Sommer-Linde oder Stieleiche zu bepflanzen. Ergänzend sind die übrigen Pflanzgebotsflächen als dichte Heckenstruktur mit Sträuchern der Pflanzliste 3 zu bepflanzen.

- Dabei sind pro 100 m² Pflanzgebotsfläche mindestens 10 Sträucher anzupflanzen.
- 1.14.3 PFLANZGEBOT 2 (PFG 2)
-FELDGEHÖLZ-**
- Das Pflanzgebot ist zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes als Feldgehölz mit Arten gemäß Pflanzliste 3 zu entwickeln. Dabei sind entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan Bäume und als Zwischenpflanzung 12 Sträucher pro 100 m² Pflanzgebotsfläche anzupflanzen. Auf eine gute Durchmischung und Verwendung aller genannten Arten ist zu achten. Die Bäume und Sträucher sind dabei gruppenweise anzupflanzen. Ein Saumstreifen von 3-5 m ist herzustellen. Insgesamt soll die bepflanzte Fläche mindestens 75% betragen. Die restliche Fläche ist extensiv zu begrünen.
- 1.14.4 PFLANZGEBOT 3 (PFG 3)
GEWÄSSERRANDSTREIFEN**
- Das Pflanzgebot ist zur Begrünung des Gewässers gemäß Eintrag im Lageplan mit dichten Gehölzpflanzungen zu entwickeln. Dabei sind gemäß schematischem Eintrag Bäume und pro 100 m² Pflanzgebotsfläche ca. 25 Sträucher der Pflanzliste 4 anzupflanzen.
- 1.14.5 PFLANZGEBOT 4 (PFG 4)
HOCHSTAUDENFLUR**
- Das Pflanzgebot ist gemäß den Festsetzungen der Öffentlicher Grünfläche 2 unter Ziffer 1.11 und dem Pflanzgebot 3 (PFG 3) als bachbegleitende nassliebende Hochstaudenflur (Mädesüß-Flur) zu entwickeln. Dabei sind die bereits bestehenden standorttypischen Leitarten Mädesüß, Waldsimse, Rohrglanzgras, Schlangenknöterich usw. zu verwenden. Das Pflanzgut ist am Standort vorhanden, teilweise ist eine Selbstbegrünung möglich.
- 1.14.6 PFLANZGEBOT 5 (PFG 5)
-DURCHGRÜNUNG-**
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) muss pro 200 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum angepflanzt werden. Dabei sind Bäume der Pflanzliste 1 oder 3 zu verwenden. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Bäume muss in 1 m Höhe über Gelände bei Laubbäumen mindestens 16 cm, bei Obstbäumen mindestens 12 cm betragen. Dabei ist als Straßenbegleitgrün pro 15 m Länge der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche jeweils mindestens ein mittelkroniger Laubbaum im Vorgartenbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche hin anzupflanzen. Die im Lageplan dargestellten Pflanzgebote für Einzelbäume können auf die erforderliche Anzahl angerechnet werden.
- 1.14.7 SONSTIGES**
- Nicht heimische Nadelgehölze / Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.
- 1.15 PFLANZBINDUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)**
- 1.15.1 PFLANZBINDUNG
FÜR EINZELBÄUME**
- Die zum Erhalt ausgewiesenen *Einzelbäume* sind zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Es muss ein Schutz gegen Beschädigungen im Wurzelhals- und Stammbereich gewährleistet sein. Während der Bauzeit sind die Regelungen der DIN 18 920 zu beachten. Generell sind abgängige Pflanzen innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.
- 1.16 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN,
ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (BEI STRASSEN)
(§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)**
- Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind gemäß den Einzeichnungen im Lageplan festgesetzt (in der Regel Neigung 1 : 2). Grundsätzlich sind auch ohne Einzeichnung

im Lageplan Angleichungen des Geländes bis zu 1,50 m Tiefe entlang der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, ggf. auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im Bereich angrenzend herzustellender Verkehrsflächen. Soweit im Lageplan eingezeichnet, werden anstelle von Böschungen Stützmauern erstellt.

1.17 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.3 BauNVO)

Für die Orientierung der Höhenlage der baulichen Anlagen ist jeweils ein unterer Maßbezugspunkt (UMBSP) festgesetzt.

