



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



TEXTTEIL

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

„NÖRDLICH DER BAHNHOFSTRAÙE“

VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

VORHABENSTRÄGER: WOHNBAU LAUKENMANN GMBH
TOBIAS LAUKENMANN
HAUPTSTRAÙE 1
74423 OBERSONTHEIM

ANERKANNT: STADT GAILDORF, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 24.05.2023 / 27.09.2023

LKP Ingenieure GbR
Infrastruktur- und
Stadtplanung

Uhlandstraße 39
73557 Mutlangen
Telefon 07171 10447-0
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de

Gesellschafter
LKP Biekert GmbH
LKP Domino GmbH

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

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

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

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. I 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 18. März 2021 (BGBl. I Seite 540),
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 24.05.2023/27.09.2023
- Der Textteil vom 24.05.2023/27.09.2023
- Der Vorhabens- und Erschließungsplan vom 24.05.2023/27.09.2023

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
im Plangebiet „Nördlich der Bahnhofstraße“ in Gaildorf.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB + BauNVO)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 (3a) BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

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 soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind gem. § 1 Abs.5 + 9

- Anlagen für kirchliche, kulturelle 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.

1.2 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 zwingend festgesetzt.

Höhenbereiche	Vollgeschosse
HB1	III
HB2	II
HB3	III

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 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden, wenn:

- Garagen und überdachte Stellplätze begrünt sind,
- Stellplätze und Zufahrten außerhalb der Tiefgaragenflächen (TGa) aus wasserdurchlässigem Material wie z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster o.ä. hergestellt sind,
- Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mind. 50 cm ausgeführt sind.

1.2.3 HÖHE BAULICHER ANLAGEN
(§ 16 Abs.2 Nr.4 und § 18 Abs.1 BauNVO)

Siehe Festsetzungen unter 2.2

Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung, siehe Eintrag im Lageplan.

- | | | |
|--------|---|---|
| 1.3 | BAUWEISE
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
und § 22 BauNVO) | <i>Offene Bauweise (o).</i> |
| 1.4 | ÜBERBAUBARE
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB +
§ 23 BauNVO) | Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen bis zu einer Breite von 6 m und einer Tiefe von 1 m im Sinne von § 5 Abs.6 Nr. 1 und 2 LBO überschritten werden. Die Entfernung von der Nachbargrenze bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche muss dabei mindestens 2 m betragen, sofern sonstige Festsetzungen wie Pflanzgebote usw. nicht berührt werden. |
| 1.5 | STELLUNG DER
BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB) | Die Hauptfirst- bzw. Traufrichtung im WA2 ist parallel zu dem im Lageplan eingetragenen Richtungspfeil zu stellen. Winkel sind zulässig, sofern die Hauptfirstrichtung überwiegt. |
| 1.6 | FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND
STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB) | <i>Tiefgaragen</i> sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen (TGa) sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. <i>Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)</i> sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen (Ga) zulässig.
<i>Offene Stellplätze</i> sind allgemein zulässig.
Bei Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen sind mindestens 50% der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage herzustellen. |
| 1.7 | VERKEHRSFLÄCHEN UND VER-
KEHRSFLÄCHEN MIT BESONDE-
RER ZWECKBESTIMMUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB) | Fahrbahn, Gehweg. |
| 1.8 | ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN
AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB) | <i>Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge</i> sind entlang der im Lageplan entsprechend bezeichneten Stellen nicht zulässig. |
| 1.9 | FÜHRUNG VON VERSORGUNGS-
LEITUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB) | Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig. |
| 1.10 | FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN
ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND
ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN,
NATUR UND LANDSCHAFT (SPE-
FLÄCHEN)
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB) | <i>Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§§ 9 Abs.1a und 135a Abs.2 BauGB)</i>
Die in Anlage 2.2 dargestellten externen Ersatzmaßnahmen sind Bestandteil der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen. Diese Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (SPE-Flächen) sind alle privaten und öffentlichen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugeordnet, die aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Natur und Landschaft eingreifen. |
| 1.10.1 | SCHUTZ VON FLEDERMÄUSEN | <i>Zeitfenster zum Abriss von Gebäuden</i>
Aufgrund von potenziellen Fledermausquartieren innerhalb der Bestandsgebäude ist ein Abriss der Gebäude in der Zeit von Mai bis Juli nicht zulässig. Außerhalb dieser Zeit ist vor dem Abriss der Gebäude von einem Gutachter die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit im Hinblick auf Fledermäuse zu bescheinigen. |

