



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



TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„GARTENSTRAÙE, 4. ÄNDERUNG“

Verfahren gemäß § 13a BauGB

LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT
DIPL.-ING (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG
STÄDTEBAU UND
LANDSCHAFTSPLANUNG
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

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

ANERKANNT: STADT GAILDORF, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 29.06.2022

Kalmus

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

Proj. Nr. GA22011
Kennung: 251b

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

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

Dies gilt besonders für Teile des Bebauungsplanes „Gartenstraße, 2. Änderung“ gefertigt 19.12.1967.

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 29.06.2022
- Der Textteil vom 29.06.2022

**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
im Plangebiet „Gartenstraße, 4. Änderung“ 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 MU – URBANES GEBIET** (§6a BauNVO) *Zulässig sind:*
1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können gem. § 6a Abs.3 BauNVO zugelassen werden:*
- Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche und sportliche Zwecke.
- Unzulässig sind gem. § 1 Abs.5 + 9 BauNVO:*
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment
- Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO:*
- Vergnügungsstätten,
 - Tankstellen.
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + § 16 BauNVO)
- 1.2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO) Für die Höhe der Gebäude sind in den einzelnen Bereichen folgende Werte zulässig:
- | Bereich (HB) | Traufhöhe max. (TH) | Firsthöhe max. (FH) |
|--------------|---------------------|---------------------|
| HB 1 | 10,00 m | 14,50 m |
| HB 2 | 10,50 m | 15,50 m |
- Die Traufhöhe wird gemessen von der im Lageplan festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Die First-/Gebäudehöhe wird gemessen von der im Lageplan festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.
Die zulässige Traufhöhe darf auf maximal 1/3 der Gebäudelänge um höchstens 1,0 m Mehrhöhe überschritten werden.
Hinweis: Zu möglichen Überschreitungen der Höhe baulicher Anlagen durch Solaranlagen siehe unter Ziffer 2.1.2.
- 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.
- 1.3 BAUWEISE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO) *Offene Bauweise (o).*

- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO)
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
Die festgesetzten Baugrenzen können ausnahmsweise überschritten werden mit
- untergeordneten Bauteilen im Sinne von § 5 Abs.6 LBO, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie sonstige Vorbauten bis 20 m² Fläche wie Treppenhäuser usw.,
 - Wintergärten und Glasvorbauten zur passiven Sonnenenergienutzung sowie Balkone bis 6 m Breite um bis zu 2,5 m, sofern sich die Anlagen in das Ortsbild und die Straßenansicht einfügen. Entlang der Kanzleistraße sind Überschreitungen jedoch nicht zulässig.
- Dabei sind gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB i. V. mit § 74 Abs. 1 Nr.7 LBO geringere Abstandsflächen zulässig:
- von Nachbargrenzen jedoch mindestens 2 m,
 - von öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 1 m.
- 1.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- Die Hauptfirst- bzw. Traufrichtungen und Längsseiten der Gebäude sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungsfeilen zu stellen.
Abweichungen von bis zu 5° von den eingetragenen Hauptfirst- bzw. Traufrichtungen sind zulässig.
Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Eingänge) sind Ausnahmen zulässig.
- 1.6 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN**
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)
- Offene Stellplätze* sind in einem Abstand von max. 11 m, gemessen von der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche, zulässig.
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nicht zulässig.
- Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den im Lageplan mit „TGa“ gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 1.7 VERSORGUNGSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)
- Trafostation
- 1.8 FÜHRUNG VON VERSOR- GUNGS- LEITUNGEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)
- Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
- 1.9 LEITUNGSRECHT**
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- LR – Leitungsrecht:*
Leitungsrecht zugunsten der Träger der öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen zur Haltung und Unterhaltung von Ver- und Versorgungsleitungen.
- Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzeln- de Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.
- 1.10 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT- EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDE- RUNG SOLCHER EINWIRKUN- GEN (LÄRMSCHUTZ)**
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
- Innerhalb des festgesetzten urbanen Gebietes (MU) ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern) zu gewährleisten, dass in Wohnräumen und ruhebedürftigen Kommunikations- und Arbeitsräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) und in Schlafräumen von 30 dB(A) nicht überschritten wird.
- 1.11 PFLANZGEBOTE** (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

