



GEMEINDE : GAILDORF
GEMARKUNG : UNTERROT
KREIS : SCHWÄBISCH HALL
PROJ.-NR. : GA02113

LACKNER KÖDER
& PARTNER GBR
ARCHITEKEN
UND INGENIEURE

B E B A U U N G S P L A N

UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„ARWA, 1. ÄNDERUNG“

- **BEGRÜNDUNG** vom **23.07.2003**
- **TEXTTEIL** vom **23.07.2003**
- **LAGEPLAN** vom **23.07.2003**



PROJEKTION
REALISATION
BETREUUNG

PETER KÖDER
DIPL. ING. (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL. ING. (FH)

BAULEITPLANUNG,
HOCH- UND STÄDTEBAU
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
TELEFON (07171) 10447 – 0
TELEFAX (07171) 10447 – 70
E-MAIL: POST@LKP-INGENIEURE.DE
VOLKSBANK
SCHWÄBISCH GMÜND
BLZ 613 901 40
KONTO 108 001 008



GEMEINDE : GAILDORF
GEMARKUNG : UNTERROT
KREIS : SCHWÄBISCH HALL
PROJ.-NR. : GA02113

LACKNER KÖDER
& PARTNER GBR
ARCHITEKEN
UND INGENIEURE

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN
UND ZUR SATZUNG ÜBER
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„ARWA, 1. ÄNDERUNG“



PROJEKTION
REALISATION

PETER KÖDER
DIPL. ING. (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL. ING. (FH)

BAULEITPLANUNG,
HOCH- UND STÄDTEBAU
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

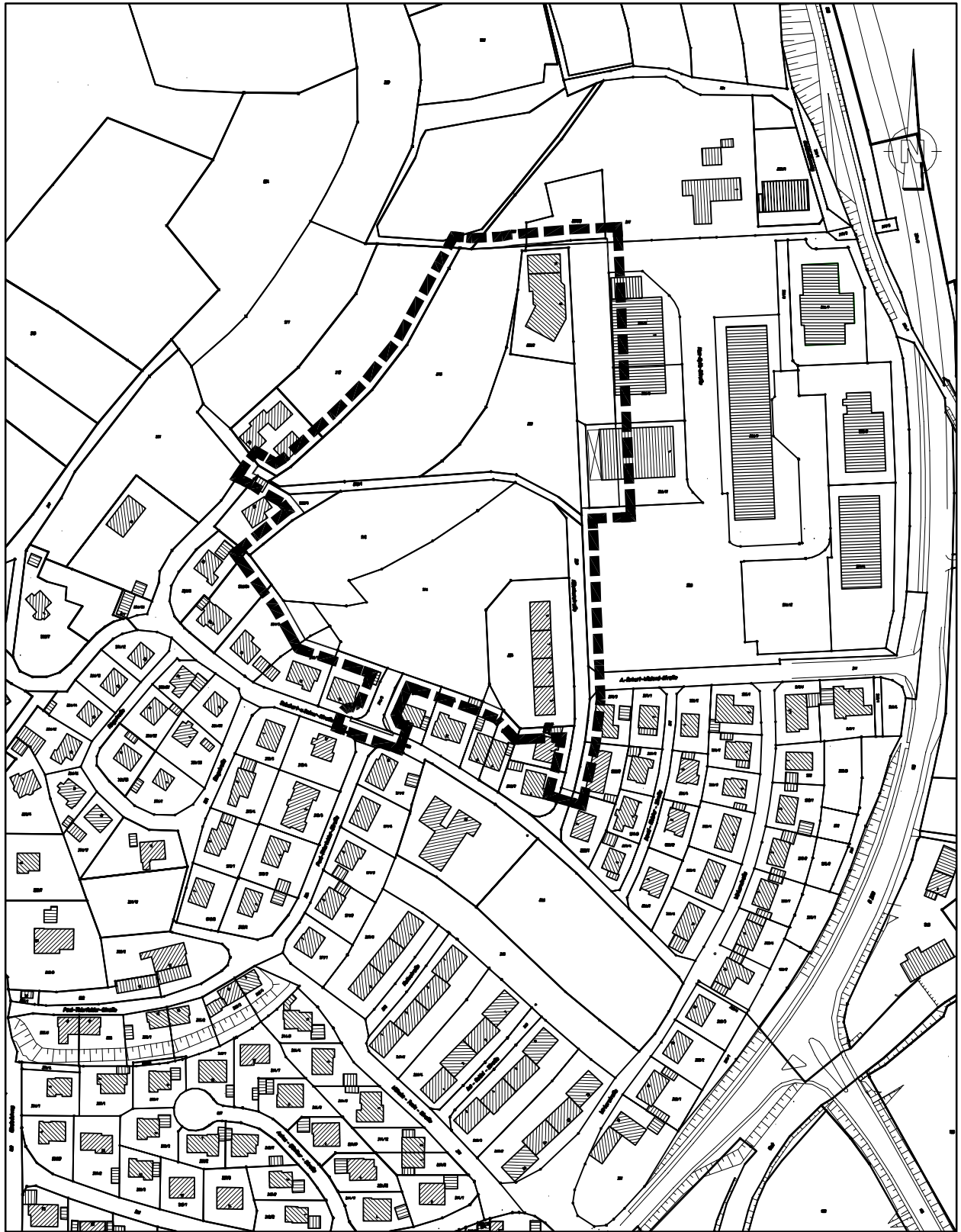
DIE UMFASSENDE
BETREUUNG UND
BERATUNG DER
KOMMUNEN IST EIN
SPEZIELLES KONZEPT
VON UNS

ANERKANNT: GEMEINDE GAILDORF

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 23.07.2003

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
TELEFON (07171) 10447 – 0
TELEFAX (07171) 10447 – 70
E-MAIL: POST@LKP-INGENIEURE.DE
VOLKSBANK
SCHWÄBISCH GMÜND
BLZ 613 901 40
KONTO 108 001 008

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



UNMASSTÄBLICH

1.0 PLANGEBIET

1.1 ALLGEMEINES

Gaildorf liegt am südlichen Ende des Landkreises Schwäbisch Hall und hat insgesamt ca. 12.400 Einwohner.

Die Stadt liegt landschaftlich schön im Kochertal, zwischen dem im Westen aufsteigenden „Schwäbisch-Fränkischen Wald“ sowie den östlich angrenzenden „Limpurger Bergen“, auf einer Höhenlage von ca. 340 m ü. NN.

Der Teilort Unterrot hat ca. 2.450 Einwohner und liegt knapp 2,3 km südlich des Hauptortes, im Schnittpunkt der Täler von Rot und Kocher.

Im Regionalplan ist Gaildorf als Unterzentrum mit Entwicklungspotential zum Mittelzentrum ausgewiesen und liegt an der Entwicklungsachse Stuttgart-Backnang-Gaildorf-Schwäbisch Hall.

Verkehrsmäßig liegt Gaildorf im Schnittpunkt zweier Bundesstraßen, der aus Richtung Schwäbisch Gmünd kommenden B 298 und der B 19 von Aalen nach Schwäbisch Hall. Weitere Landes- und Kreisstraßen führen in Gaildorf zusammen. Darüber hinaus liegt Gaildorf auch an der elektrifizierten Murrthal-Bahnlinie Stuttgart-Schwäbisch Hall.

1.2 STANDORT

1.2.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt am südlichen Ende des Bergrückens vom Kirgel an einem Südosthang und grenzt östlich an den Gewerbepark „Limpurger Land“ an. Es befindet sich ca. 0,7 km nordwestlich der Ortsmitte von Unterrot und ca. 1,7 km südlich der Stadtmitte von Gaildorf auf ca. 350 m Höhe ü. NN.