1.10.2 ERSATZQUARTIERE

Bereitstellung von Quartieren für Brutvögel und Fledermäuse
Entlang des Kochers sind geeignete *Quartiere für Brutvögel und Fledermäuse* zu schaffen. Dabei sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände insgesamt 5 Großraumböhlen für Spechte, 10 mittelgroße Höhlen (jeweils 5 für Star und Kleiber) und 20 Kleinhöhlen mit Durchmessergrößen des Fluglochs von 32 mm und 26 mm sowie 4 Bretterhabitate, 2 Großraumböhlen, 2 Winterhöhlen und 20 Kleinhöhlen für Fledermäuse zu exponieren. Alle Vogelnistkästen sind 1x jährlich zwischen Dezember und Februar zu reinigen.

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

LR – Leitungsrecht:

Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen 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 LÄRMSCHUTZ
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

An den im Lageplan besonders gekennzeichneten Fassaden ist durch geeignete Maßnahmen (Möglichkeiten siehe unter Hinweise 5.11) zu gewährleisten, dass in Schlafräumen ein Innenschallpegel von 30 dB(A) und in anderen ruhebedürftigen Räumen von 35 dB(A) nicht überschritten wird.

An den mit Planzeichen LP1 bis LP5 gekennzeichneten Fassaden müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße aufweisen, die gemäß DIN 4109-1:2018-01 Tabelle 7 je nach Raumart für den jeweiligen Schallpegelbereich (I-V) erforderlich sind. Für Büroräume oder ähnliche, weniger schutzbedürftige Nutzungen können die Anforderungen der folgenden Tabelle 9 um 5 dB reduziert werden.

Aufgrund des maßgeblichen Außenlärmpegels ergibt sich eine Einstufung in die im Lageplan entsprechend gekennzeichneten Abschnitte mit den Lärmpegelbereichen:

Planzeichen	Lärmpegelklasse	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a
LP1	I	51 bis 55 dB(A)
LP2	II	56 bis 60 dB(A)
LP3	III	61 bis 65 dB(A)
LP4	IV	66 bis 70 dB(A)
LP5	V	71 bis 75 dB(A)

Dementsprechend gilt, dass bei Bauvorhaben in Abhängigkeit von den Raumgrößen und Raumnutzungen die zulässigen Innengeräuschpegel der DIN 4109 durch entsprechend bewertete Schalldämmmaße der Außenbauteile und Schallschutzfenster eingehalten werden müssen.

Im Rahmen des Baugesuchs ist ein getrennter Nachweis der Einhaltung der Lärmwerte zu erbringen.

1.13 PFLANZGEBOTE (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)**1.13.1 PFLANZGEBOT FÜR LAUBBÄUME**

Entsprechend dem Eintrag im Lageplan sind
- auf den mit „TGa“ festgesetzten Tiefgaragenflächen mind. kleinkronige Laubbäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen.

- auf den restlichen Grundstücksflächen mittel- bis großkronige Obst- oder Laubbäume der Pflanzliste 1 oder 2 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Obstbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 10-12 cm und der der Laubbäume mind. 14-16 cm betragen.
Eine geringfügige Abweichung vom eingetragenen Standort ist in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzen, Leitungen) möglich, soweit die der Ausweisung zugrunde liegende Gestaltungs-idee erhalten bleibt.
- 1.13.2 PFLANZGEBOT 1 (PFG 1)
-DURCHGRÜNUNG-** Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) muss pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbaum angepflanzt werden. Dabei sind Bäume der Pflanzliste 1 oder 2 zu verwenden. Für die Pflanzqualität wird auf Festsetzung 1.13.1 verwiesen. Die im Lageplan eingetragenen Einzelbäume können darauf angerechnet werden.
- 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 Angleichungen des Geländes bis zu 1,50 m Tiefe entlang der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, ggf. auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im Bereich angrenzend herzustellender Verkehrsflächen.
Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Sie sind vorher zu benachrichtigen.
- 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 +/- 20 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 in den nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nur zulässig, soweit der umbaute Raum 50 m³ nicht überschreitet.
- 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO)
- 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
- 2.1.1 FASSADEN** Bei der *Farbgebung der Gebäude* sind nur gedeckte Farbtöne zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind mit Ausnahme von flächigen Verglasungen zur passiven Energienutzung nicht zulässig.
Die obersten Geschosse der Gebäude sind vom darunterliegenden Baukörper entsprechend farblich und / oder im Material abzusetzen.

