



GEMEINDE : ALFDORF
GEMARKUNG : ALFDORF
FLUR : 0 (ALFDORF)
KREIS : REMS-MURR-KREIS



TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„ALBUCH“

ANERKANNT: GEMEINDE ALFDORF, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 31.03.2025

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

GEMEINDE : ALFDORF
GEMARKUNG : ALFDORF
FLUR : 0 (ALFDORF)
KREIS : REMS-MUSS-KREIS

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

Dies gilt besonders für Teile des Bebauungsplanes „Loch – West“, rechtsverbindlich seit 23.04.1993 und „Kürzne IV, 1.Änderung“, rechtsverbindlich seit 06.05.1988.

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 31.03.2025
- Der Textteil vom 31.03.2025

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan im Plangebiet „Albuch“ in Alfdorf.

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 GE – Gewerbegebiet** (§ 8 BauNVO)
- Zulässig sind:*
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 3. Tankstellen,
 4. Anlagen für sportliche Zwecke.
- Unzulässig sind gem. § 1 Abs.5 i.V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO:*
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Einzelhandel von Handwerks- und Gewerbebetrieben, deren angebotenes Sortiment überwiegend aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen und gewerblichen Leistung verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt.
- Ausnahmsweise können gem. § 8 Abs 3 BauNVO zugelassen werden:*
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO:*
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Vergnügungsstätten.
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + § 16 BauNVO)
- 1.2.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE** (§20 BauNVO) Die Zahl der Vollgeschosse ist als Obergrenze festgesetzt.
- 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 Bau NVO im GE 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 zugelassen werden, wenn:
- Flach- und flachgeneigte Dächer begrünt sind (siehe Ziffer 2.1.1),
 - Stellplätze und Zufahrten aus wasserdurchlässigem Material wie z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster o.ä. hergestellt sind (siehe Ziffer 2.4).
- 1.3 BAUWEISE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)
- Abweichende Bauweise (a)*
offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.
Offene Bauweise
- Unterschiedliche Bauweise siehe Eintrag im Lageplan.

- | | |
|--|---|
| <p>1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO)</p> | <p>Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.</p> <p>Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind die dem Betrieb zugeordneten baulichen Anlagen wie Lagerboxen, Silos, Abstellflächen für Container, Trafos, Waschanlagen usw. zulässig, sofern die festgesetzten Pflanzgebote nicht beeinträchtigt werden.</p> |
| <p>1.5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)</p> | <p><i>Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)</i> sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p><i>Stellplätze</i> sind im Gewerbegebiet zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze sowie in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.</p> |
| <p>1.6 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)</p> | <p>Fahrbahn, Gehweg, Parkplätze, Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB.</p> |
| <p>1.7 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)</p> | <p><i>Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge</i> sind entlang der im Lageplan entsprechend bezeichneten Stellen nicht zulässig.</p> |
| <p>1.8 VERSORGUNGSFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)</p> | <p>Trafostation</p> |
| <p>1.9 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)</p> | <p>Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.</p> |
| <p>1.10 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER SOWIE FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs.1 Nr.14 +16 BauGB)</p> | <p><i>Regenrückhaltebecken</i>
Das Regenrückhaltebecken ist als Erdbecken naturnah auszubauen und gemäß den Festsetzungen unter 1.11.2 & 1.15.4 zu gestalten.</p> |
| <p>1.11 GRÜNFLÄCHEN</p> | <p>(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)</p> |
| <p>1.11.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE 1 –ORTSRANDEINGRÜNUNG–</p> | <p>Die im Lageplan dargestellten Grünflächen sind Bestandteil einer ökologischen Ausgleichsmaßnahme und sind gemäß Pflanzgebot 2 (Ziff. 1.15.3) zur landschaftlichen Einbindung insgesamt mit Bäumen und Sträuchern als Feldhecke zu gestalten.</p> |
| <p>1.11.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE 2 – REGENRÜCKHALTUNG –</p> | <p>Innerhalb der Fläche ist das unter Ziffer 1.10 beschriebene Regenrückhaltebecken laut Pflanzgebot 3 (Ziff. 1.15.4) mit einheimischen standortgerechten Strauchgruppen der Pflanzliste 2 einzugrünen und als Feuchtstandort zu entwickeln. Die restlichen Flächen sind mit einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung, wie z.B. von der Firma Rieger-Hofmann Nr. 06, einzusäen und extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, früh. Mähtermin 1.7.).</p> |
| <p>1.12 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (SPEZIFLÄCHEN)
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)</p> | <p><i>Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§§ 9 Abs.1a und 135a Abs.2 BauGB)</i>
Die im Lageplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen und die noch zu bestimmenden externen Ersatzmaßnahmen sind Bestandteil der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen.
Diese Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und</p> |

