



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

TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„ROSSÄCKER“

ANERKANNT : GEMEINDE ALFDORF; DEN

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 10.12.2007 / 12.10.2009 /
21.02.2011 / 17.11.2014.

Kalmus



LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR
GESELLSCHAFTER
STEFAN KALMUS
THOMAS FISCHER
BAULEITPLANUNG
UND STÄDTEBAU
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG
DIE UMFASSENDE
BETREUUNG UND
BERATUNG DER
KOMMUNEN IST EIN
SPEZIELLES KONZEPT
VON UNS

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

VOLKSBANK
SCHWÄBISCH GMÜND
BLZ 613 901 40
KONTO 108 001 008

DEUTSCHE BANK AG
SCHWÄBISCH GMÜND
BLZ 613 700 24
KONTO 0203562
Proj. Nr. AL07050
Kennung: 251f

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

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

Dies gilt besonders für Teile des Bebauungsplanes „Döllen I“, rechtsverbindlich seit 19.10.1978.

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

BauGB Das Baugesetzbuch in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414),
BauNVO die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132),
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 25. Juni 2005 (BGBl. I Seite 1757, 2797),
LBO die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. Seite 617),
jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- **Der Lageplan vom 10.12.2007 / 12.10.2009 / 21.02.2011 / 17.11.2014.**
- **Der Textteil vom 10.12.2007 / 12.10.2009 / 21.02.2011 / 17.11.2014.**

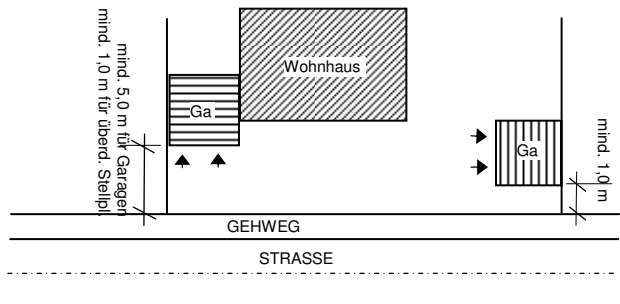
**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
im Plangebiet „ROSSÄCKER“ in Alfdorf.**

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 WA - Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO) *Zulässig sind:*
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke.
- Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 5+9 BauNVO:*
- Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs.3 BauNVO zugelassen werden:*
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO:*
- 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 als Höchstgrenze 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.
- 1.3 BAUWEISE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO) *Offene Bauweise (ED),* jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Unterschiedliche Bauweise, siehe Eintrag im Lageplan.
- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
- Ausnahmsweise können Anbauten an den Hauptbaukörper außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Grundfläche von 20 m² zugelassen werden, wenn die baulichen Anlagen der passiven Sonnenenergienutzung dienen. Insbesondere sind dies Glasvorbauten, Klimaschleusen und Nebenräume als Energiepuffer sowie Eingangsvorbauten und Windfänge. Festgesetzte Pflanzgebote dürfen jedoch nicht beeinträchtigt werden.
- 1.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB) Die Hauptfirst- bzw. Traufrichtungen und Längsseiten der Gebäude sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungsfeilen zu stellen. Winkel sind zulässig, sofern die Hauptfirstrichtung überwiegt.
- 1.6 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE** *Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)* sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugren-

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

ze zulässig. Bei einer Stellung parallel zur öffentl. Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 1,00 m ansonsten von mind. 5,00 m für Garagen bzw. 1,00 m für überdachte Stellplätze einzuhalten (siehe Systemskizze).



1.7 ZAHL DER WOHNUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen ist auf max. 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. auf max. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte beschränkt.

1.8 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Fahrbahn, Gehweg, Feldweg, Geh- und Radweg, Öffentliche Parkierungsflächen, Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB.

Festsetzungen der Verkehrsgrünflächen siehe unter Ziffer 1.12.

1.9 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind entlang der im Lageplan entsprechend bezeichneten Stellen nicht zulässig.

1.10 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

1.11 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER SOWIE FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs.1 Nr.14 +16 BauGB)

Regenrückhaltebecken.

Das Regenrückhaltebecken ist als Erdbecken naturnah auszubauen und gemäß Ziffer 1.14.1 zu gestalten.

