



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

TEXTTEIL

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

„ERLENWIESENSTRAÙE - QUARTIER HOFFNUNGSHÄUSER“

Verfahren gemäß § 13a BauGB

VORHABENSTRÄGER: HOFFNUNGSTRÄGER STIFTUNG
HEINRICH-LÄNGERER-STRAÙE 27 A
71229 LEONBERG

ANERKANNT: STADT GAILDORF, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 24.05.2023

Proj. Nr.: GA23004 / Kennung: 251b

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.

Dies gilt besonders für Teile des Bebauungsplanes „Erlenwiesen, Änderung“, rechtsverbindlich seit 27.10.1973.

RECHTSGRUNDLAGEN DES VORHABENBEZOGENEN 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 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

- Der Lageplan vom 24.05.2023
- Der Textteil vom 24.05.2023
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 24.05.2023

**Textliche Festsetzungen
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
im Plangebiet „Erlenwiesenstraße - Quartier Hoffnungshäuser“ 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 sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

- Schank- und Speisewirtschaften,

Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs.3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

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

- 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 HÖHE BAULICHER ANLAGEN**
(§§ 16 Abs.2 Nr.4 + 18 Abs.1 BauNVO)

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

Bereich (HB)	Gebäudehöhe mind. (GH)	Gebäudehöhe max. (GH)
HB 1	8,50 m	9,25 m
HB 2	11,50m	12,25 m
HB 3	3,25 m	4,50 m

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der endgültig festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) (Siehe unter Ziffer 1.9) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

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.

Ausnahmsweise kann die Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO im WA bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden, sofern die Festsetzungen zur Reduzierung der versiegelten Flächen (Ziff. 2.1.2 und 2.3) und zur Be-

- und Durchgrünung (Ziff. 1.8 und 2.4.1) eingehalten werden.
- 1.3 BAUWEISE**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)
- Offene Bauweise (o);
Abweichende Bauweise (a),*
zulässig ist eine offene Bauweise, wobei die Abstandsflächen der Gebäude im Geltungsbereich zu einander reduziert werden können. Dabei muss der Abstand zwischen den Gebäuden mind. 5,00 m betragen. Zu den Nachbargrundstücken sind die Abstandsflächen weiterhin einzuhalten.
- Unterschiedliche Bauweise, siehe Eintrag im Lageplan.
- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO)
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
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 um bis zu 2,5 m,
- 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.
- 1.5 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN**
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)
- Garagen und überdachte Stellplätze* sind im Plangebiet nicht zulässig.
Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.
- Tiefgaragen* sind im Plangebiet allgemein zulässig.
- 1.6 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Ein- und Ausfahrten für Tiefgaragen* sind nur im Bereich der im Lageplan entsprechend bezeichneten Stellen zulässig.
- 1.7 FÜHRUNG VON VERSORGNUNGSL EITUNGEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)
- Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
- 1.8 PFLANZGEBOTE** (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- 1.8.1 PFLANZGEBOT FÜR LAUB- UND OBSTBÄUME**
- Entsprechend dem Eintrag im Lageplan sind mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzliste 2 oder Obstbaum-Hochstämme der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16 cm betragen.
Im Bereich von Tiefgaragen sind klein- bis mittelkronige Laubbäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mindestens 12 cm betragen.
Eine Abweichung vom eingetragenen Standort ist möglich, soweit die der Ausweisung zugrunde liegende Gestaltungs-idee erhalten bleibt.

- 1.8.2 PFLANZGEBOT – DURCHGRÜ-
NUNG –** Zur Durchgrünung ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) pro angefangener 300 m² versiegelter Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum der Pflanzlisten 1 oder 2 anzupflanzen. Pflanzqualität siehe dazu Festsetzung 1.8.1.
Festgesetzte Einzelbäume können auf die erforderliche Anzahl anzupflanzender Bäume angerechnet werden.
- 1.8.3 PFLANZGEBOT 1 (PFG)** Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind insgesamt als Parkanlage mit Baum- und Strauchbesatz zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es ist dabei pro 200 m² Pflanzgebotsfläche ein kleinkroniger, standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste 2 mit mind. 12 cm Stammumfang in 1m Höhe über Gelände zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Ferner sind pro 200 m² Pflanzgebotsfläche mindestens 10 Sträucher der Pflanzliste 2 gruppenweise zu pflanzen. Die übrigen Pflanzgebotsflächen sind insgesamt gärtnerisch bzw. als Rasenfläche oder Pflanzbeete anzulegen. Untergeordnete Wegebefestigungen sind für die Nutzung als Parkanlage zulässig.
- 1.8.4 SONSTIGES** Nicht heimische Nadelgehölze / Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.
- 1.9 HÖHENLAGE DER BAULICHEN
ANLAGEN** (*Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude ist im Lageplan festgesetzt. Eine Abweichung von +/- 50 cm ist zulässig.*)
(§ 9 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.3 BauNVO)
- 1.10 NEBENANLAGEN** Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude i. S. d. § 2 Abs.2 LBO Bad.-Württbg. handelt, auf Grundstücksflächen
(§ 14 Abs.1 BauNVO)
- 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** 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 zulässig.

