

Gemeinde Wört  
Gemarkung Wört  
Ostalbkreis

---

# **BEBAUUNGSPLAN**

## **„Am Mühlbuck III“**

### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

und

### **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

---

ingenieurbüro  
matthias strobel

kolpingstraße 8  
73453 abtsgmünd

fon [07366] 96 96 – 10  
[www.ms-ingenieure.de](http://www.ms-ingenieure.de)



---

| <b>Inhaltsverzeichnis</b> |  | Blatt     |
|---------------------------|--|-----------|
| <b>1</b>                  | <b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>  | <b>4</b>  |
| 1.1                       | Art der baulichen Nutzung  | 4         |
| 1.2                       | Maß der baulichen Nutzung  | 5         |
| 1.3                       | Bauweise   | 6         |
| 1.4                       | Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen   | 6         |
| 1.5                       | Stellung der baulichen Anlagen   | 6         |
| 1.6                       | Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen  | 6         |
| 1.7                       | Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze  | 6         |
| 1.8                       | Verkehrsflächen  | 7         |
| 1.9                       | Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen   | 7         |
| 1.10                      | Grünflächen  | 7         |
| 1.11                      | Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft               | 7         |
| 1.12                      | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte   | 9         |
| 1.13                      | Flächen / Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz / Minderung oder Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen | 9         |
| 1.14                      | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)   | 9         |
| 1.15                      | Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers   | 10        |
| <b>2</b>                  | <b>Örtliche Bauvorschriften</b>  | <b>11</b> |
| 2.1                       | Äußere Gestaltung  | 11        |
| 2.2                       | Werbeanlagen   | 12        |
| 2.3                       | Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen  | 12        |
| 2.4                       | Außenantennen  | 13        |
| 2.5                       | Niederspannungsfreileitungen   | 13        |
| 2.6                       | Stellplatzverpflichtung  | 13        |
| 2.7                       | Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser                                       | 13        |
| 2.8                       | Ordnungswidrigkeit   | 13        |
| <b>3</b>                  | <b>Nachrichtliche Übernahme / Hinweise</b>   | <b>15</b> |
| 3.1                       | Duldungspflicht  | 15        |
| 3.2                       | Artenschutz  | 15        |
| 3.3                       | Baugrund   | 15        |
| 3.4                       | Grundwasser  | 15        |
| 3.5                       | Bodenschutz / Altlasten  | 15        |
| 3.6                       | Zisternen / Brauchwasseranlagen  | 15        |
| 3.7                       | Denkmalschutz  | 15        |
| <b>4</b>                  | <b>Anlagen</b>   | <b>17</b> |
| 4.1                       | Gebäudeschnitte  | 17        |
| 4.2                       | Pflanzliste  | 19        |

## **Rechtsgrundlagen**

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3785).
- LBO: Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 21.11.2017 (GBl. S. 612).
- PlanzV: Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

## (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO)

#### 1.1.1 Festsetzung der Baugebiete (§ 1 Abs. 2 u. 3 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

**MI** : Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

#### 1.1.2 Zulässig sind:

- MI:**
- Wohngebäude
  - Geschäfts- und Bürogebäude
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - sonstige Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

#### 1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- MI:**
- keine

#### 1.1.4 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Folgende allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- MI:**
- Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
  - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

#### 1.1.5 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig:

- MI:**
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes zugelassen werden

#### 1.1.6 Unzulässigkeit von bestimmten Arten baulicher und sonstiger Anlagen

(§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

- MI**
- Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.  
Ausnahmsweise können Verkaufsflächen zugelassen werden, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte, weiter zu verarbeitende oder dazugekauften branchentypischen Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Im Lageplan sind nach § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

### 1.2.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

#### Bezugshöhe (BZH):

Die Bezugshöhe ist der untere Bezugspunkt für die Trauf- und Gebäudehöhenfestsetzung in Meter über Normalnull (m. ü. NN) im neuen Höhensystem und wurde für jedes Baugrundstück durch Eintrag im Lageplan definiert.

#### Traufhöhe (TH):

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Die Traufhöhe ist der senkrechte Abstand von der Bezugshöhe (BZH) bis zum fiktiven Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufe) des Hauptdaches oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Bei Pultdachgebäuden ist dies die niedrigere Dachseite.

Als maximale Traufhöhe (TH) wird festgesetzt:

**MI:** TH max. 7,00 m

#### Gebäudehöhe (GH):

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Die Gebäudehöhe / Höhe der baulichen Anlage (GH) ist der senkrechte Abstand von der Bezugshöhe (BZH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes / bauliche Anlage.