1.2.2 TOPOGRAPHIE

Der Südosthang hat ein Gefälle von ca. 20%. Im südlichen Teil befindet sich eine Geländemulde, durch die der südlichste Teil des Plangebiets mit bis zu 16% Gefälle nach Nordosten geneigt ist. Erst westlich des Gebäudes Hilscherstr.9 wird das Gelände flach. Ab der Hilscherstraße östlich ist das Gelände zur besseren gewerblichen Nutzung künstlich terrassiert und im Wesentlichen eben.

1.2.3 GEOLOGIE / BÖDEN

Geologisch liegt das Plangebiet im Bereich des „Gips-Keupers“ (km 1). Der Baugrund ist gut und meist auch sehr stark belastbar.

1.2.4 GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet betrifft die Flurstücke 259, 264, 276, 276/3, 279, 279/1, 280, 281 und 281/1 sowie Teilflächen der Flurstücke 259, 276/1, 276/6, 285, 286, 286/11, 297, 297/3 und 306/3.

1.2.5 GRÖSSEN

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

Bruttofläche	ca.	2,94 ha
geplante Wohnbauflächen	ca.	0,93 ha
geplante Mischgebietsflächen	ca.	0,52 ha
geplante Gewerbegebietsflächen	ca.	0,06 ha
geplante Fläche für den Gemeinbedarf	ca.	0,27 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	0,36 ha
- davon Verkehrsgrünflächen	ca.	0,04 ha
Öffentliche Grünflächen	ca.	0,61 ha
Private Grünflächen	ca.	0,19 ha

1.2.6 GRUNDBESITZVERHÄLTNISSE

Die noch nicht bebauten Flächen des Plangebiets sind im Wesentlichen im Eigentum der Stadt Gaildorf.

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Bereits im Jahre 1990 wurde für das Plangebiet ein Bebauungsplan aufgestellt, der im Jahre 1995 rechtsverbindlich wurde. Eine Neuordnung des ehemaligen Areals der Firma „ARWA“, die an diesem Standort nach dem 2. Weltkrieg gegründet wurde, wurde durch deren Konkurs notwendig. Mit dieser Firma entstand in den 50-iger Jahren auch die in diesem Bereich bestehende Wohnsiedlung am Fuße des Kirgels, außerhalb des alten Ortskernes von Unterrot.

Mit der Planung aus dem Jahre 1995 wurde ein Konzept entwickelt, um das ehemalige „ARWA-Firmengelände“ als Gewerbepark auszuweisen. Mit der vorhandenen Altlastenproblematik mußte man sich dabei intensiv auseinandersetzen. In den letzten Jahren entstand dann der Gewerbepark „Limpurger Land“ mit leistungsfähigen Firmen. Inzwischen sind nur noch wenige Flächen nicht bebaut.

Die am Fuße bzw. am unteren Hangbereich des Kirgels liegenden Flächen sollten damals in diesem Zusammenhang als Wohngebiet erschlossen werden. Das Konzept konnte bisher jedoch aus verschiedenen Gründen, wie Größe der Baugrundstücke, Wirtschaftlichkeit der Erschließung usw. nicht realisiert werden. Da im Übergangsbereich zwischen Wohn- und Gewerbegebiet durch eine andere Zuteilung von Gewerbegrundstücken eine Umplanung erforderlich wird und eine Bebauungsplan-Änderung ansteht, soll nun in diesem Zusammenhang auch das geplante Wohngebiet so optimiert werden, dass hier eine wirtschaftlichere Erschließung mit kleineren, besser verkäuflichen Wohnbaugrundstücken entstehen.

Unter diesem Aspekt ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sowie einer Satzung über örtliche Bauvorschriften erforderlich. Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung geschaffen werden.

3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Im genehmigten Flächennutzungsplan für den Verwaltungsverband „Limpurger Land“ ist das Plangebiet als Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche, Gewerbefläche bzw. Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Damit ist die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 BEBAUUNGSPLÄNE

Für den wesentlichen Teil des Plangebietes gilt bisher der Bebauungsplan „ARWA“, rechtsverbindlich seit 24.08.1995. Darüber hinaus wird noch geringfügig der Bebauungsplan „Langäcker-Bühläcker-Änderung Schubert- und Salzer Straße“, rechtsverbindlich seit 05.09.1974 tangiert. In diesen Plänen ist das Gebiet als Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet sowie als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Im Anschluss an das Plangebiet bestehen im Osten der Bebauungsplan „ARWA“, aus dem Jahre 1995 mit festgesetzten gewerblichen Bauflächen sowie im Süden/Südwesten die Bebauungspläne „Langäcker-Bühläcker“ aus dem Jahre 1954/1955 sowie Langäcker-Bühläcker-Änderung Schubert- und Salzer Straße“ aus dem Jahre 1974, in denen Wohngebietsflächen ausgewiesen sind.

3.3 SONSTIGES

Biotope, Naturdenkmale, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im östlichen Randbereich wird der Altstandort „ARWA“ tangiert.

4.0 **BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES**

4.1 INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Bauliche Anlagen bestehen im Mischgebiet mit den Gebäuden Hilscherstr.3-9, im Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes sowie auf den Flächen für den Gemeinbedarf. Im Mischgebiet besteht das ehemalige „Ledigenheim“ mit Mietwohnungen, im Gewerbegebiet ein Firmengebäude sowie das Zentrum der Türkisch-Islamischen Kulturunion Gaildorf im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf. Ansonsten ist das Plangebiet durch Grünlandflächen (Hausgärten, Wiesen, Hecken, Obstbäume usw.) mit verschiedenen teilweise wertvollen Grünstrukturen geprägt.

4.2 AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Im südlichen Anschlussbereich grenzt ein Wohngebiet an, das im südöstlichen Teil an der Hilscherstraße meist von 2-geschossigen Mehrfamilienhäusern, ansonsten in der Regel von 1 ½-geschossigen Ein- bis Zweifamilienhäusern geprägt ist. Aufgrund der Hängigkeit liegen im Bereich der Bebauung nördlich der Schubert- und Salzer-Straße die Untergeschosse an der Nordseite über Gelände. Westlich be-

finden sich entlang eines schmalen Wohnweges noch einige Gebäude (Wohnen, Arztpraxis). Weiter nördlich ist der Außenbereich mit teilweise wertvollen Grünstrukturen wie Feldhecken, Streuobstwiesen usw. Nördlich des Geltungsbereiches sind diese Flächen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt. Östlich des Plangebiets sind Gewerbebetriebe mit bis zu 3-geschossigen Gebäuden vorhanden.

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen für die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes auf der Grundlage der unter 2.0 erläuterten Erfordernisse. Gegenüber der Planung aus dem Jahre 1995 sind folgende Änderungen im Plan beinhaltet:

- Verlängerung der Hilscherstraße nach Norden zur Erschließung der dort entstehenden neuen Mischgebietsflächen.
- Anpassung der Bauflächen des Misch- und Gewerbegebietes im westlichen Teil an die neuen Gegebenheiten, die aufgrund der gewerblichen Erfordernisse entstanden sind.
- Veränderte Erschließung des geplanten Wohngebietes mit neuer Zufahrt über die Hilscherstraße. Die von der Schubert- und Salzerstraße aus früher vorgesehene Zufahrt wird nur noch als Fuß- und Radweg-Verbindung aufrecht erhalten.
- Reduzierung der Grundstücksgrößen für die vorgesehenen Wohnbauflächen mit flexibleren Bebauungsmöglichkeiten.
- Ausweisung der neuen Wohnbauflächen sind optimiert im Hinblick auf die Aspekte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.
- Schaffung von 15 anstatt 10 Baugrundstücken.
- Bessere landschaftliche Einbindung und Vergrößerung der Abstände zu den bestehenden wertvollen Grünstrukturen.
- Verzicht auf die Herstellung des innerörtlichen Grünzuges und des geplanten Kinderspielplatzes.
- Reduzierung des Straßenausbaus im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf aufgrund fehlender Erforderlichkeit. Die übrigbleibenden Flächen können der Fläche für Gemeinbedarf zugeschlagen werden.
- Festsetzung von Leitungsrechten für die Sicherung der Entwässerung vom oberen Teil der Schubert- und Salzerstraße sowie für eine Wasserleitung im östlichen Teil der Planung.
- Anpassung der Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften gemäß der aktuellen Rechtslage als eigene Satzung.
- Anpassung verschiedener Festsetzungen zur Flexibilisierung der Baumöglichkeiten für Garagen und Carports, zur Dachform und –neigung, zur Regenwasserrückhaltung usw. .