- 2.1.2 DÄCHER** *Dachform und Dachneigung (DN)*
Für alle Gebäude sind nur Flachdächer zulässig.

Dachdeckung:

Im gesamten Plangebiet sind Flachdächer mindestens extensiv mit einer Substratstärke von mind. 10 cm zu begrünen und zu unterhalten. Dies gilt auch für Nebengebäude, aber

nicht für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Eingangsvorbauten, Terrassen und Glasdächer.

Reflektierende und glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von flächigen Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung sowie von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik, nicht zulässig.

Dachaufbauten:

Im Plangebiet sind nur untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten zulässig.

Solaranlagen:

Aufgeständerte Solaranlagen sind mit einem Abstand vom Hausgrund (Attika) von mindestens 1,50 m und bis zu einer Höhe von 1,00 m über der Dachfläche 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.

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* wasser-durchlässig (z.B. wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.

Tiefgaragen:

Die nicht überbaute oder mit anderen zulässigen Nutzungen belegte obere Abschlussfläche von Tiefgaragen, ist mit mind. 60 cm Erdreich abzudecken und intensiv zu begrünen. Ausnahmsweise darf die Substratstärke in Randbereichen von Zufahrten, Zugängen oder technischen Anlagen reduziert werden.

Begrenzungswände von Tiefgaragen, die über das geplante Gelände hinausragen, sind durch Geländeböschungen in das geplante Gelände zu integrieren. Die Ausbildung der Begrenzungswände von Tiefgaragen als Mauer oberhalb des geplanten Geländes ist nur zulässig, sofern diese intensiv begrünt werden durch eine Vorpflanzung mit Gehölzen der Pflanzliste 2 oder durch eine Wandbegrünung mit heimischen Kletterpflanzen der Pflanzliste 3.

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 bzw. Tiefe zulässig. Ansonsten sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zur festgelegten Erdschoßfußbodenhöhe (EFH) zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen. Abgrabungen für notwendige Tiefgaragenzufahrten oder Zugänge sind zulässig. Ausnahmsweise können auch größere Abgrabungen für Tiefhöfe zugelassen werden.
- 2.4.3 STÜTZMAUERN**
- sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis maximal 0,80 m Höhe zulässig, sofern diese begrünt oder als bepflanzen Naturstein-Trockenmauern hergestellt werden. Mit dem Wandfuß ist jedoch ein Abstand von mind. 0,50 m zur Randstein-Hinterkante einzuhalten.
- Zu den Nachbargrundstücken sind Stützmauern bis maximal 1,00 m Höhe zulässig.
- 2.4.4 EINFRIEDUNGEN**
- Zulässig sind entlang der öffentlichen Straßen und dem daran anschließenden Vorgartenbereich (jeweils bezogen auf Straßenniveau):
- einheimische Hecken und Laubgehölze (z.B. Hartriegel, Buche) bis 0,80 m Höhe,
 - Holzzäune bis 0,80 m Höhe,
 - Mauern als Trockenmauern mit behauenen Natursteinen bis 0,60 m Höhe zulässig. Mit dem Wandfuß ist jedoch ein Abstand von mind. 0,30 m zur Randstein-Hinterkante einzuhalten.
- Für alle Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern, gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.
- 2.4.5 MÜLLTONNEN-STANDPLÄTZE UND SONSTIGE LAGERFLÄCHEN**
- sind im Plangebiet so anzulegen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind bzw. gestalterisch in die Umgebung integriert sind, wie z.B. durch einen 2,0 m hohen Sichtschutz oder eine 2,0 m hohe Hecke aus einheimischen Laubgehölzen.
- 2.5 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER (REGENRÜCKHALTUNG)**
(§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)
- Zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern oder Hofflächen 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 Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von > 15 cm (mind. extensive Dachbegrünung) braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