Oberflächenwassergraben

Zur Ableitung der Dachflächenwasser und des Straßenwassers in die zentrale Regenrückhaltung ist entsprechend dem Eintrag im Lageplan ein Oberflächenwassergraben herzustellen. Dieser ist gemäß Ziffer 1.14.1 naturnah zu gestalten und zu bepflanzen.

1.12 GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen – Spielplatz –

Die ausgewiesene Grünfläche dient der Einrichtung eines Kinderspielplatzes. Zulässig sind hier z.B.: Spielwiese, Sandplatz mit Rutsche, Schaukel, Seilbahn, Spielhütte, Spiel- und Kriechtunnel, Kletterlandschaft und Sitzplätze. Notwendige Flächenbefestigungen sind in wasserdurchlässiger Art vorzunehmen.

Öffentliche Grünfläche – Verkehrsgrünfläche –

Auf den im Lageplan dargestellten Grünflächen sind gemäß Pflanzgebot Einzelbäume zur inneren Durchgrünung des

Baugebietes anzulegen. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung einzusäen.

Öffentliche Grünfläche – Grünanlage –

Auf den im Lageplan dargestellten Grünflächen sind gemäß Pflanzgebot Einzelbäume zur Einbindung des Baugebietes anzulegen. Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist mit Ruhebänken zu gestalten. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung einzusäen und extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, früh. Mähtermin 1.7.).

Private Grünfläche – Ortsrandeingrünung Streuobstwiese –

Die Grünflächen sind entsprechend dem Pflanzgebot 1 (PFG 1) als Streuobstwiese, teilweise als Baumreihe entlang der Straße zur landschaftlichen Einbindung, zu entwickeln.

Private Grünfläche – Ortsrandeingrünung –

Entlang der Landesstraße (L 1153) ist eine Geländemodellierung mit einer Höhe von ca. 1 m über dem vorhandenen Gelände zu schütten und entsprechend dem Pflanzgebot 3 (PFG 3) als lockere Anpflanzung mit einheimischen Baum- und Gehölzgruppen zu bepflanzen.

1.13 LEITUNGSRECHTE
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

LR 1 – Leitungsrecht 1:

Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zur Haltung und Unterhaltung von Ver- und Versorgungsleitungen.

LR 2 - Leitungsrecht 2:

Leitungsrecht zugunsten der Deutsche Transalpine Ölleitung GmbH zur Haltung und Unterhaltung der Pipeline mit Schutzstreifen.

LR 3 – Leitungsrecht 3:

Leitungsrecht zugunsten der EPS Ethylen Pipeline Süd GmbH & Co. KG zur Haltung und Unterhaltung einer EPS-Leitung.

Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.

1.14 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BÖDEN, NATUR UND LANDSCHAFT (SPE-FLÄCHEN)
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 135a BauGB)

Die im Lageplan als öffentliche Grünfläche ist 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.

1.14.1 SPE-FLÄCHE
„Wiese / Regenrückhalteteich / Oberflächenwassergaben“

Innerhalb der Maßnahmenfläche ist das Anlegen eines Rückhaltebeckens mit ca. 550 m³ und einem Pflegeweg sowie ein naturnaher Wassergaben zur Abführung des unverschmutzten Oberflächenwassers aus dem Baugebiet zulässig. Es ist eine Wiesenfläche mit kräuterreichem Saatgut anzulegen und durch extensive Pflege als Wildstaudenflur zu entwickeln, d.h. Verzicht auf Düngung und 2-malige Mahd pro Jahr (frühester Mähtermin 1.7.). Entlang des Grabens soll sich eine Gewässer begleitende Hochstaudenflur entwickeln, d.h. es darf auf