Als maximale Gebäudehöhe / Höhe der baulichen Anlage (GH) wird festgesetzt:

**MI:** - in Abhängigkeit der Dachneigung (DN)

|    |                |                |
|----|----------------|----------------|
| DN | 0 – 5°:        | GH max. 7,00 m |
| DN | über 5° – 15°: | GH max. 8,00 m |
| DN | über 15°:      | GH max. 9,00 m |

Bei Dächern mit unterschiedlicher Dachneigungen (DN) ist die Dachfläche mit der geringsten Neigung maßgebend.

Garagen und Carports sowie freistehende Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie innerhalb der für Garagen / Carports vorgesehenen Flächen dürfen eine Gebäudehöhe von 4,0 m bezogen auf die für das Baugrundstück maßgeblich festgesetzte Bezugshöhe (BZH) nicht überschreiten.

Dachaufbauten zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik-, Solaranlagen, etc.) dürfen die Dachhaut um max. 0,30 m überragen.

### 1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Als maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt:

**MI:** 0,40

### 1.3 Bauweise

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

Siehe Einschrieb im Lageplan.

- o offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO

### 1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

### 1.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die Hauptgebäuderichtungen (Hauptfirstrichtungen) sind einzuhalten.

Ausgenommen sind Garagen, Carports und Nebenanlagen.

Eine Abweichung von max. 5° zur festgelegten Richtung ist zulässig.

### 1.6 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Für Garagen, Carports und Gebäude ohne Aufenthaltsräume an Nachbargrenzen sind bei von der Verkehrsfläche abfallendem Bestandsgelände keine Abstandsflächen erforderlich, sofern deren Wandhöhe max. 3,0 m und die Wandfläche des Gebäudes oberhalb des Sockel max. 25 m<sup>2</sup> und inkl. des über das Gelände herausragenden sichtbaren Sockel max. 30 m<sup>2</sup> beträgt.

Der Abstand zur rückwärtigen Grundstücksgrenze muss hierbei mind. 10 m betragen.

In diesem Fall ist für die Ermittlung der Wandhöhe der fiktive Schnittpunkt der verlängerten Wand entlang der angebauten Grundstücksgrenze mit dem Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche zugrunde zu legen.

### 1.7 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

Garagen und Carports müssen zu Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrsflächen grundsätzlich einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten.

Garagen müssen zudem auf ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zu Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen.

Carports sind mind. auf ihrer Zufahrtsseite (ohne Tor) sowie einer Seitenwand offen herzustellen.

Tiefgaragen sind sowohl innerhalb als außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 1.8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die Unterteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahnen, Wege, Mischverkehrs- und Verkehrsgrünflächen sind nachrichtliche Wiedergaben.

### 1.9 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die Zufahrt über öffentlichen Wege, Stellplätze, Verkehrsgrünflächen und Pflanzgebotflächen auf die Baugrundstücke ist nicht zulässig.

### 1.10 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Grünanlage / Ausgleichsfläche.

### 1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### a) Interne Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

- Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig z. Bsp. aus haufwerksporigen Steinen (mit wasserdurchlässigen Hohlräumen), Sickerfugen-, Rasengitterpflaster oder Schotterrasen auf Kies-, Sand- oder Schotterbetten herzustellen. Wenn eine Gefährdung des Erdreiches nicht ausgeschlossen werden kann (z. B. LKW-Stellplätze, gewerbliche Wasch- und Lagerplätze etc.), sind sie nur aus wasserundurchlässigen Belägen zulässig. Das anfallende Oberflächenwasser ist ggf. nach geeigneter Behandlung (Ölabscheider u. a.) der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.
- Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden sowie von Nebenanlagen wie Garagen und Carports bis einschließlich 10° Dachneigung sind zu mind. 80% dauerhaft extensiv zu begrünen. Der Aufbau der Substratschicht muss mind. 10 cm betragen und wenigstens eine Vegetation von Kräutern und Wildgräsern ermöglichen.
- Außenbeleuchtungen (Straßenbeleuchtungen etc.) müssen mit Insektenfreundlichen Leuchtmitteln ausgeführt werden
- Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Retentionszisternen mit einem Volumen von mind. 2,0 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> Dachfläche ohne extensive Dachbegrünung mit einem gedrosselten, permanent offenen Abfluss von 0,10 – 0,15 l/s je 100 m<sup>2</sup> Dachfläche zu sammeln und an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.
- Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Eingrünung des Baugebietes (siehe Pflanzgebot 1)
- Während der Bauzeit sind Schutzzäune zu errichten, die ein Eindringen des Bibers in die Baustelle unterbinden
- Einfallschächte und andere potenzielle Todesfallen sind so auszurüsten, dass eine Tötung des Bibers ausgeschlossen ist.