1.18 NEBENANLAGEN (§ 14 Abs.1 BauNVO)

Eine Nebenanlage, soweit Gebäude, ist bis max. 40 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern alle baurechtlichen Vorschriften eingehalten werden (insbesondere § 6 LBO). Unzulässig sind diese jedoch zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

2.1.1 FASSADEN

Bei der *Farbgebung der Gebäude* sind nur gedeckte Farbtöne zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind mit Ausnahme von flächigen Verglasungen zur passiven Energienutzung nicht zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen sind gestalterisch hinsichtlich Materialauswahl aufeinander abzustimmen.

Fassadenflächen von Garagen und Nebengebäuden sowie Stützmauern sind bei einer Stellung parallel zur öffentl. Verkehrsfläche intensiv mit standortgerechten Kletterpflanzen der Pflanzliste 2 zu begrünen.

2.1.2 DÄCHER

Dachform und Dachneigung (DN)

Für Hauptgebäude sind zulässig:

- im WA 1 Pultdächer bis DN 15° oder Zelt-, Sattel- und Walmdächer mit DN 15° – 40°,
- im WA 2 und WA3 Flach- und geneigte Dächer bis DN 40°,
- im WA 4 Flach- und flachgeneigte Dächer bis DN 15°.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die Dachneigung, -form und -deckung einheitlich zu gestalten.

Freigestellte, auf verschiedenen Grundstücken stehende, aneinander gebaute Garagen müssen bei geneigten Dächern die gleiche Dachform und Dachneigung haben.

Dachdeckung:

Bei der Farbgebung der Dachdeckung sind bei geneigten Dächern, die nicht begrünt sind, nur gedeckte Farbtöne der RAL-Gruppen 30, 70 und 80 (rote, graue und braune Farbtöne) zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von flächigen Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung sowie von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik, nicht zulässig.

Flach- und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° sind, sofern nicht als Terrassen ausgebildet, mindestens extensiv (Substratstärke mind. 15 cm) zu begrünen.

Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind nur bei geneigten Dächern ab 25° Dachneigung im 1. Dachgeschoss zulässig.

Die Dacheindeckung muss in Material und Farbe dem Hauptdach entsprechen. Ausnahmen können für Blechdeckungen zugelassen werden.

Die Gesamtlänge darf höchstens 60% der entsprechenden Gebäudelänge betragen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- vom Ortgang mind. 2,00m (gemessen vom Hausgrund)
- von der Traufe mind. 0,50m (gem. in der Dachfläche)
- vom First mind. 1,00m (gem. in der Dachfläche)

Solaranlagen:

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind wie folgt zu gestalten:

- bei geneigten Dächern ab 15° Dachneigung nur innerhalb der Dachflächen in der Neigung des Daches (nicht aufgeständerte Anlagen),
- bei Flach- und flachgeneigten Dächern bis 15° Dachneigung mit einem Abstand vom Hausgrund (Attika) von mindestens 1,50 m und einer Höhe von maximal 1,00 m über der Dachfläche (aufgeständerte Anlagen).

2.2 GEBÄUDEHÖHEN

(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Für die Höhe der Gebäude sind in den einzelnen Bereichen folgende Werte zulässig:

Bereich	Gebäudehöhe max. (GH)	Firsthöhe max. (FH)	Traufhöhe max. (TH)
WA1			
- bei Pultdächern bis 15°	-	5,00 m	3,50 m
- bei Dächern von 15–40°	-	6,00 m	3,50 m
WA2			
- bei Flachdächern	6,75 m	-	-
- bei gen. Dächern bis 15°	-	7,75 m	7,00 m
- bei Dächern von 15–40°	-	9,00 m	6,50 m
WA3			
- bei Flachdächern	6,75 m	-	-
- bei gen. Dächern bis 15°	-	7,75 m	7,00 m
- bei Dächern von 15–40°	-	9,00 m	6,50 m
WA4			
- bei Flachdächern	10,50 m	-	-
- bei gen. Dächern bis 15°	-	11,00 m	10,00 m

Die *Traufhöhe* wird gemessen von dem im Lageplan festgesetzten unteren Maßbezugspunkt (UMBSP) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Sie darf auf maximal 1/3 der Hauslänge für Rücksprünge usw. um höchstens 2,0 m Mehrhöhe überschritten werden.

