



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



TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„HÄUSERSBACH III“

ANERKANNT: STADT GAILDORF, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 27.10.2021 / 29.06.2022 /
29.03.2023/20.04.2023

Proj. Nr.: GA20051 / Kennung: 251f

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

Geschäftsführer
Dipl.-Ing. Frank Biekert
Dipl.-Ing. Rainer Matheisl

GEMEINDE : 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 „Kirgelweg I“, 2. Änderung, rechtsverbindlich seit 08.07.1976 und „Häusersbach II“, rechtsverbindlich seit 14.04.1978.

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 27.10.2021 / 29.06.2022 / 29.03.2023/20.04.2023
- Der Textteil vom 27.10.2021 / 29.06.2022 / 29.03.2023/20.04.2023

**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
im Plangebiet „Häusersbach III“ 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:*
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche 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 nach § 19 Abs.4 BauNVO im WA3 und WA4 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,70 überschritten werden, sofern:
- Flach- und flachgeneigte Dächer begrünt sind,
 - Stellplätze aus wasserdurchlässigem Material wie z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster o.ä. hergestellt sind und
 - Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mind. 60 cm ausgeführt sind.
- 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;
Abweichende Bauweise (a),
offene Bauweise, jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Garagen sind gemäß Ziff. 1.6 auf der Grundstücksgrenze bis maximal 8,00 m Wandlänge mit der Begrenzung der Wandfläche auf 30 m² 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 im Sinne von § 5 Abs.6 LBO, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite, um bis zu 1,5 m,
- Wintergärten und Glasvorbauten zur passiven Solarenergienutzung 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 Richtungspfeilen zu stellen.

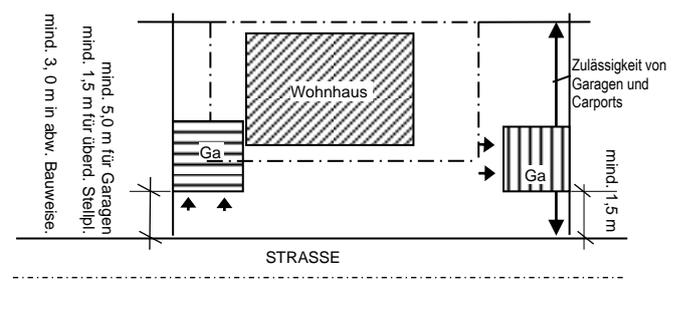
Winkel sind zulässig, sofern die Hauptfirstrichtung überwiegt.

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) 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 einzuhalten.

Im Bereich der abweichenden Bauweise (a) darf der Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche auf mind. 3,00 m verringert werden (siehe Systemskizze).

Im WA5 sind Garagen und überdachte Stellplätze allgemein zulässig, jedoch sind die obengenannte Abstände einzuhalten.



Bei Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen sind mindestens 50% der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage herzustellen.

Tiefgaragen sind dabei nur im WA3 und WA4 allgemein zulässig.

Stellplätze sind zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Im WA5 sind offene Stellplätze allgemein zulässig.

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

Die Zahl der Wohnungen ist im WA1 und WA2 auf max. 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. auf max. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte beschränkt.