2.1.2 DÄCHER*Dachform und Dachneigung (DN)*

Für Hauptgebäude sind zulässig:

- im WA1 Flachdächer,
- im WA2 Satteldächer mit DN 15° – 40°.

Dachdeckung:

Im WA1 sind Dächer, sofern nicht als Terrassen ausgebildet, mindestens extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen.

Im WA2 sind Dächer mit gebrochen roten, rotbraunen oder braunen matten oder seidenmatten Dachsteinen zu decken. Grelle, ungebrochene Farbtöne oder glänzende Oberflächen – einschließlich glasierter Dachsteine – sind nicht zulässig.

Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind im WA2 nur bei geneigten Dächern ab 30° Dachneigung im 1. Dachgeschoss zulässig.

Die Dacheindeckung muss in Material und Farbe dem Hauptdach entsprechen.

Die Gesamtlänge darf höchstens 60% der entsprechenden Gebäudelänge betragen.

Solaranlagen:

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind wie folgt zu gestalten:

- im WA1 mit einem Abstand vom Hausgrund (Attika) von mindestens 1,50 m und einer Höhe von maximal 1,00 m über der Dachfläche (aufgeständerte Anlagen),
- im WA2 nur innerhalb der Dachflächen in der Neigung des Daches (nicht aufgeständerte Anlagen).

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

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

Bereich	Firsthöhe / Gebäudehöhe max. (FH/GH)	Traufhöhe max. (TH)	Firsthöhe / Gebäudehöhe min. (FH/GH)
HB1	12,00 m	-	11,00 m
HB2	9,50 m	-	8,50 m
HB3	12,00 m	9,00 m	11,00 m

Die *Traufhöhe* wird gemessen von der im Lageplan festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdächern bis zum oberen Wandabschluss.

Die *First-/Gebäudehöhe* wird gemessen von der im Lageplan festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

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

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

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

Tiefgaragen:

sind mit einer Substratschicht von mindestens 50 cm Stärke intensiv zu begrünen.

Begrenzungswände von Tiefgaragen, die über das geplante Gelände hinausragen, sind durch Geländeböschungen in das geplante Gelände zu integrieren.

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 bis zur festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) zulässig.

2.4.3 STÜTZMAUERN

sind entlang der öffentlichen Flächen sowie zum Außenbereich 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.

2.4.4 EINFRIEDUNGEN

sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen zulässig als

- Holzzäune bis zu einer Höhe von 0,80 m,
- Laubgehölzhecken bis 1,00 m Höhe aus einheimischen, standortgerechten Arten.

Zum Außenbereich und zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze einzuhalten.

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

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

2.4.5 MÜLLTONNEN-STANDPLÄTZE

sind im WA1 und WA2 so anzulegen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.

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

Zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern ist ein Pufferbehälter mit 2 m³ Volumen je 100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,15 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 Vegetations-

schicht mit einer Gesamtdicke von > 15 cm (mind. extensive Dachbegrünung) braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

2.6 STELLPLATZVERPFLICHTUNG (§ 74 Abs.2 LBO)

Pro Wohneinheit sind als notwendige Stellplätze oder Garagen herzustellen:

- bei Wohnungen bis 75 m² Wohnfläche 1 Stellplätze,
- bei Wohnungen über 75 m² Wohnfläche 2 Stellplätze.