- einer Breite von je 2 m nur alle 2 Jahre ab dem 1.7. gemäht werden.
Entlang des Grabens und zur Eingrünung des Beckens sind Gehölze der Pflanzliste 3 und 4 zu pflanzen.
- 1.15 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN (LÄRMSCHUTZ)**
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
- Entlang der Landesstraße (L1153) 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.
- 1.16 PFLANZGEBOTE**
(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- Pflanzgebot für Laubbäume*
Entsprechend dem Eintrag im Lageplan sind entlang der Straße auf Verkehrsgrün- und privaten/öffentlichen Grünflächen mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände 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 Gestaltungsidee erhalten bleibt.
- Pflanzgebot (PFG 1) – Streuobstwiese –*
Das Pflanzgebot ist zur Ortsrandeingrünung als Streuobstwiese zu entwickeln. Dabei ist entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan jeweils ein Obstbaumhochstamm der Pflanzliste 1 anzupflanzen. Bereits vorhandene Bäume, die erhalten werden, können angerechnet werden. Die Flächen dürfen sind mit einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung einzusäen und extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, früh. Mähtermin 1.7.).
- Pflanzgebot (PFG 2) – Gehölzfläche –*
Innerhalb der Pflanzgebotsfläche ist zur Eingrünung des Spielplatzes eine lockere Anpflanzung mit einheimischen Baum- und Gehölzgruppen zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind Laubbäume der Pflanzliste 3 sowie Gehölze der Pflanzliste 4 gruppenweise anzupflanzen, so dass mindestens 15% der Pflanzgebotsfläche überdeckt sind. Die restlichen Flächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen. Festgesetzte Einzelbäume können auf die erforderliche Anzahl zu pflanzender Bäume angerechnet werden.
- Pflanzgebot (PFG 3) – Gehölzfläche –*
Innerhalb der Pflanzgebotsfläche ist eine lockere Anpflanzung mit einheimischen Baum- und Gehölzgruppen zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind Laubbäume der Pflanzliste 3 sowie Gehölze der Pflanzliste 4 gruppenweise anzupflanzen, so dass mindestens 50% der Pflanzgebotsfläche überdeckt sind.
Die restlichen Flächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen. Festgesetzte Einzelbäume sowie bestehende Bäume, die erhalten werden, können auf die erforderliche Anzahl zu pflanzender Bäume angerechnet werden.
- Pflanzgebot – Durchgrünung –*
Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) muss pro 250 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum angepflanzt werden. Dabei sind je nach

- Standort Bäume der Pflanzliste 1, 2 oder 3 zu verwenden. Festgesetzte Einzelbäume können auf die erforderliche Anzahl zu pflanzender Bäume angerechnet werden.
- Nicht heimische Nadelgehölze und Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.
- 1.17 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (BEI STRASSEN)**
(§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)
- Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden (steilste Neigung 1 : 2). Hinterbeton der Grenzbauteile, Fundamente, Lichtmasten sowie Verkehrs- und Hinweisschilder sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Böschungen unter 50 cm Höhe sind im Lageplan meist nicht dargestellt.
- 1.18 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN**
(§ 9 Abs.2 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.
- 1.19 NEBENANLAGEN**
(§ 14 Abs.1 BauNVO)
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude i. S. d. § 2 Abs.2 LBO Bad.-Württbg. handelt, auf Grundstücksflächen
- zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig,
 - in den übrigen, nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nur zulässig, soweit der umbaute Raum 40 m³ nicht überschreitet.
- 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO)
- 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
- 2.1.1 FASSADEN**
- Die *Außenwände der Gebäude* sind zu verputzen und / oder mit Holz zu verkleiden.
Verglaste Fassadenteile sind zur passiven Energienutzung zulässig.
Fassadenflächen von Garagen und Nebengebäuden sowie Stützmauern sind bei einer Stellung parallel zur öffentl. Verkehrsfläche intensiv mit standortgerechten Kletterpflanzen wie Efeu, Waldrebe, Kletterrose usw. zu begrünen.
- 2.1.2 DÄCHER**
- Dachform und Dachneigung (DN)*
Für Hauptgebäude sind zulässig:
- Satteldächer bis 45° Dachneigung
 - Flach- und flachgeneigte Dächer bis 15°
- Siehe dazu auch Systemschnitte unter Ziffer 2.2.
- Bei Doppelhäusern ist die Dachneigung, -form und -deckung einheitlich zu gestalten.
Freigestellte, auf verschiedenen Grundstücken stehende, aneinander gebaute Garagen müssen bei geneigten Dächern die gleiche Dachform und Dachneigung haben.
- Dachdeckung:*
- Bei der Farbgebung der Dachdeckung sind bei geneigten Dächern, die nicht begrünt sind, nur gedeckte Farbtöne der RAL-Gruppen 30, 70 und 80 (rote, graue und braune Farbtöne) zu-

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

Flach- und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° sind, sofern nicht als Terrassen ausgebildet, mindestens extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen.