- | | | |
|--------|--|--|
| 1.8 | VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB) | Fahrbahn, Gehweg,
Mischverkehrsfläche,
Fuß- und Radweg,
Öffentliche Parkierungsflächen,
Feldweg,
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) | <i>Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge</i> sind entlang der im Lageplan entsprechend bezeichneten Stellen nicht zulässig. |
| 1.10 | VERSORGUNGSFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB) | Trafostation |
| 1.11 | FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB) | Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig. |
| 1.12 | GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB) | |
| 1.12.1 | ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE 1 –KINDERSPIELPLATZ– | Die im Lageplan entsprechend dargestellten Grünflächen dienen der Einrichtung von Kinderspielplätzen. Zulässig sind hier z.B.: Spielwiese, Sandplatz mit Rutsche, Schaukel, Spielhütte, Spiel- und Kriechtunnel, Kletterlandschaft, Sitzplätze usw.
Der Spielplatz ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste 1 oder 2 zu bepflanzen. Notwendige Flächenbefestigungen sind in wasserdurchlässiger Art vorzunehmen. |
| 1.12.2 | ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE 2 – GEWÄSSERRANDSTREIFEN – | Die im Lageplan dargestellte Grünfläche dient der naturnahen Entwicklung des Bachlaufs mit Gewässerrandstreifen. Innerhalb der Fläche ist der Oberflächenwassergraben (Häusersbach) naturnah zu gestalten und die bestehenden Bäume sind entsprechend der Darstellung im Lageplan und gemäß der Pflanzbindung PFB (siehe Ziff. 1.18.1) dauerhaft zu erhalten und mit heimischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste 3 zu ergänzen. Für den Wassergraben ist durch entsprechende Maßnahmen (Bepflanzung, Querschnittsgestaltung) ein natürlicher Entwicklungsprozess einzuleiten. Im Bereich der festgesetzten Pflanzgebote PFG 2 (siehe Ziff. 1.17.3) sind die dort definierten Feldhecken zu entwickeln. Die übrigen, nicht mit Pflanzgeboten belegten, Teile der Grünflächen sind als magere Feuchtwiesen mit Einzelbaumbesatz zu entwickeln, zu erhalten und extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, früh. Mähtermin 1.7.). Dabei ist eine Feuchtwiesen-Mischung wie z.B. Nr. 06 der Fa. Rieger – Hofmann zu verwenden. Es sind zudem mindestens mittelkronige Laubbäume der Pflanzliste 4 gemäß schematischem Lageplaneintrag zu pflanzen. Abgängige Bäume sind durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen. |
| 1.12.3 | ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE 3 –MAGERWIESE– | Die im Lageplan dargestellte Grünfläche dient als Abstandsrund und Quartiersdurchgrünung sowie als Ausgleichsmaßnahme zur Entwicklung einer Magerwiese mit Einzelbaumbesatz und ist gemäß schematischem Eintrag im Lageplan mit mindestens mittelkronigen Obst- oder Laubbäumen der |

- Pflanzliste 1 oder 2 zu bepflanzen. Die übrigen Flächen sind als magere Wiesenflächen anzulegen, zu erhalten und extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, früh. Mähtermin 1.7.). Dabei ist eine Blumenwiesen-Mischung, wie z.B. Nr. 01 der Fa. Rieger-Hofmann zu verwenden. Abgängige Bäume sind durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen.
- 1.13 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**
(§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB) Gewässer II. Ordnung - Häusersbach
- 1.14 FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES** *Regenrückhaltebecken.*
Das Regenrückhaltebecken ist innerhalb der im Lageplan dafür festgesetzten Fläche als Erdbecken mit ca. 700 m³ Rückhaltevolumen zu errichten und naturnah auszubauen und gemäß den Festsetzungen unter Ziffer 1.15.1 zu gestalten.
- 1.15 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 SPE-Flächen/-Maßnahmen (Festsetzungen Ziff. 1.15.1 und 1.15.2) sowie als öffentliche Grünflächen (Festsetzungen Ziff. 1.12.1 bis 1.12.3) dargestellten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sowie die externen Ersatzmaßnahmen (Festsetzungen Ziff. 1.15.3 und 1.15.4) sind Teil der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen.
Diesen 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.
- 1.15.1 SPE-FLÄCHE „REGENRÜCKHALTEBECKEN“**
Innerhalb der Fläche ist gemäß Lageplaneintrag ein Regenrückhaltebecken mit ca. 700 m³ Fassungsvermögen anzulegen. Das Regenrückhaltebecken ist mit einheimischen standortgerechten Baum- und Strauchgruppen dicht einzugrünen und auf den übrigen Flächen als Feuchtwiesenstandort zu entwickeln und extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, früh. Mähtermin 1.7.).
- 1.15.2 ERSATZQUARTIERE** *Bereitstellung von Quartieren für Brutvögel*
An den geplanten Gebäuden sowie an den bestehenden zu erhaltenden Gehölzen sind geeignete *Quartiere für Brutvögel* zu schaffen. Dabei sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände insgesamt 15 Meisenkästen für Höhlenbrüter zu exponieren.
- 1.15.3 ERSATZMASSNAHME E 1 „ENTWICKLUNG MAGERE FLACH-LANDMÄHWIESEN“**
Im Bereich des Flurstücks 239, Gemarkung Unterrot, Flur Böckingen und des Flurstücks 1525/1, Gemarkung Eutendorf, Flur Eutendorf in Gaildorf (externe Ersatzmaßnahme, siehe Anlage 4) sind die bestehenden Wiesenflächen gemäß dem Eintrag im Lageplan zu FFH-Flachlandmähwiesen weiter zu entwickeln (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr z.B. Mitte/Ende Mai und Mitte/Ende Juli, Abfuhr des Mähguts usw.) und dauerhaft zu bewirtschaften. Diese Maßnahme ist mit einem Sachverständigen und der Unteren Naturschutzbehörde beim LRA Schwäbisch Hall abzustimmen.
- 1.15.4 ERSATZMASSNAHME E2 „ÖKO-** Die Stadt Gaildorf hat aus der genehmigten Kompensati-

