STADT : GAILDORF
GEMARKUNG : GAILDORF
FLUR : 0 (GAILDORF)
KREIS : SCHWÄBISCH HALL

TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„Gartenstraße; Änderung zwischen Gartenstraße, Kanzleistraße und Fraschstraße“

VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB

ANERKANNT: STADT GAILDORF, DEN ……..

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 28.04.2021

LK&P 50 JAHRE 1970 – 2020

LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT
DIPL.-ING (FH)

STEFAN KALMUS
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG
STÄDTEBAU UND
LANDSCHAFTSPLANUNG

ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK

WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU

STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU

INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE
BETREUUNG UND
BERATUNG DER
KOMMUNEN IST EIN
SPEZIELLES KONZEPT
VON UNS

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
FON 07171 10447-0
FAX 07171 10447-70
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de

Proj. Nr. GA20073
Kennung: 251c

STADT : GAILDORF
GEMARKUNG : GAILDORF
FLUR : 0 (GAILDORF)
KREIS : SCHWÄBISCH HALL

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

Dies gilt besonders für Teile des Bebauungsplanes „Gartenstraße“, rechtsverbindlich seit 28.09.1960.

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. 1991 Seite 58),

BNatSchG das Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2542),

UVPG das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I Seite 94),

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 28.04.2021.**
- **Der Textteil vom 28.04.2021.**

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
im Plangebiet „Gartenstraße; Änderung zwischen Gartenstraße, Kanzleistraße und Fraschstraße“ in Gaildorf

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, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind gem. § 1 Abs.5 + 9

- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs.3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO:

- 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 im WA 2 und WA 3 die Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 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. 30 cm ausgeführt sind.

1.2.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
(§ 20 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleibt die Fläche von Garagen, die in ein Vollgeschoss integriert sind, unberücksichtigt (§ 21 a (4) 3 BauNVO).

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

Offene Bauweise (o),
ausnahmsweise kann im WA1 jedoch an bestehende Gebäude ohne Abstand angebaut werden.

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 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 im Sinne von § 5 Abs.6 LBO wie Eingangs- und Terrassenüberdachungen, sonstige Vorbauten bis 20 m² Fläche usw. Zusätzlich können die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise mit Balkonen,

Wintergärten und Glasvorbauten zur passiven Sonnenenergienutzung bis 6 m Breite um bis zu 2,5 m Tiefe überschritten werden, sofern sonstige Festsetzungen wie Pflanzgebot nicht berührt werden.
Die Überschreitungen sind nur zulässig, sofern sich die Anlagen in das Ortsbild und die Straßenansicht einfügen. Dabei sind gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB i. V. mit § 74 Abs. 1 Nr.7 LBO geringere Abstandsflächen zulässig:
- von Nachbargrenzen jedoch mindestens 2 m,
- von öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 1 m.

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 Richtungspfeilen zu stellen.
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) sowie offene Stellplätze sind allgemein zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen jedoch von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mind. 5,00 m einhalten.

1.7 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.

1.8 VERSORGUNGSFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

Gasdruckregelungsstation

1.9 FÜHRUNG VON VERSORGUNGS-LEITUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

1.10 GEH-, FAHR- UND LEITUNGS-RECHTE
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

GR - FR – LR 1 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1:
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke.
Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.

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

1.11.1 PFLANZGEBOT -DURCHGRÜNUNG-

Zur Durchgrünung sind pro 500 m² Grundstücksfläche ein mindestens mittelkroniger Laubbaum anzupflanzen. Dabei sind Bäume der Pflanzliste 1 zu verwenden, die einen Stammumfang in 1 m Höhe über Gelände von mindestens 16-18 cm haben.

1.11.2 SONSTIGES

Nicht heimische Nadelgehölze / Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.

1.12 PFLANZBINDUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

1.12.1 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.

1.13 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs.3 BauGB in Verbindung mit

Die *Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)* der Gebäude ist im Lageplan als Obergrenze festgesetzt.