Dachaufbauten:

Bezüglich der Dachaufbauten wird auf Nr. 3.1 des Textteiles verwiesen.

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

Zulässig sind:

Bei geneigten Dächern bis 45°

- maximale Traufhöhe (TH max.) 4.50 m,
- maximale Firsthöhe (FH max.) 9,00 m.
- die zulässige Traufhöhe darf im Zusammenhang mit der Verwendung flach geneigter Pult-, Sattel- oder Zeltdächer bis 15° DN entsprechend 2.1.2 überschritten werden, wenn als maximale Firsthöhe 7,75 m eingehalten wird.
- bei Flachdach max. Gebäudehöhe bis 7,50 m.

Die zulässige Traufhöhe darf auf max. 1/3 der Hauslänge (Rücksprünge u.ä.) überschritten werden.

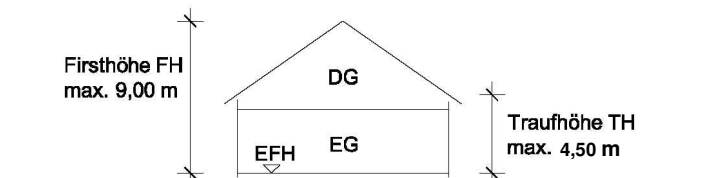
Die *Traufhöhe* wird gemessen ab Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die *Firsthöhe* wird gemessen ab Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

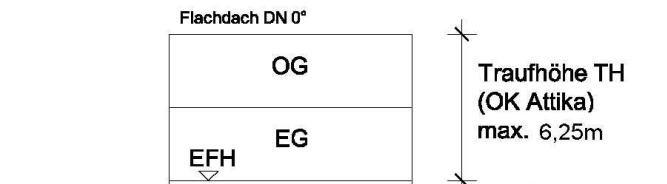
Zulässige First- und Traufhöhen siehe untenstehende Skizzen.

Zulässig sind:

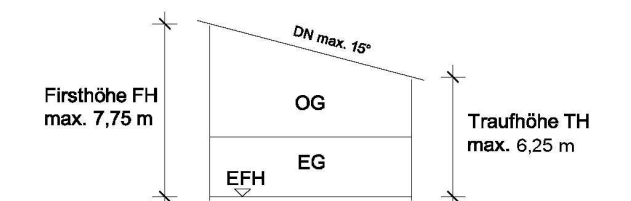
Satteldächer bis 45° DN°



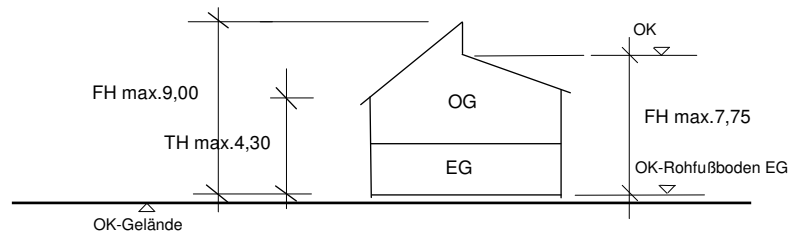
Flachdächer



Dächer bis 15°



Gegeneinander versetzte
Pultdächer



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

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

2.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE
(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen:
sind nur bis zu 0,80 m zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen.
Ausnahmsweise können für Terrassen bis 30 m² Größe sowie für notwendige Zufahrten und Zugänge höhere Aufschüttungen zugelassen werden.

Geländeveränderungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

Stützmauern:

- sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur bis max. 0,60 m Höhe zulässig, wenn diese begrünt oder als bepflanzte Naturstein-Trockenmauern hergestellt werden,
- sind zu den Nachbargrundstücken bis max. 0,80 m Höhe zulässig.

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.

Für alle Einfriedungen gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.