Die *First-/Gebäudehöhe* wird gemessen von dem im Lageplan festgesetzten unteren Maßbezugspunkt (UMBSP) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

- Hinweis: Zu möglichen Überschreitungen der Höhe baulicher Anlagen durch Solaranlagen siehe unter Ziffer 2.1.2.
- 2.3 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN, TIEFGARAGEN UND ZUFÄHRTEN**
(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
- Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen *private Verkehrs-, Park- und Hofflächen* wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.
- In den Vorgärten sind *befestigte Flächen* für Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten bis höchstens ½ der Straßenlänge entlang der Verkehrsfläche zulässig.
- Tiefgaragen:*
sind mit einer Substratschicht von mindestens 30 cm Stärke intensiv zu begrünen.
Begrenzungswände von Tiefgaragen, die über das geplante Gelände hinausragen, sind durch Geländeböschungen in das geplante Gelände zu integrieren. Die Ausbildung der Begrenzungswände von Tiefgaragen als Mauer oberhalb des geplanten Geländes ist nur als Ausnahme zulässig.
- 2.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE** (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
- Geländeveränderungen sind in den Bauvorlagen grundsätzlich darzustellen. An den Nachbarsgrenzen sind Veränderungen nur mit ausdrücklicher Zustimmung möglich.
- 2.4.1 BEGRÜNUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN**
- Alle unbebauten Flächen sind – sofern sie nicht mit zulässigen Nutzungen belegt sind – zu begrünen, gärtnerisch anzulegen bzw. zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Gartenbereiche mit Schotter bzw. Steinschüttungen, die mit einzelnen Ziergehölzen oder Stauden bepflanzt sind, entsprechen dieser Regelung nicht.
- 2.4.2 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN**
- sind nur bis zu 1,50 m zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen.
Ausnahmsweise können für Terrassen bis 40 m² Größe sowie für notwendige Zufahrten und Zugänge höhere Aufschüttungen zugelassen werden.
Abgrabungen zur Freilegung des UG's bzw. zur Anlegung von Garagenzufahrten sind nur talseitig bis zu 40% der Gebäudelänge zulässig.
- 2.4.3 STÜTZMAUERN**
- sind zum Außenbereich hin bis max. 1,00 m Höhe und sonst bis max. 1,50 m Höhe zulässig, wenn diese begrünt oder als bepflanzte Naturstein-Trockenmauern (behauen) hergestellt werden.
- 2.4.4 EINFRIEDUNGEN**
- Zulässig sind entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie dem daran anschließenden Vorgartenbereich (jeweils bezogen auf Straßenniveau):
- einheimische Hecken und Laubgehölze (z.B. Hartriegel, Buche) bis 0,80 m Höhe,
 - Zäune bis 0,80 m Höhe.
- Ansonsten können Zäune oder Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m erstellt werden.
Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen (Hecken und Zäunen) ein Abstand von mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze einzuhalten.

- Für alle Einfriedungen gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.
- 2.5 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER (REGENRÜCKHALTUNG)**
(§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)
- Zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern ist ein Pufferbehälter mit 2 m³ Volumen je 100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,15 l/s / 100 m² Dachfläche haben.
- Die Entwässerung der Dachflächen darf grundsätzlich nicht an den örtlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden, sondern muss in den dafür vorgesehenen Oberflächenwasserkanal bzw. direkt in den Wassergraben eingeleitet werden.
- Es wird empfohlen, einen Behälter herzustellen, der zusätzlich zu dem erforderlichen Pufferraum noch ein gleich großes Speichervolumen aufweist. Das gespeicherte Wasser kann zu Gießzwecken bzw. für Reinigungsarbeiten verwendet werden. Die Verwendung dieses Wassers im Haushalt und zur WC-Spülung etc. bedarf einer besonderen Genehmigung.
- Bei der Speicherung und Verwendung als Brauchwasser sind die Vorschriften der Trinkwasserverordnung sowie der DIN 1988 (Teil IV), DIN 1989 (Teil 1) und DIN 2001 zu beachten.
- Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von > 15 cm (mind. extensive Dachbegrünung) braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.
- 2.6 STELLPLATZVERPFLICHTUNG**
(§ 74 Abs.2 LBO)
- Es sind pro Wohnung mind. 1,5 Stellplätze zu erstellen. Bei der Berechnung sich ergebende halbe Stellplätze sind stets aufzurunden.
- Garagenvorplätze werden bei einer Tiefe von mindestens 6 m bis zur Verkehrsfläche auf die erforderliche Anzahl herzustellender Stellplätze angerechnet.
- 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs.6 BauGB)
- 3.1 GEHÖLZRODUNGEN**
(§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG)
- Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind in der Zeit vom 01.03. – 30.09. nicht zulässig.
- 3.2 HAUSENTWÄSSERUNG**
- Hausentwässerungen im freien Gefälle sind in den mit UG/EG - PE bezeichneten Grundstücken nicht möglich. Das Abwasser des Unter- sowie des Erdgeschosses muss zum Kanal gepumpt werden.
- 3.3 PHOTOVOLTAIK**
- Die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung des Landes Baden-Württemberg (PVPf-VO) ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.
- 4. PFLANZLISTEN**
- Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG bei Anpflanzungen und Ansaaten möglichst nur Pflanz- und Saatgut zu verwenden ist, das von Mutterpflanzen aus dem regionalen Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammt.