- 
- Maßnahme M1 - Anlage einer Streuobstwiese  
Ausgangszustand: Grünlandnutzung (Fettwiese mittlerer Standorte, Teilflächen mit Störzeigern).  
Maßnahmenkonzept:  
Extensivierung der Grünlandnutzung (Mahd 2mal jährlich mit Abräumen des Mähguts (1.Mahd nicht vor dem 20. Juni, 2. Mahd im September), keine Verwendung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln.  
Pflanzung von Obsthochstämmen mit einem Kronenansatz von mind. 1,80 m, vorzugsweise 2,20 m im Abstand von 10 -12 m.  
Auswahl der Obstarten und -sorten siehe Pflanzliste 1.
  - Maßnahme M2 – Entwicklung eines heckenbegleitenden Krautsaums  
Ausgangszustand: Grünlandnutzung (Fettwiese mittlerer Standorte)  
Maßnahmenkonzept:  
Extensivierung der Flächennutzung: Mahd alle 2 - 3 Jahre abschnittsweise und zeitlich versetzt mit Abräumen des Mähguts, keine Verwendung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln.  
Ggf. Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut (z.B. Rieger-Hofmann Nr. 09 „Schattsaum“.)
  - Maßnahme M3 – Entwicklung einer Feldhecke  
Ausgangszustand: Grünlandnutzung (Fettwiese mittlerer Standorte)  
Maßnahmenkonzept:  
Pflanzung einer 2-3 reihigen Feldhecke. Hierbei sind für die Heckenpflanzung 80% der Strauchgehölze als verpflanzte Sträucher 60 - 100 cm Höhe, 20 % als Solitärsträucher 150 - 200 cm Höhe zu pflanzen. Die Pflanzabstände der Sträucher sollten ca. 120 cm betragen. Die Randbereiche der Heckenpflanzung sind unregelmäßig auszubilden. Zur Erhaltung werden langfristige Pflegemaßnahmen im Bereich der Gehölzpflanzung vorgeschlagen: Gehölzpflege durch „Auf-den-Stock-setzen“ von ca. 25% des Bestandes in Zeitabständen von 5 - 6 Jahren, so dass die jeweiligen Teilabschnitte ca. alle 20 - 24 Jahre gepflegt werden.  
Gehölzempfehlung siehe Pflanzliste 2.
- b) Externe Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen  
(Nachrichtliche Wiedergabe)
- Maßnahme E1 - Anlage einer Streuobstwiese  
auf Teil v. Flst. 1187 + Flst. 1187/1 (siehe Bebauungsplan „Am Mühlbuck IV“)  
Ausgangszustand: Grünlandnutzung (Fettwiese mittlerer Standorte, Teilflächen mit Störzeigern).  
Maßnahmenkonzept:  
Extensivierung der Grünlandnutzung (Mahd 2-mal jährlich mit Abräumen des Mähguts (1.Mahd nicht vor dem 20. Juni, 2.Mahd im September), keine Verwendung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln.  
Pflanzung von Obsthochstämmen mit einem Kronenansatz von mind. 1,80m, vorzugsweise 2,20m im Abstand von 10,0-12,0m. Auswahl der Obstarten und -sorten siehe - Pflanzliste 1.
  - Maßnahme E2 – Entwicklung eines heckenbegleitenden Krautsaums im Anschluss an die südlich angrenzende schlehendominierte Feldhecke  
Ausgangszustand: Grünlandnutzung (Fettwiese mittlerer Standorte)  
auf Teil v. Flst. 1187 + Flst. 1187/1 (siehe Bebauungsplan „Am Mühlbuck IV“)  
Maßnahmenkonzept:  
Extensivierung der Flächennutzung: Mahd alle 2-3 Jahre abschnittsweise und



zeitlich versetzt mit Abräumen des Mähguts, keine Verwendung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln. Ggf. Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut (z.B. Rieger-Hofmann Nr. 09 „Schattsaum“).