- 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs.6 BauGB)
- 3.1 GEHÖLZRODUNGEN** (Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind in der Zeit vom 01.03. – 30.09. nicht zulässig.)
(§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG)
- 3.2 PHOTOVOLTAIK** Die Photovoltaikverordnung von Baden-Württemberg ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.
- 4. PFLANZLISTEN** Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 40 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 | |
- 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 |
| Felsenbirne | Amelanchier lamarckii |

4.3 Pflanzliste 3 (Kletterpflanzen)	Efeu Gewöhnliche Waldrebe Waldgeißblatt Schlingenknöterich 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 1.8.1, 1.8.2 und 1.8.3 sowie der örtlichen Bauvorschriften Ziffer 2.3 und 2.4.1 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 53 Abs.1 LBO beizufügen.

5.2 Funde

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

5.3 Altlasten / Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführungen von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer dort genannten Stelle zu entsorgen.

5.4 Bodenschutz

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

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

Vorrangig ist anfallendes Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung im Bereich des Plangebietes zuzuführen (Erdmassenausgleich). Der Erdmassenausgleich ist zu prüfen und im Zuge der Planung zu berücksichtigen (Festlegung von Straßen und Gebäudeniveaus). Sollte ein Erdmassenausgleich nach erfolgter Prüfung nicht bzw. nicht vollständig möglich sein, sind für die nicht verwendbaren Aushubmassen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.

Auffüllungen außerhalb des Plangebietes bedürfen in jedem Fall einer Genehmigung durch das Bau- und Umweltamt. Dem Bau- und Umweltamt bleibt vorbehalten, auf Kosten des Antragstellers, Bodenproben des Bodenmaterials entnehmen und chemisch-analytisch untersuchen zu lassen.

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

5.5 Baugrund / Geologie

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

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

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

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

5.8 Löschwasserbedarf

Im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass eine als Grundsatz ausreichende Löschwasserversorgung gegeben sein muss. In Wohngebieten sind dies 48 m³ pro Stunde für 2 Std. und in Gewerbegebieten sind dies grundsätzlich 96 m³ pro Stunde (laut DVGW-W 405). Aufgrund der derzeitigen Versorgung kann diese Menge und der notwendige Wasserdruck nicht zur Verfügung gestellt werden. Daher sind entsprechende Maßnahmen (z.B. Löschwasserbehälter, Druckerhöhungsanlage) von Seiten der Bauherren/Grundstückseigentümer zu treffen.

Falls für das Vorhaben aufgrund der erforderlichen Brandlast ein höherer Löschwasserbedarf als die grundsätzlich benötigten 96 m³ pro Stunde notwendig wird, muss dieser Bedarf durch Erstellung weiterer eigener Anlagen, wie beispielsweise eines zusätzlichen Löschwasserbehälters oder Löschwassertanks gesichert werden.

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

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 „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 Schalleistungspegel 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 (Hoffflächen, 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 Kinderspielplätzen u.ä. sollten keine Giftpflanzen verwendet werden. Auf die Broschüre „Vorsicht Giftpflanzen“ wird hingewiesen.

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.

6. ANLAGEN

- | | | |
|----------|---|----------------|
| Anlage 1 | Begründung zum Bebauungsplan
gefertigt: LKP INGENIEURE GBR,
Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen | vom 24.05.2023 |
| Anlage 2 | Relevanzprüfung zum Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchung zum Bebauungsplan
gefertigt: GEKOPLAN, M. Hofmann
Marhördt 15, 74420 Oberrot | vom 22.02.2023 |

7. VERFAHRENSVERMERKE

- | | | | |
|----|---|----------------|----------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | vom | 01.03.2023 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) | am | 16.03.2023 |
| 3. | Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB) | vom | 24.05.2023 |
| 4. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 3 (§ 3 BauGB) | am | 27.05.2023 |
| 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

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



Bürgermeister Zimmermann

Unterschrift

Ausgefertigt:

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

Stadtverwaltung Gaildorf, den

Bürgermeister Zimmermann