



GEMEINDE : ALFDORF  
GEMARKUNG : PFAHLBRONN  
FLUR : -  
KREIS : REMS-MURR-KREIS  
PROJ.-NR. : AL06020

LACKNER KÖDER  
& PARTNER GBR  
ARCHITEKEN  
UND INGENIEURE

---

## TEXTTEIL

---

### ZUM BEBAUUNGSPLAN

---

# „SCHILLERSTRASSE - SÜD“



PROJEKTION  
REALISATION  
BETREUUNG

PETER KÖDER  
DIPL. ING. (FH)  
STEFAN KALMUS  
DIPL. ING. (FH)

BAULEITPLANUNG,  
HOCH- 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

ANERKANNT: GEMEINDE ALFDORF, DEN .....

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 06.03.2006 / 25.09.2006

UHLANDSTRASSE 39  
73557 MUTLANGEN  
TELEFON (07171) 10447 – 0  
TELEFAX (07171) 10447 – 70  
E-MAIL: POST@LKP-INGENIEURE.DE  
VOLKSBANK  
SCHWÄBISCH GMÜND  
BLZ 613 901 40  
KONTO 108 001 008

**GEMEINDE** : ALFDORF  
**GEMARKUNG** : PFAHLBRONN  
**KREIS** : REMS-MURR-KREIS

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

#### **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 04. April 2002 (BGBl. I Seite 1193),
- UVPG** Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 05. September 2001 (BGBl. I Seite 2350),
- LBO** die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. Seite 617),
- jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

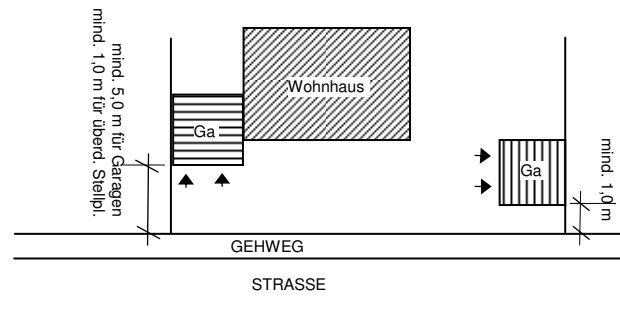
#### **Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind :**

- **Der Lageplan vom 06.03.2006 / 25.09.2006.**
- **Der Textteil vom 06.03.2006 / 25.09.2006.**

#### **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan im Plangebiet „Schillerstraße-Süd“ in Alfdorf - Pfahlbronn**

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** (*Zulässig sind:*)  
(§ 4 BauNVO)
1. Wohngebäude,
  2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche 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 die Verwaltung
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + § 16 BauNVO)
- 1.2.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE** (*Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt.*)  
(§ 20 BauNVO)
- 1.2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL** (*Es gelten die im Lageplan eingetragenen Werte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Hinblick auf die Grundstücksflächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.*)  
(§ 19 BauNVO)
- 1.3 BAUWEISE** (*Offene Bauweise (ED), jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.*)  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)
- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (*Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.*)  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO)
- Ausnahmsweise können Anbauten an den Hauptbaukörper außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> 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** (*Die Hauptfirst- bzw. Traufrichtungen und Längsseiten der Gebäude sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu stellen.*)  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- Abweichungen sind für abgewinkelte und untergeordnete Gebäudeteile (Querbauten) zulässig, wenn diese die Hälfte der Gebäudeseitenlängen nicht überschreitet.*
- 1.6 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE** (*Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze 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).*)  
(§ 9 Abs.1 Nr 4 BauGB)



### 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 SICHTFELDER

(§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die eingezeichneten Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Sicht behinderndem Bewuchs freigehalten werden. Einzelbäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

### 1.9 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB )

Fahrbahn, Gehweg, Mischverkehrsfläche, Öffentliche Parkierungsflächen, Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i.S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB.

### 1.10 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB )

Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmelde-dienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

### 1.11 PFLANZGEBOTE

(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

#### *Pflanzgebot für Laubbäume*

Entsprechend dem Eintrag im Lageplan sind

- entlang der Straße 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.
- auf den restlichen Grundstücksflächen Obstbaum-Hochstämme der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Obstbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 8-10 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.

Das *Pflanzgebot (PFG)* ist mit hochstämmigen einheimischen Obstbäumen der Pflanzliste 1 oder mit standortgerechten Laubgehölzen der Pflanzliste 3 zu bepflanzen. Dabei sind pro 15 lfdm Pflanzgebot mind. 1 Obstbaum oder pro 100 m<sup>2</sup> Fläche mindestens ein Baum sowie 10 Sträucher erforderlich.

Das im Lageplan eingetragene Sichtfeld ist entsprechend Festsetzung 1.8 freizuhalten.

Nicht heimische Nadelgehölze und Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.