4.1	Pflanzliste 1 (Obstbäume)	<p><i>Apfelbäume:</i> Bittenfelder, Boiken, Brettacher, Gewürzluicken, Haux-Apfel, Josef Musch, Mauken, Rewena, Roter Eisenapfel, Rote Sternrenette, Thüringer Rambour.</p> <p><i>Birnenbäume:</i> Bayrische Weinbirne, Gelbmöstler, Gute Graue, Schweizer Wasserbirne, Kirchensaller Mostbirne, Champagner Bratbirne.</p> <p><i>Zwetschgenbäume:</i> The Czar, Wangenheimer.</p> <p><i>Kirschbäume:</i> Hedelfinger Riesen, Schwarze Knorpel, Prinzesskirschen.</p> <p>Alternativ können auch andere einheimische Obstbäume verwendet werden.</p>	
4.2	Pflanzliste 2 (Kletterpflanzen)	<p>Efeu</p> <p>Gewöhnliche Waldrebe</p> <p>Waldgeißblatt</p> <p>Schlingenknocherich</p> <p>Hopfen</p> <p>Echte Zaunwinde</p> <p>Ackerwinde</p> <p>Kletterrose</p>	<p>Hedera helix</p> <p>Clematis vitalba</p> <p>Lonicera periclymenum</p> <p>Fallopia Convolvulus</p> <p>Humulus lupulus</p> <p>Calystegia sepium</p> <p>Convolvulus arvensis</p> <p>Rosa</p>
4.3	Pflanzliste 3 (Laubgehölze)	<p>Bäume:</p> <p>Hänge-Birke</p> <p>Hainbuche</p> <p>Gewöhl. Esche</p> <p>Zitterpappel, Espe</p> <p>Vogelkirsche</p> <p>Trauben-Eiche</p> <p>Stiel-Eiche</p> <p>Spitz-Ahorn</p> <p>Berg-Ahorn</p> <p>Rotbuche</p> <p>Vogelbeere</p> <p>Winter-Linde</p> <p>Sommer-Linde</p> <p>Berg-Ulme</p> <p>Sträucher:</p> <p>Roter Hartriegel</p> <p>Gewöhnliche Hasel</p> <p>Gewöhl. Pfaffenhütchen</p> <p>Gewöhl. Liguster</p> <p>Schlehe</p> <p>Echte Hundsrose</p> <p>Zweigriffeliger Weißdorn</p> <p>Eingriffeliger Weißdorn</p> <p>Echter Kreuzdorn</p> <p>Faulbaum</p> <p>Rote Heckenkirsche</p> <p>Sal-Weide</p> <p>Schwarzer Holunder</p> <p>Trauben-Holunder</p> <p>Gewöhl. Schneeball</p>	<p>Betula pendula</p> <p>Carpinus betulus</p> <p>Fraxinus excelsior</p> <p>Populus tremula</p> <p>Prunus avium</p> <p>Quercus petraea</p> <p>Quercus robur</p> <p>Acer platanoides</p> <p>Acer pseudoplatanus</p> <p>Fagus sylvatica</p> <p>Sorbus aucuparia</p> <p>Tilia cordata</p> <p>Tilia platyphyllos</p> <p>Ulmus glabra</p> <p>Cornus sanguinea</p> <p>Corylus avellana</p> <p>Euonymus europaeus</p> <p>Ligustrum vulgare</p> <p>Prunus spinosa</p> <p>Rosa canina</p> <p>Crataegus laevigata</p> <p>Crataegus monogyna</p> <p>Rhamnus cathartica</p> <p>Frangula alnus</p> <p>Lonicera xylosteum</p> <p>Salix caprea</p> <p>Sambucus nigra</p> <p>Sambucus racemosa</p> <p>Viburnum opulus</p>
4.4	Pflanzliste 4 (Laubgehölze - Feuchtstandorte)	<p>Bäume:</p> <p>Schwarz-Erle</p> <p>Hänge-Birke</p> <p>Gewöhl. Esche</p> <p>Stiel-Eiche</p> <p>Fahl-Weide</p>	<p>Alnus glutinosa</p> <p>Betula pendula</p> <p>Fraxinus excelsior</p> <p>Quercus robur</p> <p>Salix rubens</p>