Am städtebaulichen Konzept hat sich gegenüber der bestehenden rechtsverbindlichen Planung mit Ausnahme des Erschließungssystems nichts Grundsätzliches verändert.

Die Haupteerschließung der im Bebauungsplan erfassten Flächen erfolgt nun über die neu herzustellende Hilscherstraße in Richtung Norden. Mit dieser Straße, die mit einer Fahrbahnbreite von 6,00 m sowie einem westseitig angebautem 2,00 m breiten Gehweg vorgesehen ist, können die neuen Mischgebietsflächen erschlossen werden. Diese Straße endet nach ca. 85 m Länge mit einer kleinen Wendemöglichkeit. An dieser Wendepalte wird die neue Erschließungsstraße für das Wohngebiet angeschlossen, die als Mischverkehrsfläche mit 5,80 m Breite vorgesehen ist. Im südlichen Bereich der Straße, die mit ca. 10 % Längsgefälle relativ steil ist, ist eine geringfügige Aufweitung in den Kurvenbereichen vorgesehen. Am oberen Ende der Straße ist ein Wendehammer geplant, bei dem aufgrund des steilen Geländes jedoch Stützmauern erforderlich werden.

Zur Schubert- und Salzerstraße führt im südlichen Bereich ein Fuß- und Radweg als Querverbindung zum anschließenden Wohngebiet, welcher auch im Hinblick auf den bestehenden Kindergarten und Spielplatz notwendig ist. Eine weitere fußläufige Verbindung erfolgt nach Norden zur Max-Eyth-Straße, zum Bereich der türkisch-islamischen Versammlungsstätte. Dieser Weg dient auch der Bewirtschaftung der als Ausgleichsfläche benötigten öffentlichen Grünflächen. Eine früher vorgesehene Fußwegverbindung zur oberen Schubert- und Salzerstraße im Bereich des Gebäudes Nr. 24 wird nicht mehr für erforderlich gehalten.

Die Art der baulichen Nutzung wird im Grundsatz nicht verändert. Das eingeschränkte Gewerbegebiet wird um ca. 30 m, entsprechend der bestehenden Nutzung, nach Osten verschoben. Die übrigbleibenden Flächen werden als Mischgebiet ausgewiesen. Im Rahmen der abgestuften Planung wird die Lärmproblematik im Übergangsbereich zwischen Gewerbe- und Wohngebiet durch entsprechende Abstände bzw. über die vom alten Bebauungsplan übernommenen Festsetzungen des flächenbezogenen Schalleistungspegel geregelt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den neuen Erfordernissen angepasst. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine Erhöhung der Grundflächenzahl GRZ von 0,25 auf 0,30 vorgesehen, womit sich eine bessere Ausnutzung der Wohnbauflächen mit kleineren Grundstücken ergibt. Im Mischgebiet wird die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5 erhöht. Damit können hier ordentliche Baumöglichkeiten gewährleistet werden. Mit dieser Erhöhung wird auch der Aspekt eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden deutlich und ist daher von öffentlichem Interesse. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann im Zusammenhang mit der unveränderten Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie der Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen mit einer Obergrenze für die Trauf- und Firsthöhe verzichtet werden. Im Wohngebiet sind grundsätzlich 1 ½-geschossige Gebäude zulässig, wobei auf der Talseite die Untergeschosse in der Regel über Gelände liegen. Auf diese Gegebenheit ist die zulässige Traufhöhe abgestimmt und beträgt bergseitig max. 4,00 m über der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bzw. max. 6,50 m über der Untergeschoss-Fußbodenhöhe. Die Firsthöhe wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) allgemein auf max. 8,50 m über Erdgeschoss-Fußbodenhöhe festgesetzt. Im Mischgebiet sind auf der Grundlage der möglichen 2 Vollgeschosse Traufhöhen von max. 6,50 m sowie eine Firsthöhe von max. 10,00 m zulässig. Für Rücksprünge oder ähnliches sind unter Berücksichtigung des Gesamtbildes der Gebäude gewisse Überschreitungen der Traufhöhen um bis zu 1,00 m Höhe zulässig.

Die Bauweise verändert sich mit Ausnahme der Zulässigkeit von Doppelhäusern im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht grundsätzlich. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden vergrößert und lassen so eine individuellere Baumöglichkeit auf den Grundstücken zu. Auch die Aufteilung der Baugrundstücke kann flexibler erfolgen. Zusätzlich können, zumindest ausnahmsweise, an südlich orientierten Gebäudefronten Wintergärten oder ähnliches zur passiven Sonnenenergie-Nutzung in bestimmten Grenzen das

Baufenster überschreiten. Die Stellung der baulichen Anlagen wurde unter dem Aspekt der Sonnenenergie-Nutzung optimiert und in südlichen Richtungen ausgerichtet. Im nördlichen Teil des Mischgebietes sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind keine Festlegungen getroffen. Im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die Zahl der Wohnungen auf max. 2 Wohnungen pro Einzel- bzw. Doppelhaus beschränkt. Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist im Allgemeinen Wohngebiet als Obergrenze festgesetzt, um die hier unter städtebaulichen Gesichtspunkten erwünschte Staffelung der Gebäude zu erreichen.

Im Hinblick auf die in der Regel erforderliche individuelle Abstimmung der Parkierung auf den Baugrundstücken sind Garagen und Carports unter Wahrung bestimmter Mindestabstände auch parallel zur Verkehrsfläche zulässig. Für Carports sind bei Senkrechtaufstellung nur noch Abstände von mind. 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie erforderlich. Dies ist mit den Aspekten einer ordentlichen Straßenraumgestaltung gut vertretbar.

In Ergänzung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen beinhaltet die Planung auch gestalterische Festsetzungen im Rahmen einer Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO. Dabei sind aus städtebaulichen Gründen als Dachform nur Satteldächer mit 30-40° Dachneigung zulässig. Zu einer positiven Gestaltung des Baugebiets sind weitere Festsetzungen zur einheitlichen Dachgestaltung bei Doppelhäusern, zu den Dächern von Garagen und zur Dachdeckung allgemein getroffen. Dachaufbauten sind im Rahmen der städtebaulich gewünschten Dachlandschaft zulässig und innerhalb des im Textteil dargelegten Rahmens zu gestalten. Weitere Festsetzungen zur Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten sowie zu Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern, Einfriedungen und zu den Freiflächen tragen zu einer positiven Gestaltung und Durchgrünung des Baugebietes bei. Weiter wird durch diese Festsetzungen die Einbindung der geplanten Bebauung in die Landschaft gewährleistet.

Für das Gewerbegebiet und die Fläche für den Gemeinbedarf sollen im Hinblick auf die Unselbständigkeit der Flächen die textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes weiter gelten und werden daher nachrichtlich in die neue Planung übernommen.

Zur Durchgrünung und landschaftlichen Einbindung des Baugebietes sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen, die sich ebenfalls an der bisherigen Planung orientieren. Bestehende Einzelbäume können auch hier teilweise erhalten werden. Sie werden durch eine Pflanzbindung geschützt. Dies betrifft auch die in der Umgebung vorhandenen Feldgehölz- und -heckenstrukturen, die größtenteils erhalten werden können. Der bisher geplante Kinderspielplatz ist im Hinblick auf den in der Nähe vorhandenen Kinderspielplatz an der Schubert- und Salzerstraße nicht mehr erforderlich. In den Übergangsbereichen zur bestehenden Bebauung sind teilweise private Grünflächen festgesetzt, die als Hausgarten zu nutzen sind. Auf die weiteren detaillierten Ausführungen zur Grünordnung unter 7.2 wird verwiesen.