Garagenvorplätze werden nicht auf die erforderliche Anzahl herzustellender Stellplätze angerechnet.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs.6 BauGB)

3.1 HOCHWASSERVORSORGE

Bei extremen Hochwässern (HQ extrem) kann das Plangebiet 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 Strategien zur Schadensminderung in Baden-Württemberg" des Ministeriums für Umwelt und Verkehr, des Innenministeriums und des Wirtschaftsministeriums wird hingewiesen.

3.2 DENKMALSCHUTZ (§ 20 DschG)

Innerhalb des Plangebiets liegt das Kulturdenkmal Bahnhofstraße 108: *Wohnhaus, zweigeschossiger, freistehender Ziegelbau mit flach geneigtem Satteldach, giebelseitig auf geschnitzten Bügen vorkragend, Straßenfront durch zweiachsigen, flachen, bis über die Trauflinie geführten Mittelrisalit betont, Fassade durch Werksteinelemente und gelbliche Ziegelbänder gegliedert, an der westlichen Giebelseite Eingang über Freitreppe mit Vordach auf schmiedeeisernen Stützen und schmiedeisernem Geländer, um 1900.*

Bei der Planung sind ggf. die Belange des sogenannten Umgebungsschutzes gem. § 15 Abs. 3 DSchG berührt und müssen im denkmalrechtlichen Verfahren abgefragt bzw. berücksichtigt werden. Bei Erschließungsarbeiten und Bauvorhaben, die in den Untergrund eingreifen, können Grabungen erforderlich werden. Um eine Beteiligung der Denkmalschutzbehörde an Einzelplanungen wird gebeten.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

- 3.3 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 (Laubgehölze)**
- | | |
|--------------------------|---------------------|
| Bäume: | |
| Hänge-Birke | Betula pendula |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Zitterpappel, Espe | Populus tremula |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Trauben-Eiche | Quercus petraea |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| Vogelbeere | Sorbus aucuparia |
| Elsbeere | Sorbus torminalis |
| Winter-Linde | Tilia cordata |
| Sommer-Linde | Tilia platyphyllos |
| Berg-Ulme | Ulmus glabra |
| Sträucher: | |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Gewöhnliche Hasel | Corylus avellana |
| Gewöhnl. Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Gewöhnl. Liguster | Ligustrum vulgare |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Echte Hundsrose | Rosa canina |
| Zweigriffeliger Weißdorn | Crataegus laevigata |
| Eingriffeliger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Echter Kreuzdorn | Rhamnus cathartica |
| Faulbaum | Frangula alnus |
| Sal-Weide | Salix caprea |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Trauben-Holunder | Sambucus racemosa |
| Gewöhnl. Schneeball | Viburnum opulus |

5. HINWEISE

5.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.13 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.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese gemäß § 20 DSchG umgehend der 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 oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) 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.

5.3 Altlasten / Altablagerungen

Auf den im Lageplan zum Bebauungsplan gekennzeichnete Altstandort Nr. 01202-000 AS "Tankstelle Maile (BP-Tankstelle)" der Stadt Gaildorf wird hingewiesen. Vor einer Bebauung bzw. Nutzungsänderung sind ergänzende Untersuchungen erforderlich.

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 / Erdmassenausgleich

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. Das Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sowie die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Erdmassenausgleich

Gemäß dem § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz – LkreiWiG soll bei der Ausweisung von Baugebieten und bei der Durchführung von Bauvorhaben ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. Ein Konzept zum Erdmassenausgleich ist den Fachbehörden vorzulegen.

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

Bei der Erstellung von Bauwerken innerhalb des Geltungsbereichs werden ingenieurgeologische Untersuchungen nach DIN 4020 hinsichtlich der geologischen Verhältnisse dringend empfohlen. Ebenso sollte wegen einer möglichen *geogenen Schadstoffbelastung* des Bodens eine Untersuchung auf geogene Belastungen hin erfolgen.

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

Oberflächenwasser

Das Baugebiet liegt in nahezu flachem Gelände. Trotzdem können bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden 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.

Hochwasser

Bei extremen Hochwässern (HQ extrem) kann der Bereich entlang des Kochers überflutet werden. Das berechnete HQ 100 wird im bestehenden Flussbett abgeleitet.