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Gewönl. Traubenkirsche	Prunus padus
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Sträucher:	
Gewönl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Purpur-Weide	Salix purpurea
Faulbaum	Frangula alnus
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Gewönl. Schneeball	Viburnum opulus

5. HINWEISE

5.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.11, 1.4 und 1.15 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.3 und 2.4 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 53 Abs.1 LBO beizufügen.

5.2 Funde

Beim Vollzug der Planung können bisher *unbekannte Funde* entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der 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 die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart –Referat Denkmalpflege– mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§ 20 DschG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DschG wird verwiesen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese gemäß § 20 DSchG umgehend der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. **Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.** Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

5.3 Altlasten / Altablagerungen

Auf die im Lageplan zum Bebauungsplan gekennzeichnete Altablagerung "AA Sandgrube Auchtfeld" Handlungsbedarf B – Entsorgungsrelevanz der Gemeinde Wört wird hingewiesen. Vor einer Bebauung bzw. Nutzungsänderung sind ergänzende Untersuchungen erforderlich.

Sofern weitere Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführungen von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer dort genannten Stelle zu entsorgen.

5.4 Bodenschutz / Erdmassenausgleich

Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Das Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sowie die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Erdmassenausgleich

Gemäß dem § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz – LkreiWiG soll bei der Ausweisung von Baugebieten und bei der Durchführung von Bauvorhaben ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. Ein Konzept zum Erdmassenausgleich ist den Fachbehörden vorzulegen.

5.5 Baugrund / Geologie

Bei der Erstellung von Bauwerken innerhalb des Geltungsbereichs werden ingenieurgeologische Untersuchungen nach DIN 4020 hinsichtlich der geologischen Verhältnisse dringend empfohlen. Ebenso sollte wegen einer möglichen *geogenen Schadstoffbelastung* des Bodens eine Untersuchung auf geogene Belastungen hin erfolgen.

5.6 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im *Wasserschutzgebiet Zone III* „WSG im Rotachtal, TB 1-11“ rechtsverbindlich seit 30.07.1975.

5.7 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen; sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf immer der behördlichen Zustimmung.

5.8 Oberflächenwasser

Oberflächenwasser

Das Baugebiet liegt an einem geneigten Hang. Daher können bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden Überflutungen von der Umgebung und vom Siedlungsgebiet selbst ausgehen. Vorsorgemaßnahmen für eine Verhinderung bzw. Minimierung von Überflutungen sind daher von den Grundstückseigentümern im Eigeninteresse zu treffen. Dafür sind z.B. um Beeinträchtigungen der UG-Räume weitestgehend zu verhindern, Lichtschächte, Hofflächen und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher anzulegen.

Hinweise

Auf den „Leitfaden Kommunales Starkregenerisikomanagement in Baden-Württemberg“ der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) und auf weiterführende Informationen über „Starkregen“ des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (UMBW) wird verwiesen (erhältlich zum Download unter www.lubw.baden-wuerttemberg.de bzw. <https://um.baden-wuerttemberg.de>).

5.9 Zisternen

Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser) im häuslichen Bereich wird auf das DVGW Arbeitsblatt W 555, den § 13 Abs. 4 und den § 17 Trinkwasserverordnung besonders hingewiesen. Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

5.10 Entwässerungen

Im Zuge der Gebäudeplanung ist bei der Erstellung eines Untergeschosses/Kellers die Entwässerung dieser tieferliegenden Geschosse anhand der bestehenden Entwässerungssituation hinsichtlich der Höhenlage zu prüfen und zu berücksichtigen.

5.11 Drainagen

Sollten bei der Baumaßnahme Drainhauptsammler freigelegt und unterbrochen werden, sind diese wieder zu schließen oder über andere Oberflächenentwässerungseinrichtungen abzuführen.