2.5 STELLPLATZVERPFLICHTUNG
(§ 74 Abs.2 LBO)

Es sind pro Wohnung 1,5 Stellplätze zu erstellen. Bei der Berechnung sich ergebende halbe Stellplätze sind stets aufzurunden.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs.6 BauGB)

3.1 DACHAUFBAUTENSATZUNG

Die Festsetzungen der Dachaufbautensatzung der Gemeinde Alfdorf vom 07.02.2003 sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

4. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**4.1 HAUSENTWÄSSERUNG**

Hausentwässerungen im freien Gefälle sind in den mit UG / PE bezeichneten Grundstücken nur bis zum EG-Niveau möglich. Das Abwasser des Untergeschosses muss zum Kanal gepumpt werden.

5. PFLANZLISTEN

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 44 NatSchG bei Anpflanzungen und Ansaaten möglichst nur Pflanz- und Saatgut zu verwenden ist, das von Mutterpflanzen aus dem regionalen Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammt.

5.1 Pflanzliste 1 (Obstbäume)

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 44 NatSchG bei Anpflanzungen und Ansaaten möglichst nur Pflanz- und Saatgut zu verwenden ist, das von Mutterpflanzen aus dem regionalen Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ stammt.

Apfelbäume: Alkmene, Berlepsch, Boscop, Bonapfel, Brettacher, Elstar, Gewürzluicken, Gloster, Goldprämerer, Gravensteiner, Haux-Apfel, Boiken, Heßbacher Luiken, Jakob-Fischer, Klarapfel, Rosenapfel u.a..

Birnenbäume: Schweizer Wasserbirne, Kirchensaller Mostbirne, Champagner Bratbirne u.a.
Alternativ können auch andere einheimische Obstbäume verwendet werden.

5.2 Pflanzliste 2 (Einzelbäume entlang der Straße)

Feld-Ahorn Maßholder	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Winter-Linde	Tilia cordata

5.3 Pflanzliste 3 (Laubgehölze Trockenstandort)**Bäume:**

Feld-Ahorn Maßholder	Acer campestre
Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Gewöhnl. Esche	Fraxinus excelsior
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
Gewöhnl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnl. Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Echte Hundsrose	Rosa canina

Zweigfelliger 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
Gewöhl.Schneeball	Viburnum opulus

5.4 Pflanzliste 4 – (Laubgehölze Feuchtstandorte)

Bäume

Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Hänge-Birke	Betula pendula
Gewöhl. Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Fahl-Weide	Salix rubens

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Grau-Erle	Alnus incana
Gewöhl.Traubenkirsche	Prunus padus
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Sträucher

Gewöhl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Purpur-Weide	Salix purpurea

Faulbaum	Frangula alnus
Ohr-Weide	Salix aurita
Mandel-Weide	Salix triandra
Grau-Weide	Salix cinerea
Korb-Weide	Salix viminalis
Gewöhl.Schneeball	Viburnum opulus

6. HINWEISE

6.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.11, 1.12, 1.14 und 1.16 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.1, 2.3 und 2.4 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 52 Abs.1 LBO beizufügen.

6.2 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.

6.3 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 von dort genannten Stelle zu entsorgen.

6.4 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. Das Informationsblatt –Bodenschutz bei Baumaßnahmen- des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sowie die Hinweise gemäß den Heften 10, 24, und 28 „Luft, Boden, Abfall“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg sind zu beachten. Das Merkblatt „Erdauffüllungen“ des Landratsamtes ist zu beachten.

6.5 Baugrund / Geologie

Bei der Erstellung von Bauwerken innerhalb des Geltungsbereichs werden ingenieurgeologische Untersuchungen nach DIN 4020 hinsichtlich der geologischen Verhältnisse empfohlen. Hinsichtlich des Baugrunds wird auf das Ingenieurgeologische Gutachten des Bodens in Anlage 5 verwiesen.

6.6 Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen.

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.

Im Plangebiet ist mit Zustrom von Grundwasser zu rechnen.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf immer der behördlichen Zustimmung. Auf das Informationsblatt Nr.1 –Bauen im Grundwasser- des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis wird verwiesen.