- Maßnahme E3: Ökokontomaßnahme  
Herstellung ökologische Durchgängigkeit am Meizenbach (2010)  
Anteilige Ökopunkte (17.300 ÖP von 22.480 ÖP)

### 1.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnung und Einschrieb im Lageplan.

Leitungsrecht (LR) zu Gunsten des jeweiligen Leitungsträgers zur Führung und Unterhaltung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen. Das Recht ist übertragbar. Die Erstellung von baulichen Anlagen, Stellplätzen, Auffüllungen / Abgrabungen, Bepflanzungen, etc. innerhalb des Leitungsschutzstreifens sind nur mit Zustimmung des jeweiligen Leitungsträgers zulässig.

Anpflanzungen innerhalb des Schutzstreifens sind nicht zulässig.

### 1.13 Flächen / Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz / Minderung oder Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Ausschluss von Außenwandöffnungen

Innerhalb des im Lageplan gekennzeichneten Bereichs mit Gewerbelärmvorbelastung sind Außenwandöffnungen (öffnbare Fenster, ungedämmte Lüftungseinrichtungen etc.) von Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf-, Büroräume etc.) unzulässig.

### 1.14 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a in Verb. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Abgehende Bepflanzungen sind innerhalb einer Vegetationsperiode entsprechend zu ersetzen. Erhaltene Bäume werden angerechnet.

Die eingezeichneten Baumstandorte sind geringfügig variabel, die Art und Anzahl je Baugrundstück ist verbindlich einzuhalten.

In den Pflanzgebotsflächen sind mit Ausnahme von Einfriedungen, Auffüllungen und Abgrabungen sowie Stützmauern alle sonstigen bauliche Anlagen (Gebäude, Schuppen, Stellplätze, Terrassen, Überdachungen, Lagerflächen, sonstige Nebenanlagen etc.) nicht zulässig.

Gehölzempfehlung siehe Pflanzliste 1.

*Hinweis: Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg zu Pflanzabständen etc. sind ungeachtet obiger Festsetzungen zu beachten.*

**Pflanzgebot 1 (PFG 1) - Durchgrünung des Baugebietes**

Anpflanzung von Laubgehölzhochstämmen gem. Einzeichnung im Lageplan.



Straßenseitige, dauerhafte Anpflanzung und Erhaltung eines mind. klein- bis mittelkronigen heimischen Laubbaums (kein Obst- oder Nadelbaum).



Gartenseitige, dauerhafte Anpflanzung und Erhaltung eines mind. klein- bis mittelkronigen heimischen Obstbaums.

**Pflanzgebot 2 (PFG 2)** - Eingrünung des Baugebietes  
Baum- / Heckenpflanzung am südlichen Plangebietsrand

Im Bereich der gekennzeichneten Fläche sind zur Einbindung des Baugebietes in die Umgebung, aus Immissionsschutzgründen und als Lebensraum die Entwicklung freiwachsender Hecken mit Krautsaum sowie die Pflanzung von Laubgehölzhochstämmen vorgesehen. In der Planzeichnung eingetragenen Fläche sind flächige Strauch-Heisterpflanzungen mit geringem Baumanteil in der Kernzone und Sträuchern im Randbereich anzulegen. Der Abstand der Gehölze sollte ca. 120 cm betragen. Hierbei sind für die Heckenpflanzung 80% der Strauchgehölze als verpflanzte Sträucher 60 - 100 cm Höhe, 20% als Solitärsträucher 150 - 200 cm Höhe zu pflanzen. Die einzelnen Straucharten sind in Gruppen zu 3 - 5 Exemplaren derselben Art zu pflanzen. Zur Erhaltung werden langfristige Pflegemaßnahmen im Bereich der Gehölzpflanzung vorgeschlagen: Gehölzpflege durch „Auf-den-Stock-setzen“ von ca. 25 % des Bestandes in Zeitabständen von 5 - 6 Jahren, so dass die jeweiligen Teilabschnitte ca. alle 20 - 24Jahre gepflegt werden. Die an die Hecke angrenzenden Krautsaumbereiche sind durch abschnittsweise und zeitlich versetzte Mahd alle 2 - 3 Jahre langfristig zu pflegen; der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Ergänzend sind Laubgehölzhochstämmen (Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihe) zu pflanzen. Die heckenartige Gehölzpflanzung ist alle ca. 75 m für ca. 10 - 15 m zu unterbrechen. In diesen Flächen sind Laubgehölzhochstämmen (Einzelbäume bzw. Baumgruppen) zu pflanzen, der Unterwuchs ist hier als extensiv genutztes Grünland bzw. Krautsäume (abschnittsweise und zeitlich versetzte Mahd 1 x jährlich, der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig) zu unterhalten. Gehölzempfehlung siehe Pflanzliste 2.

**1.15 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Böschungen und Betonstützen der Randsteine zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsanlagen sind ggf. auf den angrenzenden Grundstücken vorgesehen.