- Ausnahmsweise sind Thujahecken o. ä. als Sichtschutz für Terrassen zulässig, wenn mindestens 3 m Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.
- 1.12 PFLANZBINDUNGEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
- 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.
- 1.13 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, Lichtmasten sowie Verkehrs- und Hinweisschilder sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Böschungen unter 50 cm Höhe sind im Lageplan meist nicht dargestellt.
- 1.14 HÖHENLAGE DER BAUL. 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.
- 1.15 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 m<sup>3</sup> 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 und Garagen* 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 öffentlichen 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 mit DN 25° – 40°,
  - Pult-, Sattel- und Zeltdächer mit DN 5° - 15°,
  - Ausnahmsweise können im Zusammenhang mit Festsetzung 2.2 auch gegeneinander versetzte Pultdächer mit unterschiedlicher DN von 25-40° / 5-15° zugelassen werden.
- Siehe dazu auch Systemschnitte unter Ziffer 2.2.  
Bei Doppelhäusern ist die Dachneigung, -form und -deckung einheitlich zu gestalten.  
Freigestellte, auf verschiedenen Grundstücken stehende, aneinandergebaute 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) zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind, mit Ausnahme für flächige Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung und für Solarkollektoren, nicht zulässig.

Flach- und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° sind 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)

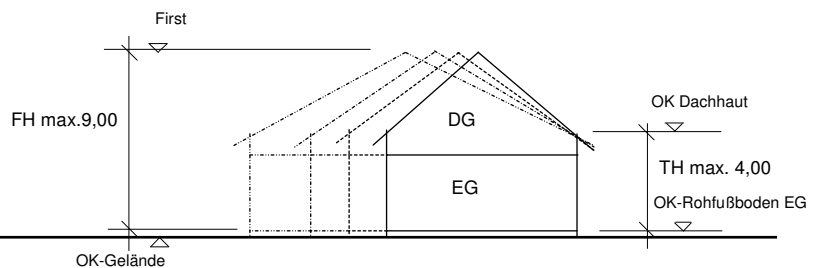
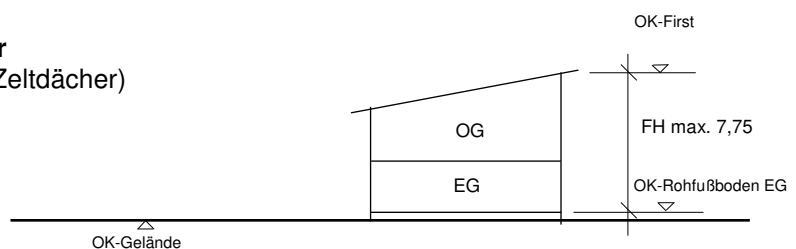
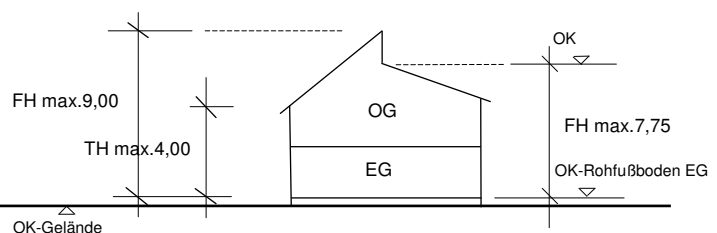
Zulässig sind:

- maximale Traufhöhe (TH max.) 4,00 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,
- die zulässige Traufhöhe darf auf max. 1/3 der Hauslänge (Rücksprünge u.ä.) überschritten werden.

Die *Traufhöhe* wird gemessen ab OK-Rohfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Außenfläche Außenwand mit der OK-Dachhaut.

Die *Firsthöhe* wird gemessen ab OK-Rohfußboden EG bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Siehe auch untenstehende Systemskizzen.

**Zulässig sind: Satteldächer und****flachgeneigte Dächer**  
(als Pult-, Sattel oder Zeltdächer)**Ausnahmsweise zulässig**  
(gegeneinander versetzte Pultdächer mit unterschiedlicher Traufhöhe)

### 2.3 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN UND ZUFAHRTEN

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

*Private Verkehrs-, Park- und Hofflächen sind wasserdurchlässig (z.B. weitfugig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) herzustellen.*

### 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 m<sup>2</sup> Größe sowie für notwendige Zufahrten und Zugänge höhere Aufschüttungen zugelassen werden.

Abgrabungen zur Freilegung des UG's sind unzulässig. Geländeänderungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

*Stützmauern:*

- sind entlang der öffentl. 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.

*Einfriedigungen:*

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.

Ansonsten können Zäune oder Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m erstellt werden.

Bei Zäunen muss mindestens 10 cm Bodenabstand eingehalten werden.

*Hinweis:* Mit Stützmauern und Einfriedigungen ist entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 25 cm von der Grundstücksgrenze einzuhalten.