Zur Sicherung der bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen sind Leitungsrechte eingetragen. Im Rahmen des eingetragenen Leitungsrechtes 1 ist die Entwässerung der an der oberen Schubert- und Salzerstraße gelegenen Gebäude gewährleistet. Mit dem Leitungsrecht 2 wird eine bestehende Wasserleitung gesichert.

6.0 UMWELTBERICHT

Die Bedingungen zur Ausarbeitung eines Umweltberichts im Sinne des § 2 a BauGB sind hier nicht gegeben.

7.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE

7.1 VORBEMERKUNGEN

Das Plangebiet ist bereits seit 1995 im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „ARWA“ als Bauland ausgewiesen. Im Rahmen der Änderungen dieses Bebauungsplanes werden jedoch im Bereich des geplanten Wohngebietes nicht nur geringfügige Änderungen vorgesehen. Diese schaffen zwar keine grundsätzlichen Veränderungen, müssen jedoch im Rahmen der erforderlichen Eingriffs-/Ausgleichsbewertung überprüft werden, da die Bauflächen unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden etwas ausgedehnt wurden und auch eine etwas dichtere Bebauung vorgesehen ist. Weitere Belange werden durch die veränderte Planung nicht berührt.

Die Planung stellt im Sinne des § 1a BauGB einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Im Rahmen der erforderlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird ein Vergleich der rechtsverbindlichen Planung mit der nun vorliegenden Änderung vorgenommen und entsprechend der Biotopwert-Tabelle bilanziert (siehe unter Nr. 7.4).

7.2 MASSNAHMEN / GRÜNORDNUNG

Zum Ausgleich des Eingriffs, zur Vermeidung, Minimierung und als Ersatz sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Erhalt bestehender Laub- und Obstbäume im Bereich der privaten Grünflächen.
- Erhalt von bestehenden Feldgehölz- und Feldheckenstrukturen besonders im nördlichen/nordwestlichen Teil des Plangebietes
- Entwicklung einer Streuobstwiese zur Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft im nördlichen Bereich.
- Schaffung einer Straßenrandbegrünung zur inneren Durchgrünung des Baugebiets sowie zur Vernetzung der Grünstrukturen.
- Ausweisung von privaten Grünflächen zur Freihaltung von Flächen bzw. zur Verbesserung der Durchgrünung des Baugebiets.
- Gestaltung des Baugebietes unter Berücksichtigung der örtlichen Topographie und des Orts- und Landschaftsbildes mit Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden und Dächer, zur Erdgeschossfußbodenhöhe sowie zu den Trauf- und Firsthöhen.
- Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig herzustellen.
- Für die Dachflächenwässer der Gebäude ist eine Regenrückhaltung in Form von Pufferbehältern zwingend vorgeschrieben.
- Minimierung der versiegelten Flächen durch eine sparsame Erschließung des Baugebiets.
- Zum Schutz des Bodens sind die Straßenhöhen über dem natürlichen Gelände festgelegt. Damit kann der gewünschte Erdmassenausgleich ermöglicht werden. Auf die Wiederverwertung unbelasteten Erdaushubs sowie auf den Schutz des

Mutterbodens ist im Baugebiet zu achten. Eine Bodenbörse könnte im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebiets Vorteile bieten.

7.3 KONFLIKTANALYSE

Grundsätzlich kann auf die Erläuterungen in der Begründung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes verwiesen werden. Im Hinblick auf diese bestehende Planung wird hier nur auf die Veränderungen gegenüber dieser Planung eingegangen.

Da das Gebiet nicht mehr intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, kann davon ausgegangen werden, dass kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet wird. Ersatzflächen müssen daher für die entfallenden Feldfluren nicht zur Verfügung gestellt werden. Landwirtschaftlich schlecht nutzbare Restflächen fallen nicht an.

Durch die leichte Vergrößerung der Baugebietsflächen entsteht zwar faktisch eine größere Versiegelung, die jedoch durch die festgesetzte private Regenrückhaltung auf den Baugrundstücken weit ausgeglichen wird. Durch diese Maßnahme kann insgesamt ein wesentlicher Beitrag zur Reduzierung der Eingriffe in den Wasserhaushalt gegenüber der bestehenden Planung geschaffen werden, so dass durch die Überplanung die Beeinträchtigungen reduziert werden können.

Der Boden wird in der Regel zur Abtragung der erforderlichen Bauwerkslasten geeignet sein. Die Nutzungsdichte ist in den geplanten Bauflächen teilweise erhöht worden, so dass die Aspekte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden besser gewährleistet werden können.

Der Eingriff in den Boden ist insgesamt als gravierend einzustufen, da auf ca. 1,9 ha Fläche Böden verlorengehen bzw. Umschichtungen des gewachsenen Bodens stattfinden können. Daher ist der Humus abzuschleppen, in Mieten zu lagern und zur Wiederandeckung auf den Grundstücken bereitzuhalten bzw. der Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen. Die geplanten Erschließungsstraßen werden über dem bestehenden Gelände angelegt, so dass überschüssiger Erdaushub aus dem Straßen- und Gebäudebau im Bereich der Bauplätze und als Massenausgleich im Bereich der Straßen wieder eingebaut werden können. Damit sind die Belange des Bodenschutzes zwar weitgehendst berücksichtigt, können aber die verbleibenden Defizite wie bisher nur teilweise ausgleichen.

Durch die vorgesehene Bebauung wird das Kleinklima nicht beeinträchtigt. Ortsklimatische Gesichtspunkte werden nun durch die Festsetzungen zur Durchgrünung des Baugebietes im Bereich der Straßen (Straßenbegleitgrün), zur Ortsrandbegrünung usw. besser berücksichtigt. Damit können die Belange des Klimaschutzes besser berücksichtigt werden.

Das Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung wie bisher beeinträchtigt. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind die Festsetzungen zur Begrünung des Ortsrandes sowie die innere Durchgrünung, die gegenüber der bisherigen Planung verbessert wird. Zur Einfügung der baulichen Anlagen in die freie Landschaft sind weitere Festsetzungen zur Gebäudeform, zu Farbe und Materialien von Dächern und Fassaden usw. vorgesehen. Damit kann eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch diese Planung minimiert werden.

Die Planung beeinträchtigt die Belange der Erholung nur geringfügig, da sich keine grundsätzlichen Änderungen ergeben. Die bisher vorgesehenen öffentlichen Grünflächen, Kinderspielplatz und Grünanlage, werden im Hinblick auf die bereits unter 5.0 dargelegten Gründe zwar aufgegeben, die Erlebbarkeit der Landschaft wird jedoch durch die Ausweisung der Fußwege erhalten. Damit sind die Belange der Erholung weitestgehendst berücksichtigt und ausgeglichen.

Hinsichtlich des Biotoppotentials ergeben sich gegenüber der bisherigen Planung keine Nachteile, da bestehende wertvolle Grünstrukturen im Wesentlichen erhalten werden können. Als Ausgleich für diese Beeinträchtigungen werden am neuen Ortsrand neue Grünstrukturen geschaffen, die im Bereich des Ortsrandes Grundlagen für positive Lebensbedingungen für Fauna und Flora schaffen und eine Vernetzung der Biotopstrukturen unterstützen und fördern. Damit werden die Beeinträchtigungen des Biotoppotentials im Rahmen der überarbeiteten Planung nicht verschlechtert.

7.4 EINGRIFFS- / AUSGLEICHSBILANZ

Auf der Grundlage der Punkteliste der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz wurde das Plangebiet in Bestand und Planung bilanziert (siehe S. 13-15).