- 1.11.1 FÜR LAUBBÄUME** Entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan sind mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16-18 cm betragen. Abgängige Pflanzen sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.
- 1.11.2 PFLANZGEBOT (PFG)
-DURCHGRÜNUNG-** Zur Durchgrünung des Urbanen Gebietes ist pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens *ein mittelkroniger Laubbaum* der Pflanzliste 1 anzupflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16-18 cm betragen. Abgängige Pflanzen sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.
- Festgesetzte Einzelbäume können auf die erforderliche Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.
- 1.11.3 SONSTIGES** Nicht heimische Nadelgehölze / Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.
- 1.12 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs.3 BauGB i.V.m. § 16 Abs.3 BauNVO) Die *Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)* der Gebäude ist im Lageplan festgesetzt. Eine Abweichung von +/- 25 cm ist zulässig.
- 1.13 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 mit R-Wert von max. 0,6 zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind mit Ausnahme von flächigen Verglasungen zur passiven Energienutzung nicht zulässig.
- Die *Außenwände von Gebäuden oder Gebäudeteilen über 30 m Länge* sind im Abstand von maximal 15 m vertikal zu gliedern, z.B. durch Vorbauten, Vorsprünge, Versätze, Öffnungen, Glasbauten oder Wandbegrünungen der Pflanzliste 3 mit Hilfe von Rankgerüsten.
- 2.1.2 DÄCHER** *Dachform und Dachneigung (DN)*
Für Hauptgebäude sind Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) mit DN 35° – 50° zulässig.
- Dachdeckung:*
Bei Satteldächern und Walmdächern sind nur gedeckte Farbtöne der RAL-Gruppen 30, 70 und 80 (rote, graue und braune Farbtöne mit R-Wert von max. 0,6) zulässig.
Reflektierende und glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von flächigen Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung sowie von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik, nicht zulässig.

Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind im 1. Dachgeschoss zulässig.

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

Die Gesamtlänge darf höchstens 60% der entsprechenden Gebäudelänge betragen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

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

Die Höhe der Dachaufbauten darf höchstens 1,75 m über der Dachfläche betragen, gemessen von Oberkante Dachhaut des Hauptdachs bis Oberkante Dachhaut des Dachaufbaus.

Dacheinschnitte:

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

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind zusammen auf einer Dachfläche nicht zulässig.

Solaranlagen:

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind wie folgt zu gestalten:

- bei Satteldächern und Walmdächern nur innerhalb der Dachflächen in der Neigung des Daches (nicht aufgeständerte Anlagen),

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

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.

Sie dürfen die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht behindern und die Wirkung amtlicher Verkehrszeichen nicht beeinträchtigen.

Zulässig sind:

- insgesamt maximal 3 Fahnenmasten in der Gesamthöhe von max. 9,0 m über das Gelände;
- 2 freistehende Werbeanlagen wie Pylone oder Stelen mit maximal 4,0 m Höhe über Gelände und mit Werbeflächen auf maximal zwei Seiten mit je 3,5 m² Fläche;

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf und innerhalb der Dachflächen,
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht.

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

Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen *private Stellplatz- und Hofflächen* wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind zu durchgrünen. Dabei ist pro 5 Stellplätze mindestens ein *mittelkroniger* standortgerechter Laubbaum entsprechend Pflanzliste 1 anzupflanzen.

Festgesetzte Einzelbäume können auf die erforderliche Anzahl anzupflanzender Bäume angerechnet werden.

Tiefgaragen:

Die nicht überbaute obere Abschlussfläche von Tiefgaragen ist mit mind. 30 cm Erdreich abzudecken und intensiv zu begrünen. Die Vegetationsflächen sind mit geeigneten 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 Kletterpflanzen der Pflanzliste 2.

- 2.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE** (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
- Geländeänderungen sind in den Bauvorlagen grundsätzlich darzustellen.
- 2.4.1 BEGRÜNUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN** Alle unbebauten Flächen sind – sofern sie nicht mit zulässigen Nutzungen belegt sind – zu begrünen, gärtnerisch anzulegen bzw. zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Gartenbereiche mit Schotter bzw. Steinschüttungen, die mit einzelnen Ziergehölzen oder Stauden bepflanzt sind, entsprechen dieser Regelung nicht.
- 2.4.2 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN** sind innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebietes zur Herstellung des Planums von Bau- und Betriebsflächen bis zur Erdgeschossfußbodenhöhe der geplanten Gebäude zulässig.
- 2.4.3 STÜTZMAUERN** sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur als Trockenmauern mit behauenen Natursteinen bis 0,80 m Höhe zulässig. Mit dem Wandfuß ist jedoch ein Abstand von mind. 0,30 m zur Randstein-Hinterkante einzuhalten.
- Zu den Nachbargrundstücken sind Stützmauern bis maximal 1,00 m Höhe zulässig.
- 2.4.4 EINFRIEDUNGEN** sind entlang der Kanzlei- und Gartenstraße nicht zulässig. Im übrigen Bereich sind Einfriedungen als:
- Zäune bis zu einer Höhe von 0,80 m,
 - Laubgehölzhecken bis 1,50 m Höhe aus einheimischen, standortgerechten Arten zulässig.
- Für die festgesetzten Einfriedungen gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.
- 2.5 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER (REGENRÜCKHALTUNG)** (§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)
- Zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern ist ein Pufferbehälter mit 2 m³ Volumen je 100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 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.