KONTOMABNAHME“	onsmaßnahme Nr. 127.02.030 auf der Gemarkung Sulzbach/Laufen Ökopunkte erworben und diese auf das städtische Ökokonto gebucht. Die für eine vollständige Kompensation des Eingriffs erforderlichen Ökopunkte werden dem Bebauungsplan zugeordnet.
1.16 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)	<p><i>LR 1 – Leitungsrecht 1:</i> Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zur Haltung und Unterhaltung von Ver- und Versorgungsleitungen.</p> <p><i>LR 2 – Leitungsrecht 2:</i> Leitungsrecht zugunsten der Netze BW zur Haltung und Unterhaltung einer 110-kV Stromversorgungsfreileitung mit Schutzstreifen.</p> <p><i>GR- FR- und LR 3 - Geh- und Leitungsrecht 3:</i> Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Anlieger.</p> <p>Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.</p>
1.17 PFLANZGEBOTE (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)	
1.17.1 FÜR LAUB- UND OBSTBÄUME	<p>Entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan sind wie folgt Laubbäume anzupflanzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - entlang der Straßen mindestens <i>mittelkronige Laubbäume</i> der Pflanzliste 2. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mindestens 16 - 18 cm betragen. - innerhalb der öffentlichen Grünflächen Obstbaum-Hochstämme der Pflanzliste 1 oder mindestens mittelkronige Laubbäume der Pflanzliste 2. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Bäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 12 – 14 cm bei Obstbäumen und mind. 16 – 18 cm bei Laubbäumen betragen. <p>Eine Abweichung vom eingetragenen Standort ist möglich, soweit die der Ausweisung zugrunde liegende Gestaltungsidee erhalten bleibt.</p>
1.17.2 PFLANZGEBOT 1 (PFG 1) -DURCHGRÜNUNG-	<p>Innerhalb der als WA festgesetzten Flächen ist pro 250 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obst- oder mittelkroniger Laubbaum mit der Pflanzqualität gemäß Ziff. 1.17.1 anzupflanzen, davon mindestens ein mittelkroniger Laubbaum im Vorgartenbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche hin.</p>
1.17.3 PFLANZGEBOT 2 (PFG 2) – AUSGLEICHSMABNAHME FELDHECKE –	<p>Die als Pflanzgebot PFG 2 ausgewiesenen Flächen sind zur Kompensation des Verlustes von Teilflächen der nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG geschützten Biotope Nr. 170241270385 „Hohlweg südlich Gaildorf“, 170241270382 „Feldhecken südlich Gaildorf“ und Nr. 170241270382 „Feldhecken südlich Gaildorf“ als Feldhecken mit Pflanzen der Pflanzliste 2 in ihrer Vielfalt und Eigenart wiederherzustellen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Dabei ist dort eine abgestufte Bepflanzung mit einer einreihigen Baumschicht und beidseitiger begleitender Strauch-</p>