Dabei ergab sich folgende Eingriffs- /Ausgleichsbilanz

Bestand	8.325 Punkte
Planung	10.192 Punkte
Überschuss	1.867 Punkte

Bei der rechnerischen Eingriffs- und Ausgleichsbewertung kann ein Überschuss von 1.867 Punkten erzielt werden. Damit ist ein vollständiger Ausgleich gegenüber der bisherigen Planung erreicht.

7.5 SONSTIGE BELANGE

Für das Plangebiet besteht im östlichen Teil des Plangebiets innerhalb eines Teilbereichs des Misch- und Gewerbegebiets sowie der Fläche für den Gemeinbedarf der Altstandort „Gewerbegebiet ARWA“. Auf die Untersuchungen des Büro Töniges, welches dem Bebauungsplan als Anlage 2 beigefügt sind, wird verwiesen.

Die Belange des Lärms sind durch die abgestufte Planung zwischen Gewerbe- und Wohngebiet berücksichtigt.

Die verkehrlichen Belange werden durch die vorgesehene Planung berücksichtigt.

7.6 ZUSAMMENFASSUNG

Im Hinblick auf die durch den Bebauungsplan erzielbaren Verbesserungen bei der Durchgrünung, beim Erhalt von bestehenden Grünstrukturen sowie bei der Rückhaltung der Dachflächenwässer, kann im Zusammenhang mit dem insgesamt sparsamen Erschließungssystem gegenüber der bisherigen Planung ein deutlich höherer Ausgleich erzielt werden. Damit sind auf Grundlage der im Bebauungsplan beinhaltenen Festsetzungen die Belange von landbaulicher Nutzung, Wasserhaushalt, Klima, Landschaftsbild / Erholung und des Biotoppotentials ausgeglichen bzw. sogar gegenüber der bisherigen Planung verbessert. Die übrigbleibenden, nicht ausgleichenden Belange wie Versiegelung weiterer Landschaft und Boden sind

gegenüber der Bereitstellung von Wohnbauland für breite Schichten der Bevölkerung zurückzustellen.

Auf die Ausführungen unter Nr. 2 und 5 dieser Begründung wird dabei verwiesen.

8.0 VER- UND ENTSORGUNG

Innerhalb des Baugebietes ist ein Versickern der Oberflächenwässer aufgrund des teilweise nur mäßig wasserdurchlässigen Bodens nicht möglich. Durch die vorgesehenen Festsetzungen kann das Dachflächenwasser jedoch in privaten Pufferbehältern gesammelt und dann gedrosselt an das Mischsystem abgegeben werden. Damit kann eine befriedigende Regenrückhaltung betrieben werden. Oberflächenwasser kann aufgrund der topographischen Lage ins Plangebiet einfließen, entsprechende Maßnahmen sind gemäß dem Hinweis unter 4.5 des Textteils vorzusehen.

Im Allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt Gaildorf ist das Baugebiet enthalten. Zum Anschluss der geplanten Flächen sind neue Kanäle im Mischsystem zu bauen.

Die Wasserversorgung kann über die vorhandenen Leitungen in der Hilscher- und Schubert- und Salzer Straße erfolgen. Es ist angedacht hier eine Ringleitung zu bauen. Dasselbe gilt für die Versorgung mit Strom sowie für Verkabelungen der Fernmeldeeinrichtungen. Aus städtebaulichen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig.

9.0 KOSTEN

Mit folgenden Erschließungskosten ist für das geplante Baugebiet zu rechnen:

- Straßenbau	ca.	EUR	310.000.-
- Straßenbeleuchtung	ca.	EUR	26.000.-
- Kanalisation	ca.	EUR	224.000.-
- Wasserversorgungsleitungen	ca.	EUR	95.000.-
- Bepflanzung der öffentl. Grünflächen	ca.	EUR	12.000.-
GESAMTKOSTEN (Grobkostenschätzung)	ca.	EUR	667.000.-

(incl. Ingenieurleistungen und Mwst.)

Für die Herstellung der Hausanschlüsse sind weitere Kosten in Höhe von ca. 45.000.- EUR zu erwarten.

BILANZIERUNG DER BESTEHENDEN UND GEPLANTEN FLÄCHEN

BIOOPTYPEN	WERT-FAKTOR	BESTAND		PLANUNG	
		FLÄCHE	PUNKTE	FLÄCHE	PUNKTE
1. Versiegelte Flächen	0	3.240 m ²	0	3238 m ²	0
2. Feldweg	0,1	130 m ²	13	--- m ²	---
3.1 Verkehrsgrünflächen	0,2	1.170 m ²	234	262 m ²	52
3.2 Verkehrsgrünfl. mit Einzelbäume	0,8	---	---	150 m ²	120
4. Öffentliche Grünflächen					
4.1 Öffentl. Grünfläche alt (2551m ²)					
- davon Spielplatz/Grünanlage	0,5	1801 m ²	900	---	---
- davon best. Gehölz als PFB	0,7	450 m ²	315	---	---
- davon Einzelbäume	0,8	300 m ²	240	---	---
4.2 Öffentl. Grünfläche neu (6116m ²)					
- davon Streuobstwiese neu	0,8	---	---	3441 m ²	2753
- davon best. Gehölz als PFB	0,7	---	---	2175 m ²	1522
- davon ext. Genutzte Wiese	0,7	---	---	500 m ²	350
5. Private Grünflächen					
5.1 Private Grünfläche alt (5290m ²)					
- davon Hausgarten	0,5	2100 m ²	1050	---	---
- davon best. Gehölz als PFB	0,7	1420 m ²	994	---	---
- davon Einzelbäume	0,8	220 m ²	176	---	---
- davon gepl. Streuobstwiese	0,8	1550 m ²	1240	---	---
5.2 Private Grünfläche neu (1880m ²)					
- davon Hausgarten	0,5	---	---	1410 m ²	705
- davon Einzelbäume best.	0,8	---	---	395 m ²	316
- davon Einzelbäume gepl.	0,8	---	---	75 m ²	60
6. Allg. Wohngebiet WA					
6.1 WA alt (ca.8260m ²)					
- davon versiegelt (37,5%)	0	3098 m ²	0	---	---
- davon Einzelbäume best.	0,8	340 m ²	272	---	---
- davon Gartenfläche im WA	0,4	4822 m ²	1929	---	---
6.2 WA neu (ca.9339m ²)					
- davon vers. mit Zisterne (30%)	0,1*	---	---	2802 m ²	280
- davon wasserdurchlässig (15%)	0,1	---	---	1401 m ²	140
- davon Einzelbäume gepl.	0,8	---	---	600 m ²	480
- davon Gartenfläche im WA	0,4	---	---	4536 m ²	1814