- 2.6 STELLPLATZVERPFLICHTUNG** Pro Wohneinheit sind als notwendige Stellplätze herzustellen:
(§ 74 Abs.2 LBO)
- bei Wohnungen bis 70 m² Wohnfläche 1 Stellplatz,
 - bei Wohnungen über 70 m² Wohnfläche 2 Stellplätze.
- 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs.6 BauGB)
- 3.1 GEHÖLZRODUNGEN** Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind in der
(§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG) Zeit vom 01.03. – 30.09. nicht zulässig.
- 3.2 PHOTOVOLTAIK** Die Photovoltaikpflichtverordnung von Baden-Württemberg ist
in ihrer jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.
- 4. PFLANZLISTEN** Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 4
BNatSchG bei Anpflanzungen und Ansaaten möglichst nur
Pflanz- und Saatgut zu verwenden ist, das von Mutterpflanzen
aus dem regionalen Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel-
und Bergland“ stammt.
- 4.1 Pflanzliste 1 (Laubgehölze)**
- | | |
|--------------------------|---------------------|
| Bäume: | |
| Hänge-Birke | Betula pendula |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Zitterpappel, Espe | Populus tremula |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Trauben-Eiche | Quercus petraea |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| Vogelbeere | Sorbus aucuparia |
| Elsbeere | Sorbus torminalis |
| Winter-Linde | Tilia cordata |
| Sommer-Linde | Tilia platyphyllos |
| Berg-Ulme | Ulmus glabra |
| Sträucher: | |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Gewöhnliche Hasel | Corylus avellana |
| Gewöhnl. Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Gewöhnl. Liguster | Ligustrum vulgare |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Echte Hundsrose | Rosa canina |
| Zweigriffeliger Weißdorn | Crataegus laevigata |
| Eingriffeliger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Echter Kreuzdorn | Rhamnus cathartica |
| Faulbaum | Frangula alnus |
| Sal-Weide | Salix caprea |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Trauben-Holunder | Sambucus racemosa |
| Gewöhnl. Schneeball | Viburnum opulus |
- 4.2 Pflanzliste 2 (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 1.11 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.3 und 2.4 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 53 Abs.1 LBO beizufügen.

5.2 Funde

Beim Vollzug der Planung können bisher *unbekannte Funde* entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart –Referat Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§ 20 DschG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DschG wird verwiesen.

5.3 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg: „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

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

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

5.4 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.

5.5 Baugrund / Geologie

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

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 / Zisternen

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

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

5.8 Entwässerung

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

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

5.9 Naturschutz

Bei allen Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18920, die ZTV-Baum und den § 29 (1) BNatSchG sowie § 31 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.

Bei Herstellung von flächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Orniflux-Scheiben oder vergleichbares Material zu verwenden.

Zum Schutz von Kleintieren sind Entwässerungs-Einrichtungen, Retentionsmulden, Schachtabdeckungen, Lichtschächte, Kellertreppen usw. so zu gestalten, dass Tierarten wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. So sind z.B. die Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Maschendraht zu versehen.

Bei der Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich von Telekommunikationsleitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Deutschen Telekom AG bzw. allgemein das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3 zu beachten.

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 Barrierefreiheit

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

5.11 Baugruben

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

6. ANLAGEN

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

vom 29.06.2022

7. VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|--|-----|------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | vom | 23.03.2022 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) | am | 31.03.2022 |
| 3. Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB) | vom | 29.06.2022 |
| 4. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 3 (§ 3 BauGB) | am | |
| 5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) | vom | bis |
| 6. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) | vom | |
| 7. Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung | am | |

Für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften:

Stadtverwaltung
Gaildorf, den

Planbearbeiter
Mutlangen, den 29.06.2022

LK&P. 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