**Ausfertigungsvermerk**

Aufgestellt und ausgefertigt

Wört, den 07.01.2019

---

Thomas Saur, Bürgermeister

## 2 Örtliche Bauvorschriften

### (§ 74 LBO)

### 2.1 Äußere Gestaltung

#### (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zusammengebaute Gebäude (Doppel- und Reihenhäuser etc.) sind durchgängig mit der gleichen Dachform und Dachneigung zu errichten und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

#### 2.1.1 Dächer

##### a) Dachformen

Folgende Dachformen sind zulässig:

**MI:** Sattel- (SD), Walm (WD), Zelt- (ZD), Pult- (PD) und Flachdächer (FD).

Versetzte Pultdächer sind zulässig, sofern die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen sowie die jeweilige Dachneigung eingehalten werden und der senkrechte Versatz der Dachflächen max. 1,5 m beträgt.

##### b) Dachneigungen

Folgende Dachneigungen (DN) sind einzuhalten:

|            |                             |           |
|------------|-----------------------------|-----------|
| <b>MI:</b> | Flachdach (FD):             | 0° - 5°   |
|            | Pultdach (PD):              | 5° - 10°  |
|            | Walm- (WD) / Zeltdach (ZD): | 10° - 25° |
|            | Satteldach (SD):            | 25° - 35° |

##### c) Dachaufbauten, Seiten- bzw. Zwerchgiebel

Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen des Hauptdaches über 25° zulässig.

Die Summe aller Aufbauten und Einschnitte dürfen je Dachseite zusammen 2/3 der jeweiligen Länge des Gebäudes (bei Doppel- und Reihenhäuser jeder Wohneinheit bzw. jeden Teiles des Gebäudes) nicht überschreiten.

Der senkrechte Abstand zum First muss mind. 0,5 m sowie der waagrechte Abstand zur äußeren Giebelwand des Gebäudes und zu anderen Aufbauten oder Einschnitten muss jeweils mind. 2,0 m betragen.

##### d) Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind bis zu max. 1/3 der jeweiligen Dachlänge zulässig.

Der senkrechte Abstand zum First des Gebäudes sowie der waagrechte Abstand zu anderen Aufbauten oder Einschnitten muss jeweils mind. 1,0 m betragen.

##### e) Dachdeckung

Zur Dachdeckung dürfen nur Betondachsteine oder Tonziegel in naturroten, rotbraunen, grauen, anthrazitfarbenen und schwarzen Farbtönen verwendet werden.

Für Dacheindeckungen bis 15° Dachneigung sind auch andere Materialien zulässig. Schadstoffabgebende bzw. unbeschichtete Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer etc. sind unzulässig.

Photovoltaik und Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.

##### f) Garagen, Carports und Nebenanlagen

Für Garagen, Carports und freistehende Nebenanlagen sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° Dachneigung zulässig.

g) Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden sowie Nebenanlagen wie Garagen und Carports bis einschließlich 10° Dachneigung sind zu mind. 80% dauerhaft extensiv zu begrünen.

Der Aufbau der Substratschicht muss mind. 10 cm betragen und wenigstens eine Vegetation von Kräutern und Wildgräsern ermöglichen.

2.1.2 Fassaden

Fassaden sind in gedeckten und ortstypischen Farbtönen zu halten.

Grelle Farben, stark glänzende, reflektierende oder schadstoffabgebende Materialien sind unzulässig.

**2.2 Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen.

Werbeanlagen auf Dächern oder mit grellem, bewegtem oder wechselndem Licht sind grundsätzlich unzulässig. Ihre Höhe (Oberkante) darf die maßgebliche Bezugshöhe des Baugrundstückes um max. 3,0 m überragen.

**MI:** Es ist nur eine Werbeanlage je Grundstück / Betrieb bis max. 2,0 m<sup>2</sup> zulässig.

**2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Flächen für Zugänge, Zufahrten, Nebenanlagen und Stellplätze sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.3.2 Stellplätze

Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig z. Bsp. aus haufwerksporigen Steinen (mit wasserdurchlässigen Hohlräumen), Sickerfugen-, Rasengitterpflaster oder Schotterrasen auf Kies-, Sand- oder Schotterbetten herzustellen.

2.3.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) sind Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern insgesamt nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig, in einem Abstand von 1,5 m zu bzw. entlang von öffentlichen Fahrbahnen nur bis max. 0,8 m Höhe.