5.12 Löschwasserbedarf

Im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass eine als Grundschutz ausreichende Löschwasserversorgung gegeben sein muss. In Wohngebieten sind dies 48 m³ pro

Stunde für 2 Std. (laut DVGW-W 405).

Die erforderlichen Anlagen sind im Baugenehmigungsverfahren zu beantragen bzw. nachzuweisen.

5.13 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 „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ (https://lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf) dringend empfohlen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten (z.B. Wohngebäude oder Wohnungen, auch in Gewerbegebieten) sind einzuhalten und die zulässigen Schallleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

5.14 Naturschutz

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 ZTV-Baum und den § 29 (1) BNatSchG sowie § 31 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.

Bei Herstellung von flächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Orniflux-Scheiben oder vergleichbares Material 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. die Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Maschendraht zu versehen.

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.

Grundsätzlich ist bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf zu achten, dass mit Bäumen mindestens ein Abstand von 1 m von Anlagen der Versorgungsträger eingehalten wird.

Im Baugebiet sind zum Schutz von Insekten für die Straßenbeleuchtung sowie auch für die private Beleuchtung (Hofflächen, Werbeanlagen usw.) insektenfreundliche 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.

5.15 Bepflanzung

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 ZTV-Baum und den § 29 Abs. 1 BNatSchG sowie § 31 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.

Bei der Bepflanzung von Kinderspielplätzen u.ä. sollten keine Giftpflanzen verwendet werden. Auf die Broschüre „Vorsicht Giftpflanzen“ wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG bei Anpflanzungen und Ansaaten nur Pflanz- und Saatgut zu verwenden ist, das von Mutterpflanzen aus dem regionalen Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammt.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ist bei Anpflanzungen grundsätzlich ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

5.16 Garagen

Garagen und Carports sind in der Regel in das Hauptgebäude einzubeziehen bzw. als organischen Bestandteil des Hauptgebäudes vorzusehen. Sofern Garagen nicht in das Hauptgebäude mit einbezogen werden, sollten diese und die Stellplätze unmittelbar im Bereich der Zufahrt angelegt werden, so dass das Wohnen und Schlafen nicht gestört wird.

5.17 Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im dörflichen Randbereich befindet. Dabei können von den in der Umgebung vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen je nach Wetterlage Geruchs- sowie Lärmimmissionen ausgehen, die jedoch das hier ortsübliche Maß nicht überschreiten.

5.18 Barrierefreiheit

Soweit nach den örtlichen Erfordernissen geboten, sind im öffentlichen und privaten Bereich bauliche Anlagen barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040 und die Vorschriften der LBO wird hingewiesen.

6. ANLAGEN

Anlage 1	Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht gefertigt: LKP INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom 08.03.2023 / 19.11.2025
Anlage 2	Bewertungsplan zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung gefertigt: LKP INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom 08.03.2023 / 19.11.2025
Anlage 3	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) gefertigt: Büro Visual Ökologie, Dipl.-Biologe Hans Widmann, 73728 Esslingen	vom 05.07.2021
Anlage 4	Lageplan zu den Ersatzmaßnahmen E1 & E2 gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom 08.03.2023 / 19.11.2025
Anlage 5	Lageplan zu den Ersatzmaßnahme E3 gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom 19.11.2025
Anlage 6	Baugrunduntersuchung gefertigt: BFI Zeiser GmbH & Co. KG Mühlgraben 34, 73479 Ellwangen	vom 15.06.2023

7. VERFAHRENSVERMERKE

- | | | | | |
|----|---|----------------|-----|------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | | vom | 28.04.2021 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) | | am | |
| 3. | Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB) | vom 31.03.2023 | bis | 02.05.2023 |
| 4. | Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB) | | vom | 19.11.2025 |
| 5. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB) | | am | |
| 6. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) | vom | bis | |
| 7. | Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) | | vom | |
| 8. | Genehmigung (§ 10 BauGB) | | vom | |
| 9. | Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung | | vom | |

Für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften:

Gemeindeverwaltung
Wört, den

Planbearbeiter
Mutlangen, den 08.03.2023 / 19.11.2025

LKP INGENIEURE GBR,
UHLANDSTRASSE 39 73557 MUTLANGEN
TELEFON 07171/10447-0 TELEFAX 07171/10447-70
post@lkp-ingenieure.de



Bürgermeister Saur

Unterschrift

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates vom übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung Wört, den

Bürgermeister Saur