



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



TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„ZIEGELRAIN“

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 16.12.2020 / 28.04.2021

Kalmus

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

Proj. Nr. GA20023
Kennung: 251h

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 „Östlich der Grabenstraße“, rechtsverbindlich seit 27.05.1982.

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 16.12.2020 / 28.04.2021.
- Der Textteil vom 16.12.2020 / 28.04.2021.

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan im Plangebiet „Ziegelrain“ 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 WB - Besonderes Wohngebiet** (§ 4a BauNVO) *Zulässig sind gemäß § 4a Abs. 1 und 2 BauNVO:*
- Wohngebäude,
 - Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können gem. § 4a Abs.3 BauNVO zugelassen werden:*
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
- Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO:*
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
 - 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) *Die Trauf- und Firsthöhen der Gebäude sind unterschiedlich als Höchstgrenze über der zwingend festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt.*
- Die Traufhöhe wird gemessen von der im Lageplan festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.*
- Die Firsthöhe wird gemessen von der im Lageplan festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.*
- Die Traufhöhe darf auf maximal 1/3 der Gebäudelänge um höchstens 1,0 m Mehrhöhe überschritten werden.*
- 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*
- WB1 bis zu einer Grundflächenzahl von 1,00
 - WB2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90
- zugelassen werden, sofern die Festsetzungen zur Reduzierung der versiegelten Flächen und zur Be- und Durchgrünung eingehalten werden.*
- Bei Reihenmittelhäusern kann die zulässige Grundflächenzahl um max. 20 % überschritten werden.*
- 1.2.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL** (§§ 20 und 21a BauNVO) *Gemäß dem Einschrieb im Lageplan.*
- Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO die Flächen von Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.*
- Bei Reihenmittelhäusern kann die zulässige Geschossflächenzahl um max. 20 % 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),
Abweichende Bauweise (a),*
Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB i. V. mit § 74 Abs. 1 Nr.7 LBO sind zum Flurstück 99/3 (Geb. Grabenstr. 1) geringere Abstandsflächen und zum Flurstück 102/1 (Geb. Schloss Str. 12) eine einseitige geschlossene Bauweise zulässig (siehe auch örtliche Bauvorschrift Ziffer 2.8).
- Unterschiedliche Bauweise, siehe Eintrag im Lageplan.
- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO)
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt.
Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien können ausnahmsweise überschritten werden mit untergeordneten Bauteilen im Sinne von § 5 Abs.6 LBO wie Eingangs- und Terrassenüberdachungen, sonstige Vorbauten bis 20 m² Fläche usw..
Zusätzlich können die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen im WB2 ausnahmsweise mit Balkonen, Wintergärten und Glasvorbauten zur passiven Sonnenenergienutzung bis 6 m Breite um bis zu 2,5 m Tiefe überschritten werden.
Die Überschreitungen sind nur zulässig, sofern sich die Anlagen in das Ortsbild und die Straßenansicht einfügen. Dabei sind gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB i. V. mit § 74 Abs. 1 Nr.7 LBO geringere Abstandsflächen zulässig:
- von Nachbargrenzen jedoch mindestens 2 m,
- von öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 1 m.
- Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind die dem Betrieb und der Funktion der entsprechenden Nutzung zugeordneten Nebenanlagen wie Außenbewirtschaftung, Abfallbehälter, Fahrradstellplätze usw. zulässig, sofern die gestalterischen Belange berücksichtigt und festgesetzte Pflanzgebote nicht beeinträchtigt werden.
- 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.
Winkel sind zulässig, sofern die Hauptfirstrichtung überwiegt.
- 1.6 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE**
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)
- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Tiefgaragen* sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (TGa) zulässig.
Stellplätze sind allgemein zulässig.
- 1.7 VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Gehweg
- 1.8 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Ein- und Ausfahrten für Tiefgaragen* sind im WB2 nur im Bereich der im Lageplan entsprechend bezeichneten Stellen zulässig.
- 1.9 VERSORGUNGSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)
- Trafostation*
Die geplante Trafostation ist in Abstimmung mit der Stadt Gaildorf gestalterisch in das Stadtbild zu integrieren.
- 1.10 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)
- Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
- 1.11 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE**
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- GR 1 – Gehrecht 1*
Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einschließlich Fahrrecht für Fahrräder.