BIOTOPTYPEN	WERT-FAKTOR	BESTAND		PLANUNG	
		FLÄCHE	PUNKTE	FLÄCHE	PUNKTE
7. Mischgebiet MI					
7.1 MI alt (ca.3180m ²)					
- davon versiegelt (60%)	0	1908 m ²	0	---	---
- davon wasserdurchlässig (10%)	0,1	318 m ²	32	---	---
- davon Einzelbäume gepl.	0.8	50 m ²	40	---	---
- davon Gartenfläche im MI	0.4	904 m ²	362	---	---
7.2 MI neu (ca.5175m ²)					
- davon vers. mit Zisterne (50%)	0,1*	---	---	2588 m ²	259
- davon versiegelt (15%)	0	---	---	776 m ²	0
- davon wasserdurchlässig (10%)	0,1	---	---	518 m ²	52
- davon Pflanzbindung	0.7	---	---	500 m ²	350
- davon Einzelbäume gepl.	0.8	---	---	450 m ²	360
- davon Gartenfläche im MI	0.4	---	---	343 m ²	137
8. Gewerbegebiet GE					
8.1 GE alt (ca.3672m ²)					
- davon versiegelt (70%)	0	2570 m ²	0	---	---
- davon wasserdurchlässig (10%)	0,1	367 m ²	37	---	---
- davon Pflanzgebot	0.7	240 m ²	168	---	---
- davon Gartenfläche im GE	0.3	495 m ²	149	---	---
8.2 GE neu (ca.615m ²)					
- davon versiegelt (70%)	0	---	---	430 m ²	0
- davon wasserdurchlässig (10%)	0,1	---	---	62 m ²	6
- davon Gartenfläche im GE	0.3	---	---	123 m ²	37
9. Fläche für den Gemeinbedarf					
9.1 Gemeinbedarf alt (ca.1940m ²)					
- davon versiegelt (70%)	0	1358 m ²	0	---	---
- davon wasserdurchlässig (10%)	0,1	194 m ²	19	---	---
- davon Gartenfläche	0.4	388 m ²	155	---	---
9.2 Gemeinbedarf neu (ca.2658m ²)					
- davon versiegelt (70%)	0	---	---	1861 m ²	0
- davon wasserdurchlässig (10%)	0,1	---	---	266 m ²	27
- davon Pflanzgebot/-bindung	0.7	---	---	531 m ²	372
GESAMT		29433 m²	8325	29433 m²	10192

Gegenüberstellung

Bestand	=	8.325	Punkte
Planung	=	10.192	Punkte
Überschuss	=	1.867	Punkte

Hinweis: * Da die Dachbegrünung oder eine Zisterne zur Wasserdrosselung bzw. -dosierung festgeschrieben ist, wird hier mit dem Faktor 0,1 gerechnet.

Bewertungsrahmen

Biotoptypen	Wertfaktor
1. Versiegelte Flächen	0,0
2. Wassergebundene Decke, Pflasterflächen	0,1
3. Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen, übererdete Tiefgarage	0,2
4. Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche / Rebfläche mit Wildkräutern	0,3
5. Extensive Ackerfläche / Rebfläche mit Wildkräutern	0,8
6. Gartenfläche, private Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	0,3
7. Gartenflächen, private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	0,4
8. Kleingartenanlagen	0,4
9. Öffentliche Grünfläche	0,5
10. Öffentliche Grünfläche, Parkanlagen mit altem Baumbestand, extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald	0,8
11. Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 20 und 25 Baugesetzbuch)	0,6
12. Intensive Grünlandnutzung	0,4
13. Extensive Grünlandnutzung	0,7
14. Baumschulen, Obstplantagen	0,4
15. Streuobstwiesen	0,9
16. Brachflächen / Sukzessionsflächen(soweit nicht Ziffer 24)	0,7
17. Naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
18. Laub- Mischwald, Laub-Nadel-Mischwald	0,8
19. Nadelwald	0,5
20. Feldgehölze/Hecken/stufige Waldränder	0,7
21. Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	0,8
22. Unbelastete Gewässer mit Ufersaum	0,8
23. Fischereilich genutzte Teiche, Freizeitgewässer	0,4
24. Biotoptypen nach § 24 LPflG (z.B. Röhricht, Hochstaudenbereiche, Feuchtwiesen, Bruchwälder, Dünen, Trockenrasen, Ufersäume u.a.)	1,0

*Quelle: Verfügung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 15.03.1989 zum Vollzug des Landespflegegesetzes, Beitrag zum § 17 Landespflegegesetz - Landschaftsplanung in der Bauleitung



GEMEINDE : GAILDORF
GEMARKUNG : UNTERROT
KREIS : SCHWÄBISCH HALL
PROJ.-NR. : GA20113

LACKNER KÖDER
& PARTNER GBR
ARCHITEKEN
UND INGENIEURE

T E X T T E I L

ZUM BEBAUUNGSPLAN UND ZUR SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„ARWA, 1. ÄNDERUNG“



PROJEKTION
REALISATION

PETER KÖDER
DIPL. ING. (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL. ING. (FH)

BAULEITPLANUNG,
HOCH- UND STÄDTEBAU
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

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

ANERKANNT: GEMEINDE GAILDORF,

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN **23.07.2003**

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
TELEFON (07171) 10447 – 0
TELEFAX (07171) 10447 – 70
E-MAIL: POST@LKP-INGENIEURE.DE
VOLKSBANK
SCHWÄBISCH GMÜND
BLZ 613 901 40
KONTO 108 001 008

STADT : GAILDORF
GEMARKUNG : UNTERROT
KREIS : SCHWÄBISCH HALL

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Dies gilt besonders für Teile der Bebauungspläne

- „Langäcker – Bühläcker – Änderung Schubert- und Salzer Straße“, rechtsverbindlich seit 05.09.1974,
- „ARWA“, rechtsverbindlich seit 24.08.1995.

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

- BauGB** Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I Seite 2141),
- BauNVO** die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132),
- 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 04. April 2002 (BGBl. I Seite 1193),
- UVPG** Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 12. Februar 1990 (BGBl. 1990 Seite 205),
- jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

RECHTSGRUNDLAGEN DER SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN SIND:

- LBO** die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. Seite 617),
- jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften sind :

- **Der Lageplan vom 23.07.2003**
- **Der Textteil vom 23.07.2003**

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften im Plangebiet „ARWA, 1.Änderung“ in Gaildorf – Unterrot

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BEBAUUNGSPLAN) (§ 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, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

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

1.1.2 MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)*Zulässig sind:*

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind gem. § 1 Abs.5 + 9 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

- Vergnügungsstätten.

**1.1.3 eGE – eingeschränktes
Gewerbegebiet**
(§ 8 i.V.m. § 1 Abs 5+9 BauNVO)

Zulässig sind Nutzungen gemäß § 8 Abs.2 BauNVO , jedoch nur Gewerbebetriebe mit baulichen und sonstigen Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke, gemäß § 8 i.V.m. §1 Abs.4 Nr.2 BauNVO jedoch nur innerhalb von Gebäuden .

Unzulässig sind gem. § 1 Abs.5 + 9 BauNVO:

- Lagerplätze,
- Tankstellen.

Die folgenden Ausnahmen sind gem. § 1 Abs.6 Nr.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

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

- Vergnügungsstätten.

1.1.4 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
(§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB sind innerhalb der jeweils festgesetzten Flächen zulässig:

- Gebets- und Versammlungsstätte der Türkisch-Islamischen Kulturunion Gaidorf

Hinweis: Die weiteren textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „ARWA“ – rechtsverbindlich seit 24.08.1995– werden für die Flächen des hier festgesetzten Gewerbegebietes sowie für die Fläche für den Gemeinbedarf nachrichtlich übernommen.

Unterschiedliche Art der baulichen Nutzung,
siehe Eintrag im Lageplan.

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 Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL
(§ 19 BauNVO)

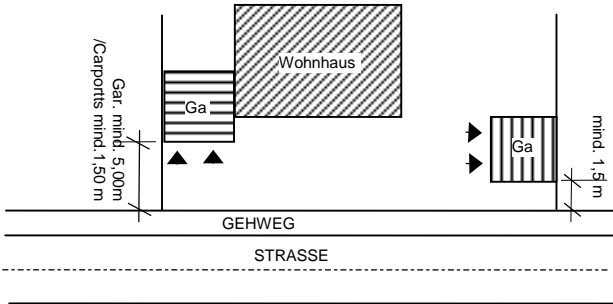
Es gelten die im Lageplan eingetragenen Werte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Hinblick auf die Grundstücksflächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.