Stützmauern und Böschungen müssen zu den Grenzen von Verkehrsflächen sowie landwirtschaftlich genutzten Grundstücken oder Wirtschafts- / Feldwegen einen Abstand von mind. 0,5 m einhalten.

Stützmauern sollen aus Natursteinen oder natursteinartigen Materialien hergestellt bzw. verkleidet werden.

*Hinweis:* Die Vorschriften des Nachbarrechtes sind ungeachtet obiger Festsetzungen zu beachten.

Ausnahme: Als Ausnahme können für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Lichthöfe etc. oder wenn die Topographie dies bautechnisch erfordert höhere Auffüllungen oder Abgrabungen und Stützmauern zugelassen werden, sofern diese terrassenartig angelegt werden.  
Hierbei muss nach max. 1,0 m Höhe ein horizontaler Versatz von mind. 50 % der direkt darunterliegenden Mauer- / Böschungshöhe eingehalten werden.

#### 2.3.4 Einfriedungen

Die Höhe aller Einfriedungen inkl. Auffüllungen und Stützmauern etc. in einem Abstand von 1,5 m zu bzw. entlang von öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahnen, Wege, Verkehrsgrünflächen, Stellplätze etc.) dürfen diese zusammen um max. 0,8 m überragen. Tote Einfriedungen (Mauern, Zäune etc.) müssen zu den Grenzen von Verkehrsflächen sowie von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken oder Wirtschafts- / Feldwegen einen Abstand von mind. 0,5 m einhalten.

*Hinweis:* Die Vorschriften des Nachbarrechtes sind ungeachtet obiger Festsetzungen zu beachten.

#### 2.4 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Parabolantennen sind nur auf Dächern und an Gebäudewänden zulässig. Sie müssen farblich auf die Fassade bzw. Dacheindeckung angepasst werden.

#### 2.5 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind unzulässig.

#### 2.6 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird wie folgt bestimmt:

- pro Wohnung bis einschl. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1 Stellplatz
- pro Wohnung über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 2 Stellplätze

#### 2.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Je Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Volumen von mind. 2,0 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> nicht extensiv begrünter Dachfläche mit einem gedrosselten, permanent offenen Abfluss von 0,10 – 0,15 l/s je 100 m<sup>2</sup> Dachfläche herzustellen und an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

#### 2.8 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund von § 74 LBO er-gangenen Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

## **Ausfertigungsvermerk**

Aufgestellt und ausgefertigt

Wört, den 07.01.2019

---

Thomas Saur, Bürgermeister

### **3 Nachrichtliche Übernahme / Hinweise**

#### **3.1 Duldungspflicht**

Die Grundstückseigentümer haben nach § 126 BauGB die Anbringung von Straßenbeleuchtungseinrichtungen und Verkehrsschildern zu dulden.

#### **3.2 Artenschutz**

Gemäß § 39 BNatSchG sind in der Zeit zwischen 01. März und 30. September an den im BNatSchG erfassten Bäumen und Gehölzen wesentliche Eingriffe oder Fällungen verboten.

Bei Lichtschächten, Kellertreppen, Regenfallrohren und Lüftungsrohren o. ä. werden entsprechende Vorkehrungen zum Schutz für Insekten, Amphibien und andere Kleintiere sowie an großflächigen Glas- und Fensterflächen zur Gefahrenabwehr für Vögel und Fledermäuse empfohlen.

#### **3.3 Baugrund**

Den privaten Bauherren wird die Erstellung einer objektbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 sowie eine Baugrubenabnahme durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **3.4 Grundwasser**

Sollte im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Grundwasserableitungen in die Kanalisation oder ein Oberflächengewässer bedürfen grundsätzlich einer behördlichen Zulassung. Ggf. kann auch eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich werden.

#### **3.5 Bodenschutz / Altlasten**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) wird hingewiesen.

Anfallender humoser Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und vor Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist der Geschäftsbereich Wasserwirtschaft beim Landratsamt unverzüglich zu verständigen.

#### **3.6 Zisternen / Brauchwasseranlagen**

Bei der Nutzung von Zisternenwasser im häuslichen Bereich muss das DVGW Arbeitsblatt W 555 des § 13 Abs. 4 und § 17 der Trinkwasserverordnung beachtet werden.

Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

#### **3.7 Denkmalschutz**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belas-

sen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

### **3.8 Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte**

Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten wie Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke oder deren nach außen gerichtete Komponenten ausgehen, wird auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfadens 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.