- FR 1 – Fahrrecht 1:*
Fahrrecht zugunsten des Flurstückes 5/2 (Grabenstraße 14).
- LR 1 – Leitungsrecht 1:*
Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorgungsträger zur Haltung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.
- Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.
- 1.12 FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.22 BauGB)
- Gemeinschaftstiefgaragenstellplätze (gTGA)*
Im Untergeschossbereich des Besonderen Wohngebiets 2 (WB2) ist gemäß Lageplaneintrag (gTGA) eine gemeinschaftliche Tiefgarage zugunsten der Flächen WB1 und WB2 zulässig. Die Zufahrt erfolgt an den im Lageplan gemäß Festsetzung Ziffer 1.8 dargestellten Bereichen.
- 1.13 PFLANZGEBOTE** (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- 1.13.1 PFLANZGEBOT ZUR DURCHGRÜNUNG**
- Innerhalb der festgesetzten Besonderen Wohngebiete WB1 und WB2 müssen zur Durchgrünung des Plangebiets pro 750 m² Grundstücksfläche mindestens
- ein mittelkroniger Laubbaum sowie
 - zwei weitere, mindestens kleinkronige Laubbäume
- angepflanzt werden. Dabei sind Bäume der Pflanzliste 1 oder 2 zu verwenden. Festgesetzte Einzelbäume können auf die erforderliche Anzahl zu pflanzender Bäume angerechnet werden.
Hinweis: Die im Lageplan eingetragenen Baumstandorte sind nur ein Gestaltungsvorschlag und können in der weiteren Planung noch verändert werden.
- 1.13.2 PFLANZGEBOT ZUR WANDBEGRÜNUNG**
- Im WB2 sind Stützmauern sowie Wände von Untergeschossen, die nicht auf der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. auf sonstigen Grundstücksgrenzen stehen, und eine sichtbare Höhe von mindestens 1,50 m über dem geplanten Gelände haben, auf mindestens 50% der Wandfläche mit Pflanzen der Pflanzliste 3 bzw. durch eine Vorpflanzung von Sträuchern der Pflanzliste 2 dauerhaft zu begrünen.
- 1.13.3 SONSTIGES**
- Nicht heimische Nadelgehölze / Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.
- 1.14 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 zur Angleichung des Geländes auf bis zu 1,50 m Tiefe entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, ggf. auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im Bereich angrenzend herzustellender Verkehrsflächen.
- 1.15 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN**
(§ 9 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.3 BauNVO)
- Die *Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)* der Gebäude ist gemäß dem Einschrieb im Lageplan zwingend mit einer maximalen Abweichung von +25 / -50 cm festgesetzt.
- 1.16 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 GESTALTUNG DER GEBÄUDE / FASSADEN

Die *Außenwände der Gebäude* sind zu verputzen und/oder mit Holz- oder Holzwerkstoffen zu verkleiden.

Bei der *Farbgebung der Gebäude* sind nur gedeckte Farbtöne zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind nur für flächige Verglasungen zur passiven Energienutzung sowie für Treppenhäuser zulässig.

2.1.2 DÄCHER

Dachform und Dachneigung (DN)

Für alle Gebäude sind nur Satteldächer zulässig:

- im WB1 mit einer Dachneigung von 45 – 50°,
- im WB2 mit einer Dachneigung von 42 – 48°.

Im WB1 sind auch parallel gestellte Satteldächer zulässig, die dazwischen durch ein Flachdach verbunden sind und nur im Giebelbereich sichtbar sind.

Für Garagen und Nebengebäude können ausnahmsweise auch Flachdächer zugelassen werden, wenn sich diese in die Umgebung einfügen.

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

Dachdeckung:

Die geneigten Dächer sind mit gebrochen roten bis rotbraunen, matten oder seidenmatten Dachsteinen zu decken. Grelle, ungebrochene Farbtöne oder glänzende Oberflächen – einschließlich glasierter Dachsteine – sind nicht zulässig.

Abweichend davon dürfen die nicht vom öffentlichen Raum einsehbaren flachen Dachbereiche mit einer Blechdeckung ausgeführt werden.

Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind bei geneigten Dächern ab 42° Dachneigung im 1. Dachgeschoss zulässig.

Die Dacheindeckung muss in Material und Farbe dem Hauptdach entsprechen. Abweichend davon dürfen Dachaufbauten mit Flachdach mit einer Blechdeckung ausgeführt werden.

Die Gesamtlänge darf höchstens 60% der entsprechenden Gebäudelänge betragen. Die Traufe darf im WB 1 für Dachgauben bis maximal 2 m Breite unterbrochen werden.

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 2,00 m über Dachfläche betragen, gemessen von Oberkante Dachhaut Hauptdach bis Oberkante Dachhaut Gaube.

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.