- zur Entwicklung der Landschaft (SPE-Flächen) sind all jene privaten und öffentlichen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugeordnet, die aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Natur und Landschaft eingreifen.
- 1.12.1 ERSATZMASSNAHME E1** Wird im weiteren Verfahren abgestimmt.
- 1.13 LEITUNGSRECHT**
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- LR 1 – Leitungsrecht 1:*
Leitungsrecht zugunsten der Deutsche Transalpine Ölleitung GmbH zur Haltung und Unterhaltung einer Rohöl-Pipeline.
- LR 2 – Leitungsrecht 2:*
Leitungsrecht zugunsten der Netze ODR GmbH zur Haltung und Unterhaltung von Strom- und Breitbandkabeln.
- LR 3 – Leitungsrecht 3:*
Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbands Wasserversorgung Menzlesmühle zur Haltung und Unterhaltung von Wasserleitungen.
- Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.
- 1.14 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN (LÄRM-SCHUTZ)**
(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
- Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsfläche (GE) ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern) zu gewährleisten, dass in Wohnräumen und ruhebedürftigen Kommunikations- und Arbeitsräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) und in Schlafräumen von 30 dB(A) nicht überschritten wird.
- 1.15 PFLANZGEBOTE** (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- 1.15.1 FÜR LAUBBÄUME**
- Entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan sind mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16-18 cm betragen. Abgängige Pflanzen sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.
- Eine Abweichung vom eingetragenen Standort ist möglich, soweit die der Ausweisung zugrunde liegende Gestaltungsidee erhalten bleibt.
- 1.15.2 PFLANZGEBOT (PFG 1) -DURCHGRÜNUNG-**
- Zur Durchgrünung des Gewerbegebietes ist pro angefangene 500 m² Gewerbegebietsfläche mindestens *ein mittelkroniger Laubbaum* der Pflanzliste 1 anzupflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16-18 cm betragen. Abgängige Pflanzen sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.
- Festgesetzte Einzelbäume können auf die erforderliche Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.
- 1.15.3 PFLANZGEBOT (PFG 2) -ORTSRANDEINGRÜNUNG-**
- Das Pflanzgebot ist zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes als Feldhecke mit Arten gemäß Pflanzliste 1 zu entwickeln. Dabei sind entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan Bäume und als Zwischenpflanzung 12 Sträucher pro 100 m² Pflanzgebotsfläche anzupflanzen.

- Auf eine gute Durchmischung und Verwendung aller genannten Arten ist zu achten. Die Bäume und Sträucher sind dabei gruppenweise anzupflanzen. Insgesamt soll die bepflanzte Fläche mindestens 75% betragen. Zur Entwicklung einer mesophytischen Saumvegetation sind die übrigen Flächen mit einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung, wie z.B. von der Firma Rieger-Hofmann Nr. 10, einzusäen und extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, früh. Mähtermin 1.7.).
- 1.15.4 PFLANZGEBOT 3 (PFG 3)
-EINGRÜNUNG REGENRÜCKHALTEBECKEN-** Das Pflanzgebot ist zur Eingrünung des unter Ziffer 1.10 beschriebenen Regenrückhaltebeckens mit einheimischen standortgerechten Baum- und Strauchgruppen der Pflanzliste 2 einzugrünen und als Feuchtstandort zu entwickeln.
- 1.15.5 SONSTIGES** Nicht heimisch Nadelgehölze / Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.
- 1.16 PFLANZBINDUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)**
- 1.16.1 PFLANZBINDUNG FÜR EINZELBÄUME** Die zum Erhalt ausgewiesenen *Einzelbäume* sind zu schützen und auf Dauer zu erhalten.
Es muss ein Schutz gegen Beschädigungen im Wurzelhals- und Stammbereich gewährleistet sein. Während der Bauzeit sind die Regelungen der DIN 18 920 zu beachten.
Generell sind abgängige Pflanzen innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.
- 1.17 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (BEI STRASSEN)** (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB) Grundsätzlich sind 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.
- 1.18 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, nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von sonstigen untergeordneten Nebenanlagen wird auf die Festsetzung Ziffer 1.4 verwiesen.
- 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 *Außenwände von Gebäuden oder Gebäudeteilen über 30m Länge* sind im Abstand von mindestens 15 m vertikal zu gliedern, z.B. durch Vorbauten, Vorsprünge, Versätze, Öffnungen, Glasbauten oder Wandbegrünungen der Pflanzliste 3 mit Hilfe von Rankgerüsten.