§ 16 Abs.3 BauNVO)

1.14 NEBENANLAGEN
(§ 14 Abs.1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude i. S. d. § 2 Abs.2 LBO Bad.-Württbg. handelt, auf Grundstücksflächen

- zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig,
- in den übrigen, nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nur zulässig, soweit der umbaute Raum 20 m³ nicht überschreitet.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von sonstigen untergeordneten Nebenanlagen wird auf die Festsetzung Ziffer 1.4 verwiesen.

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.

2.1.2 DÄCHER

Dachform und Dachneigung (DN)

Für Hauptgebäude sind jeweils gemäß Lageplan-Eintrag zulässig:

- Satteldächer (SD) mit DN 30° – 48°,
- Walmdächer (WD) mit DN 15° – 25°,
- Zeltdächer (ZD) mit DN 5° - 30°.

Bei in der Kubatur untergeordneten Bauteilen sind auch Flach- und flachgeneigte Dächer bis 15° zulässig.

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

Dachdeckung:

Die geneigten Dächer sind mit gebrochen roten bis rotbraunen, matten oder seidenmatten Dachsteinen zu decken. Grelle, ungebrochene Farbtöne oder glänzende Oberflächen – einschließlich glasierter Dachsteine – sind nicht zulässig.
Eine Dachbegrünung ist zulässig, sie muss mit niedrigwüchsigen, trockenheitsresistenten Gräsern und Kräutern erfolgen.

Dächer von Nebengebäuden und Garagen sind bei einer Dachneigung bis zu einer Dachneigung von 10°, sofern nicht als Terrassen ausgebildet, mindestens extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen.

Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind nur bei geneigten Dächern ab 30° Dachneigung im 1. Dachgeschoss zulässig.

Die Dacheindeckung muss in Material und Farbe dem Hauptdach entsprechen.

Die Gesamtlänge darf höchstens 60% der entsprechenden Gebäudelänge betragen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- vom Ortgang mind. 1,00 m (gemessen vom Hausgrund)
- vom First mind. 1,50 m (gemessen in der Dachfläche)

- zwischen den Aufbauten mind. 1,00 m.

Dacheinschnitte:
sind bis zu einer Länge von maximal 40 % der jeweiligen Gebäudelänge zulässig. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Dacheinschnitte mit Unterbrechung der Traufe sind nicht zulässig.

Solaranlagen:
Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind nur bei geneigten Dächern ab 15° Dachneigung in der Neigung des Daches (nicht aufgeständerte Anlagen) zulässig.

2.2 GEBÄUDEHÖHEN
(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

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

Bereich	Firsthöhe max. (FH)	Traufhöhe max. (TH)	Traufhöhe min. (TH)
WA 1	9,50 m	6,25 m	-
WA 2	12,50 m	7,50 m	6,25 m
WA 3	12,00 m	9,50 m	6,25 m
WA 4	9,00 m	7,00 m	-

Die *Traufhöhe* wird gemessen von der im Lageplan festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdächern bis zum oberen Wandabschluss.
Die *First-/Gebäudehöhe* wird gemessen von der im Lageplan festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.
Die zulässige *Traufhöhe* darf auf maximal 1/2 der Gebäudelänge um höchstens 1,0 m Mehrhöhe überschritten werden.

Hinweis: Zu möglichen Überschreitungen der Höhe baulicher Anlagen durch Solaranlagen siehe unter Ziffer 2.1.2.

2.3 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN, TIEFGARAGEN UND ZUFAHRTEN
(§ 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.

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.

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, entspre-

chen dieser Regelung nicht.

2.4.2 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN
sind bis zur festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) zulässig.

2.4.3 STÜTZMAUERN
sind entlang der öffentlichen Flächen nur als Trockenmauern mit behauenen Natursteinen bis 0,80 m Höhe zulässig. Mit dem Wandfuß ist jedoch ein Abstand von mind. 0,30 m zur Randstein-Hinterkante einzuhalten.
Zu den Nachbargrundstücken sind Stützmauern bis maximal 1,00 m Höhe zulässig.

2.4.4 EINFRIEDUNGEN
sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen zulässig als
- Zäune bis zu einer Höhe von 0,80 m,
- Laubgehölzhecken bis 1,00 m Höhe aus einheimischen, standortgerechten Arten,

Für alle Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern, gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.
Für die Gestaltung der Einfriedungen auf den übrigen Flächen zwischen den Baugrundstücken gilt das Nachbarrechtsgesetz (NRG).