- Dachflächenfenster:*
über 1,0 m² Fläche sind auf Dachflächen nur zulässig, sofern diese aus technischen Gründen erforderlich sind bzw. nicht vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind.
- Solaranlagen:*
Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind nur bei geneigten Dächern ab 40° Dachneigung nur innerhalb der Dachflächen in der Neigung des Daches (nicht aufgeständerte Anlagen) zulässig.
- 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.
- Unzulässig sind Werbeanlagen:
- oberhalb der Brüstungskante des 1. Obergeschosses
 - auf oder innerhalb von Dachflächen,
 - als Leuchtreklamen an Wohngebäuden,
 - freistehende Werbeanlagen,
 - mit wechselndem und bewegtem Licht.
- Bei direkt leuchtenden Werbeanlagen dürfen als Leuchtmittel nur Natriumdampf-Niederdrucklampen verwendet werden.
- 2.3 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN, TIEFGARAGEN UND ZUFAHRTEN**
(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
- Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen *private PKW-Parkplätze sowie untergeordnete Hofflächen* wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.
- Tiefgaragen:*
sind mit einer Substratschicht von mindestens 35 cm Stärke intensiv zu begrünen.
Begrenzungswände von Tiefgaragen, die über das geplante Gelände hinausragen, sind gestalterisch in das geplante Gelände zu integrieren. Bei Ausbildung der Begrenzungswände von Tiefgaragen oberhalb des geplanten Geländes sind diese zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sowie zu Flächen, für die ein Gehrecht für die Öffentlichkeit festgesetzt ist (GR1) mit klein- bis mittelformatigen Natursteinen zu gestalten und ggf. gemäß Festsetzung Ziffer 1.13.2 zu begrünen.
- 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. Steingärten (Steinschüttungen mit einzelnen Zierpflanzungen) entsprechen dieser Regelung nicht.
- 2.4.2 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN**
- sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen nur bis maximal 0,50 m Höhe zulässig, ansonsten bis zur tatsächlich festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) der geplanten Gebäude.

2.4.3 STÜTZMAUERN

sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu Flächen, für die ein Gehrecht für die Öffentlichkeit festgesetzt ist (GR1) nicht zulässig. Ansonsten sind diese zulässig, wenn diese gemäß Festsetzung Ziffer 1.13.2 begrünt werden und als Natursteinmauern hergestellt werden. Zu den Nachbargrundstücken sind Stützmauern bis maximal 0,80 m Höhe zulässig.

2.4.4 EINFRIEDUNGEN

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Flächen, für die ein Gehrecht für die Öffentlichkeit festgesetzt ist (GR1) und dem daran anschließenden Vorgartenbereich auf 3 m Tiefe sind Einfriedungen

- im WB1 unzulässig,
- im WB2 als Zäune und Laubgehölzhecken aus einheimischen, standortgerechten Arten bis 1,20 m Höhe zulässig.

Zur Gewährleistung der erforderlichen Sichtfelder dürfen Einfriedungen im Bereich der privaten Zu- und Abfahrten jedoch nur mit einer Höhe von maximal 0,80 m ausgeführt werden.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu Flächen, für die ein Gehrecht für die Öffentlichkeit festgesetzt ist (GR1), ist mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 30 cm von der Grundstücksgrenze einzuhalten.

Für alle Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern, gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.

Für die Gestaltung der Einfriedungen auf den übrigen Flächen zwischen den Baugrundstücken gilt das Nachbarrechtsgesetz (NRG).

2.4.5 MÜLLTONNEN-STANDPLÄTZE UND SONSTIGE LAGERFLÄCHEN

sind im Plangebiet so anzulegen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche sowie von Flächen, für die ein Gehrecht für die Öffentlichkeit festgesetzt ist (GR1), aus nicht sichtbar sind bzw. gestalterisch in die Umgebung integriert sind, wie z.B. durch eine 2,0 m hohe Sichtmauer oder eine 2,0 m hohe Hecke aus einheimischen Laubgehölzen.

2.5 STELLPLATZVERPFLICHTUNG
(§ 74 Abs.2 LBO)

Pro Wohneinheit sind als notwendige Stellplätze oder Garagen herzustellen:

- bei Wohnungen bis 70 m² Wohnfläche 1 Stellplatz,
- bei Wohnungen über 70 m² Wohnfläche 2 Stellplätze.