### 2.5 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER (REGENRÜCKHALTUNG)

(§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)

Zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern ist ein Pufferbehälter mit 2 m<sup>3</sup> Volumen je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m<sup>2</sup> 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.

### 2.6 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. 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.

**Pflanzliste 1 (Obstbäume)**

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

*Birnenbäume:* Schweizer Wasserbirne, Kirchensaller Mostbirne, Champagner Bratbirne u.a.

Alternativ können auch andere einheimische Obstbäume verwendet werden.

**Pflanzliste 2 (Einzelbäume entlang der Straßen)**

Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubeneiche, Spitzahorn, Winterlinde u.ä.

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

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Bergulme	Ulmus glabra
Obstbäume mit Hochstamm	

**Sträucher:**

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Gewöhnl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Echte Hundsrose	Rosa canina
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

**5. HINWEISE****5.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.11 und 1.12 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.3 und 2.4 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 52 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.

**5.3 Altlasten / Altablagerungen**

Auf den im Lageplan zum Bebauungsplan gekennzeichneten **Altstandort Nr. 01046 „AS Rienharzer Straße 20“** wird hingewiesen. Für den Altstandort wurde eine orientierende Untersuchung durchge-



führt (Siehe Anlage 4).

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.

#### 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. Das Informationsblatt Nr.3 -Bodenschutz bei Baumaßnahmen- des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sowie die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

#### 5.5 Baugrund / Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit durch geologische Einzelgutachten gemäß DIN 4020 klären zu lassen. Die Ausführungen im als Anlage 3 beigefügten Geologischen Baugrundgutachten des Büros für Ingenieurgeologie Gregor Zeiser sind zu beachten.

#### 5.6 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.

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.

#### 5.7 Oberflächenwasser

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

#### 5.8 Lärmschutz

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung wird, ohne Bestätigung durch ein Gutachten, davon ausgegangen, dass die von hier ausgehenden Immissionen im zulässigen Bereich liegen. Es wird aber trotzdem den an die K 1887 angrenzenden Gebäuden empfohlen, bei der Planung konstruktiv einen Lärmschutz ihrer Gebäude vorzusehen. Nachdem die angrenzenden Wohngebiete auch als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen sind, dürften von diesen keine für das Baugebiet unzulässigen Lärmimmissionen erfolgen.

Mögliche Maßnahmen zum erforderlichen Lärmschutz für den festgesetzten Bereich:

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

#### 5.9 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.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind geeignete *Quartiere für Fledermäuse* vorzusehen und im Baugesuch darzustellen. Entsprechende Informationen bezüglich Art und Gestaltung der Behausungen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Rems-Murr-Kreis oder bei den Naturschutzverbänden einzuholen.

#### 5.10 Zisternen

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

**6. ANLAGEN**

- |          |   |                             |
|----------|---|-----------------------------|
| Anlage 1 | Begründung zum Bebauungsplan<br>gefertigt: Lackner . Köder & Partner GbR,<br>73557 Mutlangen  | vom 06.03.2006 / 25.09.2006 |
| Anlage 2 | Bestands- und Maßnahmenplan zur Eingriffs-<br>/Ausgleichsbilanzierung<br>gefertigt: Lackner . Köder & Partner GbR,<br>73557 Mutlangen             | vom 06.03.2006              |
| Anlage 3 | Geologisches Baugrundgutachten<br>gefertigt: Büro für Ingenieurgeologie<br>Gregor Zeiser<br>73479 Ellwangen                                       | vom 11.04.2006              |
| Anlage 4 | Orientierende Untersuchung zum Altstandort<br>„Rienharzer Straße 20“<br>gefertigt: Büro für Ingenieurgeologie<br>Gregor Zeiser<br>73479 Ellwangen | vom 22.02.2007              |

**7. VERFAHRENSVERMERKE**

- |    |  |                |                |
|----|--|----------------|----------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)  | vom            | 06.03.2006     |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB)   | am             | 16.03.2006     |
| 3. | Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB)  | vom 20.03.2007 | bis 24.03.2006 |
| 4. | Auslegungsbeschluß (§ 3 BauGB)   | vom            | 25.09.2006     |
| 5. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB)   | am             | 05.04.2007     |
| 6. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB)  | vom 02.04.2007 | bis 14.05.2007 |
| 7. | Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)  | vom            | 23.07.2007     |
| 8. | Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch<br>ortsübliche Bekanntmachung der Satzung | vom            |                |

Für den Bebauungsplan:

Gemeindeverwaltung  
Alfdorf, den .....Planbearbeiter  
Mutlangen, den 14.06.2006 / 25.09.2006LACKNER · KÖDER & PARTNER GBR  
UHLANDSTRASSE 39 73557 MUTLANGEN  
TELEFON 07171/10447-0 TELEFAX 07171/10447-70\_\_\_\_\_  
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 23.07.2007 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung Alfdorf, den .....

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Segan