2.4.5 MÜLLTONNEN-STANDPLÄTZE
sind im WA so anzulegen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.

2.5 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER (REGENRÜCKHALTUNG)
(§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)

Zur Regenrückhaltung von unbegrünten Dächern ist ein Pufferbehälter mit 2 m^3 Volumen je 100 m^2 angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m^2 Dachfläche haben.
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)

Pro Wohneinheit sind als notwendige Stellplätze oder Garagen herzustellen:
- bei Wohnungen bis 70 m^2 Wohnfläche 1 Stellplatz,
- bei Wohnungen über 70 m^2 Wohnfläche 2 Stellplätze.

Garagenvorplätze mit mindestens 5 m Tiefe werden auf die erforderliche Anzahl herzustellender Stellplätze angerechnet.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.6 BauGB)

3.1 DENKMALSCHUTZ
(§ 20 DSchG)

Das Plangebiet liegt in zwei Teilbereichen (siehe Lageplan-Eintrag) im mit „B“ eingetragenen Bereich „Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Siedlungskern Dorf und Stadt Gaildorf“ (Archäologische Verdachtsfläche/Prüffall 1M). Bei Erschließungsarbeiten und Bauvorhaben, die in den Untergrund eingreifen, können Grabungen erforderlich werden. Um eine Beteiligung der Denkmalschutzbehörde an Einzelplanungen wird

gebeten.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer 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 mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.2 GEHÖLZRODUNGEN
(§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG)

Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind in der Zeit vom 01.03. – 30.09. nicht zulässig.

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 (Laubgehölze)

Bäume:

Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Zitterpappel, Espe	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Sträucher:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Gewöhnl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnl. Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Echte Hundsrose	Rosa canina
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Faulbaum	Frangula alnus
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Gewöhnl.Schneeball	Viburnum opulus

5. HINWEISE

5.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.11 und 1.12 sowie der örtlichen Bauvor-

schriften 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.

5.3 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. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg: „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vor Ausbau der abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden.

Vorrangig ist das anfallende Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen (z. B. Aufbringung zur Bodenverbesserung, Bewirtschaftungserleichterung oder als Erdmassenausgleich im Baugebiet). Die Verwertung des außerhalb der Altablagerung anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Im Fall, dass zum Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird, ist hierfür zunächst nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.

5.4 Baugrund / Geologie

Bei der Erstellung von Bauwerken innerhalb des Geltungsbereichs werden ingenieurgeologische Untersuchungen nach DIN 4020 hinsichtlich der geologischen Verhältnisse dringend empfohlen.

5.5 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.

5.6 Oberflächenwasser

Das Baugebiet liegt an einem leicht geneigten Hang. Bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden können 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.

Auf den „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement 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).

5.7 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.

5.8 Entwässerungen

Bei den Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke sind die Bestimmungen der DIN 1986 einzuhalten.
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.

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

5.10 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.

5.11 Verkehrsflächen

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Sie sind vorher zu benachrichtigen. Weiter ist auch der Hinterbeton der Grenzbauteile, Fundamente von Stützmauern usw. zu dulden.

5.12 Baugruben

Werden Baugruben in der Nähe öffentlicher Verkehrsflächen ausgehoben, so ist bei der Verfüllung und Verdichtung der Arbeitsräume besondere Sorgfalt anzuwenden. Für alle Schäden an öffentlichen Straßen und Wegen, die infolge nicht fachgerechter Verfüllung und Verdichtung entstehen, haftet ausschließlich der jeweilige Bauherr.

6. ANLAGEN

Anlage 1 Begründung zum Bebauungsplan
gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR, vom 28.04.2021
Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen

7. VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	vom	24.02.2021
2.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB)	am	
3.	Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB)	vom	28.04.2021
4.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 3 (§ 3 BauGB)	am	
5.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) vom	bis	
6.	Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	vom	
7.	Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung	vom	

Für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften:

Gemeindeverwaltung
Gaildorf, den .....

Bürgermeister Zimmermann

Planbearbeiter
Mutlangen, den 28.04.2021

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

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 Gaildorf, den .....

Bürgermeister Zimmermann