- 2.1.2 DÄCHER**
- Dachform und Dachneigung (DN)*
Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 15° Dachneigung.
- Dachdeckung:*
Flach- und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° sind mindestens extensiv (Substratstärke mindestens 10 cm) zu begrünen.
- Dachaufbauten:*
Dachaufbauten sind mit Ausnahme der gemäß Ziffer 2.2 zulässigen untergeordneten baulichen Anlagen, mit denen die festgesetzte Gebäudehöhe überschritten werden darf, nicht zulässig.
- Solaranlagen:*
Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind mit einem Abstand vom Hausgrund (Attika) von mindestens 1,50 m und einer Höhe von maximal 1,00 m über der Dachfläche (aufgeständerte Anlagen) zu gestalten.
- 2.2 GEBÄUDEHÖHEN**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- Im Gewerbegebiet (GE) sind die *Gebäudehöhen* der Gebäude unterschiedlich als Höchstgrenze über Normal-Null festgesetzt. Die *Gebäudehöhe* ist der höchste Punkt des Gebäudes. Eine *Überschreitung* der zulässigen Gebäudehöhe ist für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen bis zu einer Höhe von 1,50 m über der maximalen Gebäudehöhe zulässig. Hinweis: Zu möglichen Überschreitungen der Höhe baulicher Anlagen durch Solaranlagen siehe unter Ziffer 2.1.2.
- 2.3 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 auf und innerhalb der Dachflächen,
 - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
 - Werbeanlagen, welche in den Außenbereich wirken.
- 2.4 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN UND IHREN ZUFahrTEN**
(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
- Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen *private PKW-Parkplätze sowie nicht für den LKW-Verkehr bestimmte bzw. untergeordnete Hofflächen* wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.
- 2.5 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE** (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
- Geländeveränderungen sind in den Bauvorlagen grundsätzlich darzustellen.
- 2.5.1 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.
- 2.5.2 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN**
- sind innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete zur Herstellung des Planums von Bau- und Betriebsflächen bis zur

- Erdgeschossfußbodenhöhe der geplanten Gebäude bzw. bis zur Obergrenze von baulichen Anlagen wie Parkplätze usw. zulässig.
- 2.5.3 STÜTZMAUERN** sind nur innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Entlang der öffentlichen Flächen jedoch nur als Trockenmauern aus behauenen Natursteinen oder begrünt. Mit dem Wandfuß ist ein Abstand von mindestens 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
- 2.5.4 EINFRIEDUNGEN** sind als Stabgitterzäune o.ä. und Holzzäune bis 2,50 m Höhe zulässig. Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und von Außenbereichsflächen sind diese mindestens um das halbe Maß ihrer Höhe von der Grundstücksgrenze abzurücken. Zum Außenbereich hin sind die Einfriedigungen mit Sträuchern der Pflanzliste 2 vollständig einzugrünen.
Erforderliche Sichtfelder für die Grundstücksausfahrten sind zu berücksichtigen.
Für alle Einfriedigungen, mit Ausnahme von Mauern, gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.
- 2.6 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 Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von > 15 cm (mind. extensive Dachbegrünung) braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.
Die Entwässerung der Dachflächen ist an den neuen Oberflächenwasserkanal anzuschließen und darf nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.
- 3. 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.
- 3.1 Pflanzliste 1 (Laubgehölze)**
- | | |
|----------------------|------------------|
| Bäume: | |
| Feld-Ahorn Maßholder | Acer campestre |
| 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
		Rotbuche	Fagus sylvatica
		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
		Gewönl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
		Gewönl. Liguster	Ligustrum vulgare
		Schlehe	Prunus spinosa
		Echte Hundsrose	Rosa canina
		Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
		Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
		Faulbaum	Frangula alnus
		Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
		Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
		Sal-Weide	Salix caprea
		Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
		Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
		Gewönl. Schneeball	Viburnum opulus
		Bäume:	
		Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
		Hänge-Birke	Betula pendula
		Gewönl. Esche	Fraxinus excelsior
		Stiel-Eiche	Quercus robur
		Fahl-Weide	Salix rubens
		Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
		Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
		Gewönl. Traubenkirsche	Prunus padus
		Berg-Ulme	Ulmus glabra
		Sträucher:	
		Gewönl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
		Purpur-Weide	Salix purpurea
		Faulbaum	Frangula alnus
		Ohr-Weide	Salix aurita
		Grau-Weide	Salix cinerea
		Mandel-Weide	Salix triandra
		Korb-Weide	Salix viminalis
		Gewönl. Schneeball	Viburnum opulus
3.2	Pflanzliste 2 (Laubgehölze im Feuchtstandort)		
3.3	Pflanzliste 3 (Kletterpflanzen)	Efeu	Hedera helix
		Gewöhnliche Waldrebe	Clematis vitalba
		Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum
		Schlingenknöterich	Fallopia Convolvulus
		Hopfen	Humulus lupulus
		Echte Zaunwinde	Calystegia sepium
		Ackerwinde	Convolvulus arvensis
		Kletterrose	Rosa

4. HINWEISE

4.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.10, 1.11, 1.15 und 1.16 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.1.2, 2.4 und 2.5 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 53 Abs.1 LBO beizufügen.