- schicht mit einer Gesamtbreite von 5 – 10 m anzulegen. Im Übergang zur Bebauung sowie zu den weiteren Grünflächen ist ergänzend ein Krautsaum aus ein- und mehrjährigen Stauden und Gräsern (z.B. Nr. 08 der Fa. Rieger-Hofmann) anzupflanzen.
Der Krautsaum darf nur extensiv gepflegt werden (keine Düngung, 1-malige Mahd pro Jahr, frühester Mähtermin 1.9.), und das Mähgut ist abzufahren. Auf eine gute Durchmischung und Verwendung aller genannten Arten ist zu achten.
Grundsätzlich wird für die Anlage der Hecken auf das Merkblatt 2 - Landschaftspflege des Fachdienstes Naturschutz des Landesamtes für Umweltschutz (LfU) hingewiesen.
- 1.17.4 SONSTIGES** Nicht heimische Nadelgehölze / Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.
- 1.18 PFLANZBINDUNGEN** (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
- 1.18.1 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.
- 1.18.2 PFLANZBINDUNG (PFB)
-FELDHECKE-** Die als Pflanzbindung (PFB) ausgewiesenen Flächen sind in ihrer Vielfalt und Eigenart als Feldhecken zur Durchgrünung des Baugebiets und zur Vernetzung von Strukturelementen besonders zu schützen, auf Dauer zu erhalten und ggf. mit Gehölzen der Pflanzliste 2 weiterzuentwickeln. Abgängige Gehölze sind innerhalb eines Jahres durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen.
- 1.19 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 grundsätzlich auch ohne Einzeichnung im Lageplan für Angleichungen des Geländes bis zu 1,50 m Tiefe entlang der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen ggf. auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im Bereich angrenzend herzustellender Verkehrsflächen zulässig.
- 1.20 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN**
(§ 9 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.3 BauNVO) Die *Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)* der Gebäude ist im Lageplan als Obergrenze festgesetzt.
- 1.21 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 40 m³ nicht überschreitet.

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.

Fassadenflächen von Garagen und Nebengebäuden sowie Stützmauern sind bei einer Stellung parallel zur öffentl. Verkehrsfläche einzugrünen durch

- Begrünung mit standortgerechten Kletterpflanzen der Pflanzliste 4,
- durch Vorpflanzung einer standortgerechten einheimischen Hecke (z.B. Hainbuche) mit mind. 80 cm Höhe oder
- durch Pflanzung eines mindestens *mittelkronigen Laubbaumes* der Pflanzliste 2.

2.1.2 DÄCHER

Dachform und Dachneigung (DN)

Für Hauptgebäude sind zulässig:

Im WA1 und WA5:

- geneigte Dächer bis 15° DN
- Flachdächer

Im WA2:

- geneigte Dächer bis 45° DN
- Flachdächer

Im WA3, WA4:

- Flachdächer.

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

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 15° DN sind, sofern nicht als Terrassen ausgebildet, mindestens extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen.

Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind nur bei geneigten Dächern ab 38° Dachneigung im 1. Dachgeschoss zulässig.

Die Gesamtlänge darf höchstens 40% der entsprechenden Gebäudelänge betragen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

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

Die Höhe der Dachaufbauten darf höchstens 1,75 m über Dachfläche betragen, gemessen von Oberkante Dachhaut Hauptdach bis Oberkante Dachhaut Gaube.