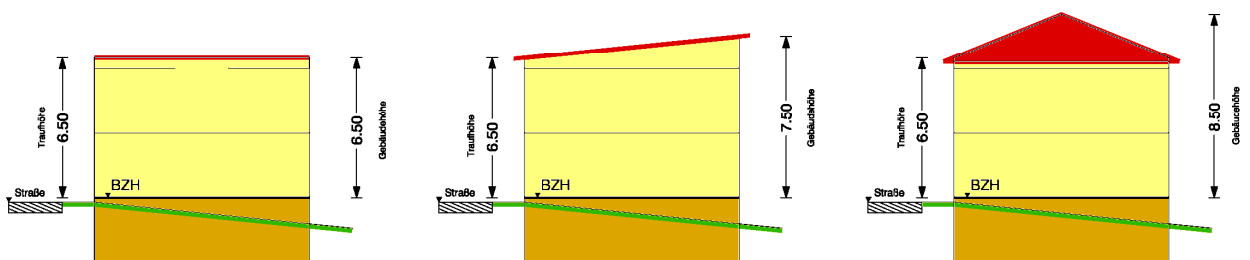
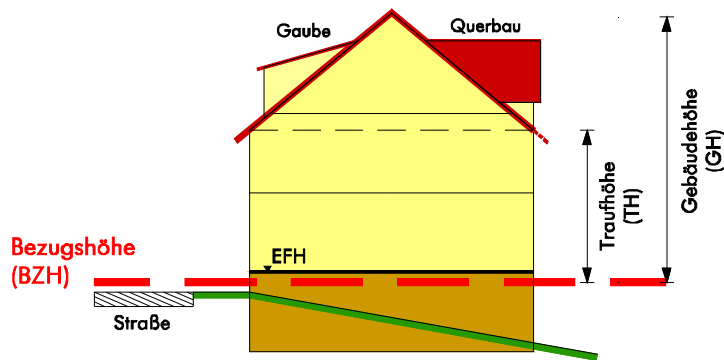
## 4 Anlagen

### 4.1 Gebäudeschnitte

Musterschnitte zur Erläuterung der Festsetzungen

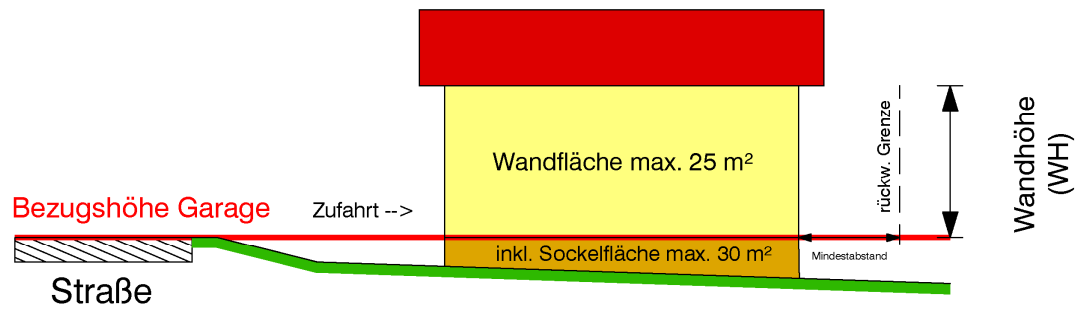
#### a) Gebäude allgemein

Bezugshöhe (BZH) / Trauf- (TH) und Gebäudehöhe (GH)



b) Grenzbebauungen

Bezugshöhe Garage / Wandhöhe und Wandfläche



## 4.2 Pflanzliste

Für sämtliche Anpflanzungen ist die Verwendung von gebietsheimischen und standortgerechten Arten empfohlen. Die nachfolgende Pflanzenliste enthält eine Empfehlung zur Verwendung von Gehölzarten:

### Pflanzliste 1

Empfohlene Mindestqualität: Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm.

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollen ausschließlich Hochstämme (Kronenansatz > 180 cm) mit starkwüchsigen Unterlagen verwendet werden.

Bei der Auswahl für die nachfolgende Auflistung wurden berücksichtigt: Pflegeextensität, geringe Anfälligkeit, geringe Holzfrostopfndlichkeit und regional bedeutsame, bewährte Sorten.