4.2 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.

4.3 Altlasten / Altablagerungen

Auf die im Lageplan zum Bebauungsplan gekennzeichnete Altlast der Gemeinde 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 von dort genannten Stelle zu entsorgen.

4.4 Bodenschutz

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.

4.5 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.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

4.6 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.

Im Fall von anstehenden oder umgelagerten Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper), ist im Bereich des Planungsvorhabens mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen. Hydraulisch wirksame Verkarstungserscheinungen können nicht ausgeschlossen werden.

Zur Prüfung, ob durch die vorgesehene Bebauung in das Grundwasser eingegriffen wird, sind Aussagen über die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse im Baugebiet erforderlich. Es wird daher empfohlen, eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation bis 2 m unter der Baugrubensohle einzuholen und eine Fertigung dem Landratsamt, FB 33.3, zuzuleiten. Dieses geotechnische Gutachten sollte insbesondere Angaben über die Tiefe, die Art (Schicht- oder Porengrundwasser) und ggfs. die ungefähre Menge des Grundwassers sowie Angaben zur Reichweite der Grundwasserabsenkung und Empfehlung zur Bauausführung in Abhängigkeit von der geplanten Entwässerung enthalten.

4.7 Oberflächenwasser / Zisternen

Das Baugebiet liegt an einem leicht geneigten Hang. 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.

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 Starkregenrisikomanagement der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg <https://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/261161/>.

4.8 Gewerbliche Abwässer

Zu allen Bauvorhaben die gewerbliche Abwässer zur Folge haben bzw. bei denen mit dem Anfall von Emulsionen gerechnet werden muss, ist die zuständige Wasserbehörde zu hören.

4.9 Entwässerungen

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

4.10 Drainagen

Sollten bei der Baumaßnahme Drainagehauptsammler freigelegt und unterbrochen werden, sind diese wieder zu schließen oder über andere Oberflächenentwässerungseinrichtungen abzuführen.

4.11 Löschwasserbedarf

Im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass eine als Grundschutz ausreichende Löschwasserversorgung gegeben sein muss. In den Gewerbegebieten sind dies grundsätzlich 1600 l pro Minute für 2 Std.

4.12 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.

Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01.03. – 30.09. nicht zulässig.

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.

4.13 Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Randbereich des Ortsteils befindet. Dabei können von den in der Umgebung vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen je nach Wetterlage Geruchsmissionen ausgehen, die jedoch das hier ortsübliche Maß nicht überschreiten.

4.14 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.

4.15 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.

4.16 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://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_1503575952.pdf) dringend empfohlen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten (insbesondere Wohngebäude oder Wohnungen in der Umgebung, auch innerhalb des Gewerbegebiets) müssen eingehalten und die zulässigen Schallleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

5. ANLAGEN

Anlage 1	Begründung mit Umweltbericht gefertigt: LKP INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom 31.03.2025
Anlage 2	Bewertungsplan zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung gefertigt: LKP INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom 31.03.2025

- Anlage 3 Untersuchungen zum speziellen Artenschutz gem.
§44 BNatSchG
gefertigt: Stadtlandingenieure GmbH vom 20.02.2024
Wolfgangstraße 8
73479 Ellwangen
- Anlage 4 Lageplan zur externen Ersatzmaßnahme E 1 vom
gefertigt: LKP INGENIEURE GBR, Wird noch abgestimmt.
Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen

6. VERFAHRENSVERMERKE

- | | | | |
|----|---|----------------|----------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | vom | 25.09.2023 |
| 2. | Änderung Geltungsbereich und Zustimmung Vorentwurf (§3 BauGB) | vom | 31.03.2025 |
| 3. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1+2 (§ 3 BauGB) | am | 17.04.2025 |
| 4. | Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) | vom 28.04.2025 | bis 28.05.2025 |
| 5. | Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB) | vom | |
| 6. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 6 (§ 3 BauGB) | am | |
| 7. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom | bis | |
| 8. | Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) | vom | |
| 9. | Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung | vom | |

Für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften:

Gemeindeverwaltung
Alldorf, den

Planbearbeiter
Mutlangen, den 31.03.2025

LKP INGENIEURE GBR,
UHLANDSTRASSE 39 73557 MUTLANGEN
TELEFON 07171/10447-0 TELEFAX 071 71/10447-70
post@lkp-ingenieure.de



Bürgermeister Krötz

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.

Gemeindeverwaltung Alldorf, den

Bürgermeister Krötz