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).

Ausnahmsweise können für solarthermische Anlagen Abweichungen von den o.g. Vorschriften zugelassen werden, sofern die Anlagen sich in die Gesamtgestaltung der Dachfläche einfügen, maximal 15 % der jeweiligen Dachfläche und eine Höhe von maximal 1,00 m über der Dachfläche nicht überschreiten.

Im WA1 und WA5 dürfen Solaranlagen die zulässige Firsthöhe (FH) / Gebäudehöhe (GH) nicht überschreiten.

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

Für die Höhe der Gebäude sind in den einzelnen Bereichen bei den unterschiedlich zulässigen Dachformen folgende Werte zulässig.

Bereich / Dachform / Dachneigung	Traufhöhe (TH) maxi- mal	Firsthöhe (FH) / Gebäudehöhe (GH) maximal
WA 1 und WA5:		
Flachdächer	-	6,75 m
gen. Dächer bis DN 15°	6,00 m	7,75 m
WA 2:		
Flachdächer	-	6,75 m
gen. Dächer bis DN 15°	6,00 m	7,75 m
gen. Dächer zwischen DN 15 und 45°	5,25 m	8,50 m
WA 3:		
Flachdächer	-	9,50 m
WA 4:		
Flachdächer	-	12,50 m

Die *Traufhöhe* darf auf maximal 1/3 der Gebäudelänge um höchstens 1,0 m Mehrhöhe überschritten werden.

Die *Traufhöhe (TH)* wird gemessen ab Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (bei geneigten Dächern).

Die *First-/Gebäudehöhe* wird gemessen ab Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes bzw. bis zur Oberkante Attika (bei Flachdächern).

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:

Die nicht überbaute obere Abschlussfläche von Tiefgaragen ist mit mind. 60 cm Erdreich abzudecken und intensiv zu begrünen. Die Vegetationsflächen sind mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten. 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 zulässig, sofern diese intensiv begrünt werden durch eine Vorpflanzung mit Gehölzen der Pflanzliste 2 oder durch eine Wandbegrünung mit heimischen Kletterpflanzen der Pflanzliste 4.

2.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Hinweis: Geländeänderungen sind in den Bauvorlagen 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. Steingärten (Steinschüttungen mit einzelnen Zierpflanzungen) entsprechen dieser Regelung nicht.

2.4.2 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

sind grundsätzlich nur bis zu 1,20 m Höhe zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- höhere Aufschüttungen oder Abgrabungen für Terrassen bis 30 m² Größe sowie notwendige Zufahrten und Zugänge,
- talseitig höhere Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses auf bis zu 6 m Gebäudelänge.

2.4.3 STÜTZMAUERN

sind entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen bis maximal 0,80 m Höhe zulässig, sofern diese begrünt oder als bepflanzte Naturstein-Trockenmauern hergestellt werden. Mit dem Wandfuß ist jedoch ein Abstand von mind. 0,50 m zur Randstein-Hinterkante einzuhalten.

Zu den Nachbargrundstücken sind Stützmauern bis maximal 1,00 m Höhe zulässig.

2.4.4 EINFRIEDUNGEN

Zulässig sind entlang der öffentlichen Straßen und dem daran anschließenden Vorgartenbereich (jeweils bezogen auf Straßenniveau):

- einheimische Hecken und Laubgehölze (z.B. Hartriegel, Buche) bis 0,80 m Höhe,
- Holzzäune bis 0,80 m Höhe,
- Mauern als Trockenmauern mit behauenen Natursteinen bis 0,60 m Höhe zulässig. Mit dem Wandfuß ist jedoch ein Abstand von mind. 0,30 m zur Randstein-Hinterkante einzuhalten.

Ansonsten können einfache Holzzäune, Metallzäune und Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m erstellt werden.

Zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 50 cm von der Grund-

- stücksgrenze einzuhalten.
- Für alle Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern, 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. 0,1 l/s / 100 m² 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.
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf das unverschmutzte Dachflächenwasser nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Sämtliche Dachflächen sind über die Oberflächenwasserkanäle in die zentralen Regenrückhalte – Einrichtungen einzuleiten.
- 2.6 STELLPLATZVERPFLICHTUNG**
(§ 74 Abs.2 LBO)
- Pro Wohneinheit sind als notwendige Stellplätze oder Garagen herzustellen:
- bei Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche 1 Stellplatz,
 - bei Wohnungen über 50 m² Wohnfläche 2 Stellplätze.
- Im WA1 und WA2 werden Garagenvorplätze bei einer Tiefe von mindestens 5 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 PHOTOVOLTAIK** Die Photovoltaikverordnung von Baden-Württemberg ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.
- 4. PFLANZLISTEN**
- Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 40 (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)**
- Apfelbäume:* Bittenfelder, Boiken, Brettacher, Gewürzlücken, Haux-Apfel, Josef Musch, Mauken, Rewena, Roter Eisenapfel, Rote Sternrenette, Thüringer Rambour.
Birnenbäume: Bayrische Weinbirne, Gelbmöstler, Gute

Graue, Schweizer Wasserbirne, Kirchensaller Mostbirne, Champagner Bratbirne.
Zwetschgenbäume: The Czar, Wangenheimer.
Kirschbäume: Hedelfinger Riesen, Schwarze Knorpel, Prinzesskirschen.
 Alternativ können auch andere einheimische Obstbäume verwendet werden.

4.2 Pflanzliste 2 (Laubgehölz)

Bäume:

Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Sommer-Linde	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Obstbäume mit Hochstamm	

Sträucher:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Echte Hundsrose	Rosa canina
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa

4.3 Pflanzliste 3 (Laubgehölze im Feuchtstandort)

Bäume:

Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Hänge-Birke	Betula pendula
Gewöhl. Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Fahl-Weide	Salix rubens
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Gewöhl. Traubenkirsche	Prunus padus
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Sträucher:

Gewöhl. 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
Gewöhl. Schneeball	Viburnum opulus

4.4 Pflanzliste 4 (Kletterpflanzen)

Efeu	Hedera helix
Gewöhnliche Waldrebe	Clematis vitalba
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum
Schlingenknöterich	Fallopia Convolvulus
Hopfen	Humulus lupulus
Echte Zaunwinde	Calystegia sepium
Ackerwinde	Convolvulus arvensis
Kletterrose	Rosa

5. HINWEISE

5.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.12, 1.15, 1.17 und 1.18 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.1, 2.3 und 2.4 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 53 Abs.1 LBO beizufügen.

5.2 Funde

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.

5.3 Altlasten / Altablagerungen

Sofern 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

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 anfallendes Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung im Bereich des Plangebietes zuzuführen (Erdmassenausgleich). Der Erdmassenausgleich ist zu prüfen und im Zuge der Planung zu berücksichtigen (Festlegung von Straßen und Gebäudeniveaus). Sollte ein Erdmassenausgleich nach erfolgter Prüfung nicht bzw. nicht vollständig möglich sein, sind für die nicht verwendbaren Aushubmassen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen. Auffüllungen außerhalb des Plangebietes bedürfen in jedem Fall einer Genehmigung durch das Bau- und Umweltamt. Dem Bau- und Umweltamt bleibt vorbehalten, auf Kosten des Antragstellers, Bodenproben des Bodenmaterials entnehmen und chemisch-analytisch untersuchen zu lassen.

Eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV-Boden), hinsichtlich einer Verwertung des u. a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes bietet sich insbesondere im Zusammenhang mit einer eventuell stattfindenden hydrogeologischen Erkundung des Untergrundes an.