#### Laubbäume:

- |                    |              |                       |             |
|--------------------|--------------|-----------------------|-------------|
| - Acer campestre   | Feldahorn    | - Acer pseudoplatanus | Bergahorn   |
| - Carpinus betulus | Hainbuche    | - Fagus sylvatica     | Rotbuche    |
| - Prunus avium     | Vogelkirsche | - Quercus robur       | Stieleiche  |
| - Tilia cordata    | Winterlinde  | - Tilia platyphyllos  | Sommerlinde |

#### Obstarten- und -sorten

##### **Äpfel:**

- |                                   |                        |                        |                    |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|--------------------|
| - Bohnapfel                       | - Gehrers Rambour      | - Berner Rosenapfel    | - Hauxapfel        |
| - Grahams Jubiläumsapfel          |                        | - Welschisner          | - Boskoop          |
| - Josef Musch                     | - Jakob Fischer        | - Salemer Klosterapfel |                    |
| - Schöner aus Nordhausen          |                        | - Teuringer Rambour    | - Bitterfelder     |
| - Kumpfenapfel                    | - Efringer Kurzstiel   | - Gelber Bellefleur    | - Gelber Berlepsch |
| - Spätblühender Wintertaffetapfel |                        | - Kaiser Wilhelm       | - Ontario          |
| - Sonnenwirtsapfel                | - Börtlinger Weinapfel |                        |                    |

##### **Birnen:**

- |                         |                          |                                  |                 |
|-------------------------|--------------------------|----------------------------------|-----------------|
| - Gelbmöstler           | - Schweizer Wasserbirne  | - Mollenbusch                    | - Palmischbirne |
| - Grüne Jagdbirne       | - Stuttgarter Geißhirtle | - Oberösterreichischer Weinbirne |                 |
| - Karcherbirne          | - Champagner Bratbirne   | - Kirchensaller Mostbirne        |                 |
| - Wahlsche Schnapsbirne |                          | - Palmischbirne                  |                 |
| - Gellerts Butterbirne  | - Pastorenbirne          |                                  |                 |

##### **Kirschen:**

- |           |                          |                                |
|-----------|--------------------------|--------------------------------|
| - Glemser | - Große Schwarze Knorpel | - Büttners Rote Knorpelkirsche |
|-----------|--------------------------|--------------------------------|

##### **Zwetschgen und Pflaumen:**

- |                                |                   |                          |             |
|--------------------------------|-------------------|--------------------------|-------------|
| - Hauszwetschge                | - Katinka         | - Ersinger Frühzwetschge |             |
| - Hafer- oder Gebirgszwetschge |                   | - Wangenheims            |             |
| - Große Grüne Reneklode        |                   | - Ontario                |             |
| - Löhrpflaume                  | - Nancy-Mirabelle | - Miragrande             | - Bellamira |
| - Mirabelle aus Metz           | - Ouillins        | - Graf Althans           |             |

##### **Nüsse:**

- Walnuß

## Pflanzliste 2

Gehölzauswahl für die Einzelbaum- bzw. Baumgruppenpflanzung:

### Laubbäume:

Empfohlene Mindestqualität: Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm.

|                     |                |                    |              |
|---------------------|----------------|--------------------|--------------|
| Acer campestre      | - Feldahorn    | Acer platanoides   | - Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn    | Carpinus betulus   | - Hainbuche  |
| Fagus sylvatica     | - Buche        | Fraxinus excelsior | - Esche      |
| Prunus avium        | - Vogelkirsche | Quercus robur      | - Stieleiche |
| Tilia cordata       | - Winterlinde  |                    |              |

### Strauch- bzw. Heckenpflanzungen

Baumarten (5 - 10 %iger Anteil): Heister 2 x verpflanzt, Höhe 100 – 150 cm

|                  |             |                    |                |
|------------------|-------------|--------------------|----------------|
| Acer campestre   | - Feldahorn | Carpinus betulus   | - Hainbuche    |
| Fagus sylvatica  | - Buche     | Fraxinus excelsior | - Esche        |
| Malus sylvestris | - Wildapfel | Prunus avium       | - Vogelkirsche |
| Pyrus communis   | - Wildbirne | Quercus robur      | - Stieleiche   |

Straucharten: 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 120 cm

|                     |                           |                    |                          |
|---------------------|---------------------------|--------------------|--------------------------|
| Cornus sanguinea    | - Hartriegel              | Corylus avellana   | - Haselnuß               |
| Crataegus laevigata | - Zweigriffliger Weißdorn | Crataegus monogyna | - Eingriffliger Weißdorn |
| Euonymus europaea   | - Pfaffenhütchen          | Ligustrum vulgare  | - Liguster               |
| Lonicera xylosteum  | - Heckenkirsche           | Prunus spinosa     | - Schlehe                |
| Rosa canina         | - Hundsröse               |                    |                          |

Nicht heimische Nadelgehölze (z.B. Thuja) sind nicht zulässig.