1.2.3 HÖHE BAULICHER ANLAGEN
(§ 18 BAUNVO)

Für die *Trauf- und Firsthöhen* sind Höchstgrenzen festgesetzt. Diese betragen:

- im Allgemeinen Wohngebiet (WA)
Traufhöhe bergseitig maximal 4,00 m, gemessen ab OK-Rohfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Außenfläche Außenwand mit der OK-Dachhaut.
Traufhöhe talseitig maximal 6,50 m, gemessen ab OK-Rohfußboden UG bis zum Schnittpunkt der Außenfläche Außenwand mit der OK-Dachhaut, jedoch nur bei Gebäuden, bei denen durch die Festlegung der EG-Höhe talseitig das Untergeschoss (UG) freiliegt.
Firsthöhe maximal 8,00 m, gemessen ab OK-Rohfußboden EG bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.
- im Mischgebiet (MI)
Traufhöhe maximal 6,50 m, gemessen ab OK-Rohfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Außenfläche Außenwand mit der OK-Dachhaut.
Firsthöhe maximal 10,00 m, gemessen ab OK-Rohfußboden EG bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Die *Traufhöhe* darf für Rücksprünge usw. auf max. 1/3 der Hauslänge bis max. 1,00 m Höhe überschritten werden.

- 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, jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig (ED).
Abweichende Bauweise (a),
offene Bauweise jedoch Gebäudelänge über 50m zulässig.*
- Unterschiedliche Bauweise, siehe Eintrag im Lageplan.
- 1.4 ÜBERBAUBARE
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO)
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
Auf der Südseite der geplanten Gebäude ist das Vortreten von Wintergärten und Glasvorbauten zur passiven Sonnenenergienutzung bis 2,5 m auf 6 m Breite ausnahmsweise zulässig.
- 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.
Abweichungen sind für abgewinkelte und untergeordnete Gebäudeteile (Querbauten) zulässig, wenn
- deren First gegenüber dem Hauptfirst mindestens 80 cm tiefer liegt,
 - der Querbau mindestens 30 cm von der Giebelwand zurückliegt
 - er ½ der Gebäudeseitenlänge nicht überschreitet.
- 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 bei Garagen bzw. 1,50 m bei Carports einzuhalten (siehe Systemskizze).*
- 
- Stellplätze im Pflanzgebotstreifen sind unzulässig.*
- 1.7 ZAHL DER WOHNUNGEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
- Die Zahl der Wohnungen ist im allgemeinen Wohngebiet WA auf max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte beschränkt.
- 1.8 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Fahrbahn, Gehweg, Fuß- und Radweg,
Bewirtschaftungsweg,
Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i.S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB.

**1.9 FÜHRUNG VON
VERSORGUNGSLEITUNGEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmelde-
dienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

1.10 GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche –Ausgleichsfläche-

Die im Lageplan dargestellte öffentliche Grünfläche ist Bestandteil einer ökologischen Ausgleichsmaßnahme. Innerhalb der mit Pflanzbindung (PFB 1 + PFB 2) ausgewiesenen Bereiche sind die bestehenden Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten. Die dazwischenliegenden Bereiche sind zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes entsprechend den Eintragungen im Lageplan als extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr nach dem 1.7).

Private Grünfläche –Hausgarten-:

Die im Lageplan dargestellten privaten Grünflächen sind als Hausgarten zur Freizeitnutzung oder zur Gewinnung landwirtschaftlicher Produkte für den Eigenbedarf zu nutzen. Die entsprechenden Pflanzbindungen bzw. –gebote sind zu beachten.

Innerhalb der privaten Grünflächen ist pro Grundstück eine Geschirrhütte bis 20 m³ umbauter Raum zulässig.

1.11 LEITUNGSRECHTE
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

LR 1 – Leitungsrecht1:

Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zur Haltung und Unterhaltung von Ver- und Versorgungsleitungen.

LR 2 – Leitungsrecht 2:

Leitungsrecht zugunsten der Stadt Gaildorf zur Haltung und Unterhaltung einer Wasserversorgungsleitung.

Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.

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

Entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan sind entlang der Straßen *mittel- bis großkronige Laubbäume* der Pflanzliste 3 zu pflanzen.

Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1m Höhe über Gelände mind.14 –16 cm betragen. Ausnahmsweise sind von den Standorten der festgesetzten Einzelbäume in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzen, Leitungen) Abweichungen bis zu 5,00 m zulässig.

Das *Pflanzgebot 1 (PFG 1)* ist zur Durchgrünung des Baugebiets ein dicht gepflanzter Gehölzstreifen zu entwickeln. Dabei sind pro 100 qm Fläche mindestens ein Laubbaum sowie 20 Sträucher der Pflanzliste 2 anzupflanzen.

Auf eine gute Durchmischung und Verwendung aller genannten Arten ist zu achten.

Je 300 m² angefangener Grundstücksfläche ist je nach Standort ein Laubbaum der Pflanzliste 1, 2 oder 3 anzu-

pflanzen. Die im Lageplan eingetragenen Pflanzgebote für Einzelbäume können darauf angerechnet werden.

Nadelgehölze und Koniferen (Thuja u.ä.) sind in den Vorgärten nicht, in den sonstigen Gartenflächen nur in Verbindung mit Laubgehölzen zulässig.

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

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.

Die als *Pflanzbindung (PFB)* ausgewiesenen Flächen sind in ihrer Vielfalt und Art besonders zu schützen, auf Dauer zu erhalten und ggf. mit Gehölzen der Pflanzliste 2 zu ergänzen.

**1.14 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN,
ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN
(BEI STRASSEN)**
(§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden (steilste Neigung 1 : 2).

Soweit im Lageplan eingezeichnet, werden anstelle von Böschungen Stützmauern erstellt.

Hinterbeton der Grenzbauteile, Fundamente der Stützmauer, Lichtmasten sowie Verkehrs- und Hinweisschilder sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Böschungen unter 50 cm Höhe sind im Lageplan meist nicht dargestellt.

1.15 HÖHENLAGE DER BAUL. ANLAGEN
(§ 9 Abs.2 BauGB in Verbindung mit
§ 16 Abs.3 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die *Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)* der Gebäude im Lageplan als Obergrenze festgesetzt.

1.16 NEBENANLAGEN
(§ 14 Abs.1 BauNVO)

Im WA und MI sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude i. Sinne d. § 2 Abs.2 LBO 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.

2. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

2.1.1 FASSADEN

Die *Außenwände der Gebäude* sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden.

Verglaste Fassadenteile sind zur passiven Energienutzung zulässig .

Fassadenflächen von Garagen und Nebengebäuden sowie Stützmauern sind bei einer Stellung parallel zur öffentl. Verkehrsfläche intensiv mit standortgerechten Kletterpflanzen wie Efeu, Waldrebe, Kletterrose usw. zu begrünen.

Im *WA* sind bei Garagen, die unterhalb des Untergeschosses der Gebäude liegen (*Garagengeschosse*), die Fassaden des Hauptgebäudes um mindestens 2,50 m gegenüber dem Garagengeschoss zurück zu versetzen.

Bei der *Farbgebung der Gebäude* sind zum Außenbereich hin nur gedeckte Farbtöne der RAL-Gruppen 10, 60 und 80 zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind nicht zulässig.

2.1.2 DÄCHER

Dachform und Dachneigung (DN)

Im *WA* sind zulässig:

- für Hauptgebäude Satteldächer mit DN 30° – 40°
- für Garagen und Nebengebäude Satteldächer mit DN 15° – 30°, Flach- und flachgeneigte Pultdächer bis DN 10°.

Im *MI* sind zulässig:

- für Wohn- und Bürogebäude Satteldächer mit DN 30-40°, Pult- und Tonnendächer.
- für sonstige gewerbliche Gebäude geneigte Dächer bis 15°, Flachdächer, Tonnendächer.

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

Dachdeckung:

Die Farbe der Dachdeckung ist bei harter Dachdeckung rot bis rotbraun zu wählen.

Reflektierende und glänzende Materialien sind, mit Ausnahme für flächige Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung und für Solarkollektoren, nicht zulässig.

Eine Dachbegrünung ist zulässig, sie muß mit niedrigwüchsigen, trockenheitsresistenten Gräsern und Kräutern erfolgen.