5.5 Baugrund / Geologie

Bei der Erstellung von Bauwerken innerhalb des Geltungsbereichs werden ingenieurgeologische Untersuchungen nach DIN 4020 hinsichtlich der geologischen Verhältnisse dringend empfohlen. Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB. Hierfür steht unter <http://www.lgrb.uni-freiburg.de/larb/Service/bohranzeigen> eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

Auf die beigelegte Anlage 6 zum Bebauungsplan „Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung“ des Büros für Ingenieurgeologie Zeiser, Ellwangen wird verwiesen.

5.6 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.

5.7 Oberflächenwasser

Zum Schutz des Eigentums sind geeignete Maßnahmen (Bau- und Verhaltensvorsorge) zu treffen. Auf die Hochwasserschutzfibel „Bauliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten“ des Bundes wird verwiesen

https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2016-08_Hochwasserschutzfibel_7.Aufl.pdf

Weitere Informationen zur Eigenvorsorge gegen Hochwasser und Überschwemmungen finden Bauherren unter <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/> sowie im Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg <https://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/261161/>.

Das Baugebiet liegt an einem geneigten Hang. Bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden kann Hochwasser bzw. Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und von den Außenflächen in Unterliegergrundstücke bzw. in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen der UG-Räume weitestgehend zu verhindern, sollten Lichtschächte, Hofflächen und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher angelegt werden.

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 <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/wasser/starkregen>).

5.8 Drainagen

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

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

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.

5.10 Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im städtischen Randbereich befindet. Dabei können von den in der Umgebung vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen je nach Wet-

terlage Geruchsimmissionen ausgehen, die jedoch das hier ortsübliche Maß nicht überschreiten.

5.11 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.

5.12 Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB gilt als Richtlinie.

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.

5.13 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 „Leitfaden 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.

6. ANLAGEN

- | | | |
|----------|---|---|
| Anlage 1 | Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan
gefertigt: LKP INGENIEURE GBR,
Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen | vom 27.10.2021/
29.06.2022/
29.03.2023/20.04.2023 |
| Anlage 2 | Bewertungsplan zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
gefertigt: LKP INGENIEURE GBR,
Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen | vom 27.10.2021 /
29.06.2022 / 29.03.2023 |
| Anlage 3 | Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)
gefertigt: Büro Visual Ökologie, Dipl.-Biologe
Hans-Georg Widmann, 73728 Esslingen | vom 10.10.2021 |
| Anlage 4 | Lageplan zur Ersatzmaßnahmen E1
„Anlegung der neuen FFH-Mähwiesen“
gefertigt: LKP INGENIEURE GBR,
Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen | vom 29.06.2022 |
| Anlage 5 | Ersatzmaßnahmen E2 „Beschreibung Ökokontomaß-
nahmenkomplex“
gefertigt: Büro StadtLandFluss,
Plochinger Str. 14/3, 72622 Nürtingen | vom 29.03.2023 |
| Anlage 6 | Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung
gefertigt: Büro für Ingenieurgeologie, Dipl.-Ing.
BFI Zeiser GmbH & Co. KG,
Mühlgraben 34 · 73479 Ellwangen | vom 27.04.2022 |

7. VERFAHRENSVERMERKE

- | | | | |
|----|---|-----|---------------------------|
| 1. | Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss (§§ 2 Abs. 1 + 3 BauGB) | vom | 16.12.2020 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§§ 2 +3 BauGB) | am | 23.12.2020 |
| 3. | Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB) | vom | 06.12.2021 bis 14.01.2022 |
| 4. | Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB) | vom | 29.03.2023 |
| 5. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB) | am | 20.04.2023 |
| 6. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) | vom | bis |
| 7. | Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) | vom | |
| 8. | Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung | vom | |

Für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften:

Stadtverwaltung
Gaildorf, den

Planbearbeiter
Mutlangen, den 27.10.2021 / 29.06.2022 /
29.03.2023/20.04.2023

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



Bürgermeister Zimmermann

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.

Stadtverwaltung Gaildorf, den

Bürgermeister Zimmermann