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

2.6 ABSTANDSFLÄCHEN
(§ 74 Abs.6 i.V. mit § 5 LBO)

Abweichend von den Festsetzungen des § 5 LBO sind im Besonderen Wohngebiet 1 (WB1) im Zusammenhang mit der unter Ziffer 1.3 festgesetzten abweichenden Bauweise keine bzw. geringere Abstandsflächen zulässig.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs.6 BauGB)

3.1 HOCHWASSERVORSORGE

Bei extremen Hochwässern (HQ extrem) kann das Plangebiet im nördlichen Randbereich überflutet werden. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird deshalb empfohlen und auf möglicherweise hochstehendes Grundwasser wird hingewiesen. Zum Schutz des Eigentums sind geeignete Maßnahmen (Bau- und Verhaltensvorsorge) zu treffen. Auf die Hochwasserschutzfibel „Bauliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten“ des Bundes sowie auf die Leitlinie "Hochwassergefahr und

3.2 DENKMALSCHUTZ (§ 20 DschG)

Strategien zur Schadensminderung in Baden-Württemberg" des Ministeriums für Umwelt und Verkehr, des Innenministeriums und des Wirtschaftsministeriums wird hingewiesen.

Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich der „abgegangenen Stadtbefestigung Gaildorf“ (Archäologisches Denkmal 2M) sowie teilweise im Bereich des „mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Siedlungsbereichs Dorf und Stadt Gaildorf“ (Archäologische Verdachtsfläche/Prüffall 3M). Bei Bodeneingriffen ist in dem betreffenden Areal vor allem in den bislang unbebauten bzw. nicht tiefgreifend gestörten Bereichen mit der Existenz archäologischer Zeugnisse zu rechnen, die Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG darstellen. An der Erhaltung von Kulturdenkmälern besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Zum Schutz vor deren unbeobachteter Zerstörung bedürfen Bodeneingriffe gemäß §§ 8 und 15 DSchG einer denkmalrechtlich genehmigten Genehmigung. Kann der Erhalt von Kulturdenkmälern im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können archäologische (Vor-) Untersuchungen notwendig werden.

Bei Neubau- und Neugestaltungsvorhaben mit Bodeneingriffen innerhalb des kartierten Bereichs und seines direkten Umfelds ist eine weitere Beteiligung der Archäologischen Denkmalpflege erforderlich. Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben den relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen etc.) ersichtlich werden.

Geplante Maßnahmen sollten deshalb frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Herrn Olaf Goldstein M. A. (0711-904 45 304; olaf.goldstein@rps.bwl.de) eingereicht werden, damit Planungssicherheit erreicht und Wartezeiten durch archäologische Untersuchungen vermieden oder minimiert werden können. Nach Prüfung dieser Unterlagen werden ggf. baubegleitende Untersuchungen, bauvorgreifende Sondagen und/oder archäologische Rettungsgrabungen zur Voruntersuchung bzw. sachgerechten Bergung archäologischer Relikte notwendig. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine Bergung und Dokumentation archäologischer Kulturdenkmale einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen kann und durch den Planungsträger/Investor als Veranlasser im Rahmen des Zumutbaren zu finanzieren ist.

Im Übrigen wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen: Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 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 Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

- 3.3 GEHÖLZRODUNGEN**
(§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG) Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind in der Zeit vom 01.03. – 30.09. nicht zulässig.
- 4. PFLANZLISTEN**
Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG bei Anpflanzungen und Ansaaten möglichst nur Pflanz- und Saatgut zu verwenden ist, das von Mutterpflanzen aus dem regionalen Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammt.
- 4.1 Pflanzliste 1 (Obstbäume)**
Apfelbäume: Bittenfelder, Boiken, Brettacher, Gewürzluicken, 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 |
| Vogelbeere | Sorbus aucuparia |
| Elsbeere | Sorbus torminalis |
| Winter-Linde | Tilia cordata |
| Sommer-Linde | Tilia platyphyllos |
| Obstbäume mit Hochstamm sowie | Siehe Pflanzliste 1 |
| Himalaja-Birke | Betula utilis „Doorenbos“ |
| Hainbuche | Carpinus betulus Sorte „Frans Fontaine“ |
| Gold-Gelditschie | Gleditsia triacanthus „Sunburst“ |
| Tulpenbaum | Liriodendron tulipifera |
| Blauglockenbaum | Paulownia tomentosa |
| Sträucher: | |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Gewöhnliche Hasel | Corylus avellana |
| Gewöhnl. Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| 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 |
| Gewöhnl. Schneeball | Viburnum opulus |
| sowie | |
| Felsenbirne | Amelanchier lamarckii „Ballerina“ |
| Japanischer Schneeball | Viburnum plicatum |

| | | |
|--|--|---|
| 4.3 Pflanzliste 3 (Kletterpflanzen) | Efeu Gewöhnliche Waldrebe Waldgeißblatt Schlingenknocherich Hopfen Echte Zaunwinde Ackerwinde Kletterrose | Hedera helix Clematis vitalba Lonicera periclymenum Fallopia Convolvulus Humulus lupulus Calystegia sepium Convolvulus arvensis Rosa |
|--|--|---|

5. HINWEISE

5.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 1.13 sowie der örtlichen Bauvorschriften Ziffer 2.4 und 2.5 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 53 Abs.1 LBO beizufügen.