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

Dachaufbauten/Zwerchhäuser:

Sind nur bei einer Dachneigung ab 35° zulässig

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

Die Gesamtlänge darf höchstens $\frac{1}{2}$ der entsprechenden Dachlänge betragen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

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

Der unterste Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut der Dachaufbauten/Zwerchhäuser darf höchstens 2,75 m über der Fertigfußbodenhöhe des 1.Dachgeschosses liegen.

2.2 WERBEANLAGEN (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.

Unzulässig sind:

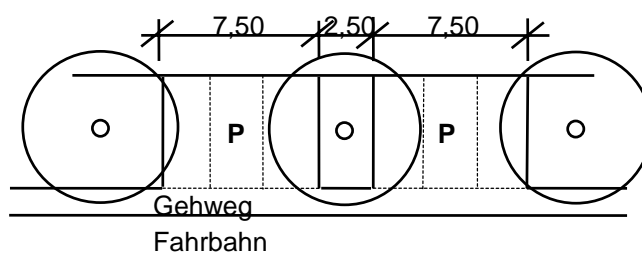
- Werbeanlagen in einer Höhe über 4,50 m über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)
- Werbeanlagen auf Dächern,
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
- Werbeanlagen, welche in den Außenbereich wirken.

2.3 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN UND ZUFahrTEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen im WA und Mi *private Verkehrs-, Park- und Hofflächen* wasserdurchlässig (z.B. weitfugig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind in Gruppen von max. 3 Stellplätzen (max. 7,50 m Breite) mit dazwischenliegenden 2,5 m breiten Grünstreifen herzustellen. Im Grünstreifen ist jeweils ein mindestens mittelkroniger standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste 2 oder 3 anzupflanzen.

Systemskizze:



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

Aufschüttungen und Abgrabungen:

sind nur bis zu 1,50 m Höhe zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen.

Ausnahmsweise können für Terrassen bis 20 m² Größe sowie für notwendige Zufahrten und Zugänge höhere Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zugelassen werden.

Geländeveränderungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

Stützmauern:

- sind an den Grenzen zum Außenbereich unzulässig.
- sind im WA entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bergseitig bis maximal 1,30 m Höhe, ansonsten bis maximal 0,80 m Höhe zulässig. Dabei sind diese zu begrünen oder als bepflanzte Naturstein-Trockenmauern herzustellen.

Einfriedungen:

sind entlang der öffentlichen Straßen und dem daran anschließenden Vorgartenbereich nicht zulässig.

Ansonsten sind Einfriedungen zulässig als

- Hecke aus einheimischen Laubgehölzen,
- Holzzaun oder
- Maschendrahtzaun,

jeweils maximal 1,00 m hoch.

2.5 **STELLPLATZVERPFLICHTUNG** (§ 74 Abs.2 LBO)

Pro Wohneinheit sind herzustellen.:

- bei Wohnungen bis 110 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze je Wohnung,
- bei Wohnungen über 110 m² Wohnfläche 2 Stellplätze je Wohnung.

Bei der Berechnung sich ergebende halbe Stellplätze sind stets aufzurunden.

2.6 **WASSERVERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN** (§ 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 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.

3. **PFLANZLISTEN**

Pflanzliste 1 (Obstbäume)

Birnenbäume: Schweizer Wasserbirne, Kirchensaller Mostbirne, Champagner Bratbirne.

Apfelbäume: Boscop, Bonapfel, Brettacher, Gewürzluicken, Haux-Apfel, Gehren Rambour, Boiken, Heßlacher Luiken, Thüringer Rambour.

Alternativ können auch andere einheimische Obstbäume verwendet werden.

Pflanzliste 2 (Laubgehölze)

Bäume:

Hainbuche
Stieleiche
Esche
Vogelkirsche
Robinie

Carpinus betulus
Quercus robur
Fraxinus excelsior
Prunus avium
Robinia pseudoacacia

Sträucher:

Haselnuß	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Weißdorn	Crataegus laevigata
Schlehe	Prunus spinosa
Hartriegel	Cornus sanguinea
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rainweide	Ligustrum vulgare

Pflanzliste 3 (Einzelbäume entlang der Straßen)

Feldahorn, Säulenahorn, Walnuß, Traubeneiche, Stieleiche, Säuleneiche, Sommerlinde, Vogelkirsche, Ulme u.ä.

Es wird darauf hingewiesen, daß gemäß § 29 NatSchG bei Anpflanzungen und Ansaaten nur Pflanz- und Saatgut zu verwenden ist, das von Mutterpflanzen aus dem regionalen Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammt.

4. HINWEISE**4.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.10, 1.12 und 1.13 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.3 und 2.4 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 52 Abs.1 LBO beizufügen.

4.2 Funde

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

4.3 Altlasten

Auf den im Lageplan zum Bebauungsplan gekennzeichneten **Altstandort „Gewerbegelande ARWA“** (Nr.1194) der Stadt Gaildorf wird hingewiesen.

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 Schwäbisch Hall als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer von dort genannten Stelle zu entsorgen.

4.4 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 Schwäbisch Hall 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.

4.5 Oberflächenwasser

Das Baugebiet liegt an einem mittelstark 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.

4.6 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 Regelungen „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Umweltschutzamtes sowie die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg: „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

4.7 Baugrund / Geologie

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

4.8 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 § 25 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.

4.9 Durchgrünung des Baugebiets

Wünschenswert ist eine Durchgrünung, die auf Grundstücksgrenzen keinen Einfluß nimmt. Werden aber Grundstücke abgetrennt, sollte einer Hecke ohne Zaun Vorrang gegeben werden. Bei Grundstücksabtrennungen mittels engmaschigen Zäunen sollte eine Bodenfreiheit von ca. mind. 25 cm gegeben sein. Abgrenzungen aus glatten Mauern oder Betonteilen sollten vermieden und durch Trockenmauern ersetzt werden.

4.10 Garagen

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

4.11 Beleuchtung

Bei der Straßenbeleuchtung sind wegen der Insekten nach Möglichkeit Natrium-Niederdrucklampen zu verwenden.

5. ANLAGEN

- | | | |
|----------|--|----------------|
| Anlage 1 | Begründung zum Bebauungsplan und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften
gefertigt: Lackner . Köder & Partner GbR,
73557 Mutlangen | Vom 23.07.2003 |
| Anlage 2 | Recherche der Nutzungsgeschichte des ehemaligen ARWA Betriebsgeländes (Altlasten)
gefertigt: Töniges GmbH Ingenieurgeologisches Büro,
74889 Sinsheim | vom 16.12.1994 |

6. VERFAHRENSVERMERKE
ZUM BEBAUUNGSPLAN UND ZUR SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- | | | |
|--|------------|----------------|
| 1. Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB) | vom | 20.11.2002 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) | am | 12.04.2003 |
| 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB) | vom 14.04. | bis 17.04.2003 |
| 4. Auslegungsbeschluß (§ 3 BauGB) | vom | 23.07.2003 |
| 5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB) | am | 31.07.2003 |
| 6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) | vom 11.08. | bis 11.09.2003 |
| 7. Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB + § 74 LBO) | vom | 29.10.2003 |
| 8. Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzungen | vom | 15.11.2003 |

Für den Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften:

Stadtverwaltung
 Gaildorf, den 23.07.2003

Planbearbeiter
 Mutlangen, den 23.07.2003

LACKNER · KÖDER & PARTNER GBR
 UHLANDSTRASSE 39 73557 MUTLANGEN
 TELEFON 07171/10447-0 TELEFAX 07171/10447-70

 Bürgermeister Eggert

 Unterschrift

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes und dieser Satzung über örtliche Bauvorschriften mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates vom 29.10.2003 übereinstimmen und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Stadtverwaltung Gaildorf, den

 Bürgermeister Eggert