Eine hochwasserangepasste Bauweise wird jedoch empfohlen und auf möglicherweise hochstehendes Grundwasser wird hingewiesen. Umgestaltungsmaßnahmen sind mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Weitere Hinweise

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

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

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

Das Baugebiet liegt in nur schwach geneigtem Gelände, trotzdem kann bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden Hochwasser bzw. Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und von den Außenflächen in Unterliegergrundstücke bzw. in das Baugebiet 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 Starkregenisikomanagement 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 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 Entwässerungen

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.

5.10 Löschwasserbedarf

Im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass eine als Grundschutz ausreichende Löschwasserversorgung gegeben sein muss. In Wohngebieten sind dies 48 m³ pro Stunde für 2 Std. (laut DVGW-W 405).

Die erforderlichen Anlagen sind im Baugenehmigungsverfahren zu beantragen bzw. nachzuweisen.

5.11 Lärmschutz

Mögliche Maßnahmen zum erforderlichen Lärmschutz für den festgesetzten Bereich:

- Lärmabgewandte Orientierung der Schlafräume, d.h. Orientierung nach Norden.
- Schlafräume, die nicht zur lärmabgewandten Seite lüften können, sollten zusätzlich mit Schall-dämmlüftern ausgerüstet werden.
- Entsprechende Ausführung der Außenbauteile der Gebäude.

Die Ausführungen im als Anlage 3 beigefügten Gutachten (schalltechnische Bearbeitung) der Fa. RW Bauphysik sind zu beachten.

Beim Einsatz von Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen u. ä. wird auf Folgendes hingewiesen: Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z. B. Luft-Wärme-Pumpen) oder deren nach außen gerichteten Komponenten ausgehen, wird die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ (https://lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf) dringend empfohlen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten (z.B. Wohngebäude oder Wohnungen, auch in Gewerbegebieten) sind einzuhalten und die zulässigen Schallleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

5.12 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.

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

Im Baugebiet sind zum Schutz von Insekten für die Straßenbeleuchtung sowie auch für die private Beleuchtung (Hofflächen, Werbeanlagen usw.) insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden, die bezüglich der Lichtart (z.B. warmweiße LED-Lampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen), der Bauart (geschlossener Lampenkörper), dem Standort (Aufstellhöhe, Anzahl), des Spektralbereichs (gering z.B. 570-630 nm), der Beleuchtungsgeometrie (Abstrahlung möglichst nur nach unten) sowie der Beleuchtungszeiten die Belange des Naturschutzes berücksichtigen.

5.13 Bepflanzung

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 Abs. 1 BNatSchG sowie § 31 NatSchG Baden-

Württemberg wird besonders hingewiesen.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG bei Anpflanzungen und Ansaaten nur Pflanz- und Saatgut zu verwenden ist, das von Mutterpflanzen aus dem regionalen Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammt.

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

5.14 **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.

5.15 **Mobilität**

Im Sinne einer nachhaltigen Mobilität wird empfohlen Lademöglichkeiten für E-Autos an Stellplatzanlagen vorzusehen.

6. ANLAGEN

Anlage 1	Begründung zum Bebauungsplan gefertigt: LKP INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom 24.05.2023/27.09.2023
Anlage 2.1	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) gefertigt: Büro Visual Ökologie, Dipl.-Biologe Hans Widmann, 73728 Esslingen	vom 23.11.2022
Anlage 2.2	Lageplan CEF-Maßnahmen gefertigt: LKP INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom 24.03.2023
Anlage 3	Schalltechnische Untersuchung gefertigt: RW Bauphysik, Ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG, 74523 Schwäbisch Hall	vom 11.05.2023

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	24.05.2023
4.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 3 (§ 3 BauGB)	am	14.06.2023
5.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB)	vom 26.06.2023	bis 26.07.2023
6.	Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	vom	27.09.2023
7.	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 24.05.2023/27.09.2023

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



Bürgermeister Zimmermann

Unterschrift

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates vom 27.09.2023 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Stadtverwaltung Gaildorf, den

Bürgermeister Zimmermann