5.2 Funde

Das Plangebiet befindet sich im historischen Stadtkern Gaildorfs. Auf die Vielzahl der an den Geltungsbereich angrenzenden Kulturdenkmale wird hingewiesen. Siehe dazu die entsprechenden Darstellungen (D) im Lageplan. An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§§ 2, 28 DSchG i.V.m. §§ 8 und 15 (3) DSchG). Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbilds dieser Kulturdenkmale ist nach vorheriger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

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.

Sämtliche Bodeneingriffe und Abbrucharbeiten unterhalb der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), insbesondere der Rückbau der bestehenden Kellermauern und -böden, müssen von einer freien Archäologin / einem freien Archäologen (FA) überwacht werden. Sollten hierbei archäologisch relevante Funde/Befunde zutage treten, muss ein angemessener Zeitraum für deren sachgerechte Bergung/Dokumentation eingeplant werden, während dessen das Vorhaben nicht weitergeführt werden kann. Die Termine für die jeweiligen Arbeiten sind dem Landesamt für Denkmalpflege (LAD) und der/dem FA mindestens 4 Wochen vorher mitzuteilen. Vor Beginn der baubegleitenden Maßnahme ist durch die/den FA beim LAD eine Vorgangsnummer zu beantragen. Das LAD erhält kostenfrei eine Ausfertigung der gem. der aktuell gültigen Grabungsrichtlinien anzufertigenden Dokumentation sowie das Fundmaterial zu Archivierungszwecken. Erst nach Abschluss aller erforderlichen Maßnahmen kann eine Baufreigabe erfolgen.

Weiter wird auf die Ausführungen unter Ziffer 3.2 verwiesen.

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 fruchtbarer 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.

5.5 Baugrund / Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit durch geologische Einzelgutachten gemäß DIN 4020 klären zu lassen. Die Ausführungen im als Anlage 3 beigefügten Bodengutachten des Büros für Ingenieurgeologie – BFI, Ellwangen vom 04.11.2020 sind zu beachten.

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 / Hochwasser

Das Baugebiet liegt in geneigtem Gelände. Daher kann bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden Hochwasser bzw. Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und aus der Umgebung in Unterliegergrundstücke bzw. in das Plangebiet einströmen. 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 <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/wasser/starkregen>).

Hochwasser - siehe dazu die Ausführungen unter Ziffer 3.1.

5.8 Zisternen

Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser) im häuslichen Bereich wird auf das DVGW Arbeitsblatt W 555, den § 13 Abs. 4 und den § 17 Trinkwasserverordnung besonders hingewiesen. Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

5.9 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 „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ (https://laimmissionsschutz.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.

5.10 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 Insekten sind 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.

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

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

Grundsätzlich ist bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf zu achten, dass mit Bäumen mindestens ein Abstand von 1 m von Anlagen der Versorgungsträger eingehalten wird.

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

Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ist bei Anpflanzungen grundsätzlich ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

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 Baugruben

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

6. ANLAGEN

| | | |
|----------|---|-----------------------------|
| Anlage 1 | Begründung zum Bebauungsplan gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen | vom 16.12.2020 / 28.04.2021 |
| Anlage 2 | Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung gefertigt: Büro Visualökologie, Hans-Georg Widmann Rich.-Hirschmann-Str.31, 73728 Esslingen | vom 17.10.2020 |
| Anlage 3 | Baugrunduntersuchung gefertigt: BFI – Büro für Ingenieurgeologie, Dipl.Ing. Gregor Zeiser, 73479 Ellwangen | vom 04.11.2020 |

7. VERFAHRENSVERMERKE

- | | | | |
|-----|--|-----|------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | vom | 29.04.2020 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) | am | 08.05.2020 |
| 3. | Beschluss über Vorentwurf Bebauungsplan | am | 16.12.2020 |
| 4. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 3 | am | 07.01.2021 |
| 5. | Frühzeitige Beteiligung des Vorentwurfes (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB) vom 11.01.2021 | bis | 11.02.2021 |
| 6. | Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB) | vom | 28.04.2021 |
| 7. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 6 (§ 3 BauGB) | am | |
| 8. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs.2 BauGB) vom | bis | |
| 9. | Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) | vom | |
| 10. | 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 16.12.2020 / 28.04.2021

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