6.7 Versickern von Niederschlagswasser

Eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser (Dachflächen- und Terrassenwasser in Wohngebieten) darf erfolgen, wenn die Versickerungsanlagen den geltenden technischen Regeln entsprechen. Dabei sind das Informationsblatt Nr.9 –Versickerung von Oberflächenwasser- sowie das Informationsblatt Nr.25 - Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser- des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis zu beachten.

Das Landratsamt Rems-Murr-Kreis behält sich die Erteilung weiterer Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers vor.

6.8 Oberflächenwasser

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

6.9 Drainagen

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

6.10 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im geplanten Wasserschutzgebiet Zone IIIB.

Das Informationsblatt Nr.2 –Bauen im Wasserschutzgebiet Zone III- bzw. Nr. 21 –Bauen im Wasserschutzgebiet Zone II- des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis ist zu beachten.

6.11 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 § 33 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.

Lichtschächte, Kellertreppen und Regenfallrohre sind so zu gestalten, dass Tiere wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. So sind z.B. die Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Maschendraht zu versehen.

Zum Schutz der Amphibien sind im Plangebiet entlang der öffentlichen Erschließungsstraße abgechrägte Bordsteine zu verwenden und der Verzicht für Muldeneinläufe vorzusehen.

Für alle Außenbeleuchtungen sind im Plangebiet zur Schonung der nachtaktiven Insekten ausschließlich insektenfreundliche Lampen und Lampenschirme, die kein Streulicht erzeugen, zugelassen.

6.12 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 § 33 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.

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 § 25 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.

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

6.13 Zisternen

Beim Bau von Zisternen ist das Informationsblatt Nr.8 –Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke- des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis zu beachten.

7. ANLAGEN

- | | | |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Anlage 1 | Begründung zum Bebauungsplan / mit Umweltbericht
gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR,
Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen
unter Mitwirkung von:
Stadtlandingenieure, Ulrich Haag
Glashütte 8, 73432 Aalen | vom 10.12.2007 / 12.10.2009 /
17.11.2014 |
| Anlage 2 | Bestandsplan
gefertigt: Stadtlandingenieure, Ulrich Haag
Glashütte 8, 73432 Aalen | vom 10.12.2007 / 12.10.2009 |
| Anlage 3 | Artenschutzrechtliche Stellungnahme
gefertigt: Büro Visual Ökologie, Dipl.-Biologe
Hans Widmann, 73728 Esslingen | vom 23.06.2008 / 30.08.2010 |
| Anlage 4 | Kartierergebnisse und Stellungnahme zur Kompensation eines beeinträchtigten Lerchenreviers
gefertigt: Büro Visual Ökologie, Dipl.-Biologe
Hans Widmann, 73728 Esslingen | vom 28.05.2009 |
| Anlage 5 | Ingenieurgeologisches Gutachten
gefertigt: Büro BGU, Dr. Justus Krawinkel,
Dipl.-Geologe, 73099 Adelberg | vom 08.01.2011 |

8. VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)		vom	10.12.2007
2.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB)		am	05.02.2009
3.	Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB)	vom 16.02.2009	bis	20.02.2009
4.	Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB)		vom	12.10.2009
5.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB)		am	14.10.2010
6.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB)	vom 25.10.2010	bis	25.11.2010
7.	Erneuter Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB)		vom	17.11.2014
8.	Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 7 (§ 3 BauGB)		vom	20.11.2014
9.	Erneute Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB)	vom 28.11.2014	bis	29.12.2014
10.	Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)		vom	27.07.2015
11.	Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung		vom	17.09.2015

Für den Bebauungsplan:

Gemeindeverwaltung
Alfdorf, den

Planbearbeiter
Mutlangen, den 10.12.2007 / 12.10.2009 /
21.02.2011 / 17.11.2014.

LK&P. INGENIEURE GBR,
UHLANDSTRASSE 39 73557 MUTLANGEN
TELEFON 07171/10447-0 TELEFAX 07171/10447-70
post@lkp-ingenieure.de
unter Mitwirkung von
ULRICH HAAG LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
GLASHÜTTE 73432 AALEN
TELEFON 07361/87781 TELEFAX 073617/87787



Bürgermeister Segan

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 27.07.2015 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung Alfdorf, den

Bürgermeister Segan