



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



TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„HOFÄCKER, ERWEITERUNG NORD“

LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

LK&P. INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT
DIPL.-ING (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG
STADTEBAU UND
LANDSCHAFTSPLANUNG
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLARTECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE
BETREUUNG UND
BERATUNG DER
KOMMUNEN IST EIN
SPEZIELLES KONZEPT
VON UNS

ANERKANNT : ALFDORF, DEN

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 14.12.2015 / 09.10.2017 /
12.03.2018

Kalmus

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

Proj. Nr.: AL15109
Kennung: 251f

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

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

Dies gilt besonders für Teile des Bebauungsplanes „Hofäcker, 1. Änderung und Erweiterung“, rechtsverbindlich seit 14.08.1981.

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 24. Februar 2010 (BGBl. I Seite 94),
LBO die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Seite 357),
jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

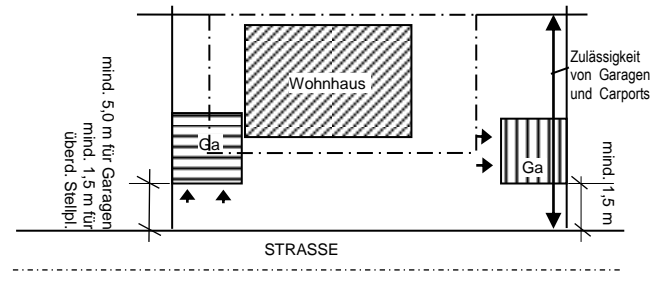
Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- **Der Lageplan vom 14.12.2015 / 09.10.2017 / 12.03.2018.**
- **Der Textteil vom 14.12.2015 / 09.10.2017 / 12.03.2018.**

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan im Plangebiet „Hofäcker, Erweiterung Nord“ in Alfdorf

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.	<u>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</u>	(§ 9 BauGB + BauNVO)
1.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
1.1.1	WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	<p><i>Zulässig sind:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke. <p>Unzulässig sind gem. § 1 Abs.5 + 9 BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schank- und Speisewirtschaften, - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke. <p><i>Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs.3 BauNVO zugelassen werden:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. <p><i>Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 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.
1.2.3	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO)	Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 entsprechend dem Einschrieb im Plan festgesetzt.
1.3	BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)	<i>Offene Bauweise (ED),</i> jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
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 m ² zugelassen werden, wenn die baulichen Anlagen der passiven Sonnenenergienutzung dienen. Insbesondere sind dies Glasvorbauten, Klimaschleusen und Nebenräume als Energiepuffer sowie Eingangsvorbauten und Windfänge. Die Entfernung von der Nachbargrenze bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche muss dabei mindestens 2 m betragen, sofern sonstige Festsetzungen wie Pflanzgebote usw. nicht berührt werden.
1.5	FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs.1 Nr 4 BauGB)	<i>Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)</i> sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Bei einer Stellung parallel zur öffentl. Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 1,50 m ansonsten von mind. 5,00 m für Garagen bzw. 1,50 m für überdachte Stellplätze einzuhalten (siehe Systemskizze).



Stellplätze sind nur zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

- 1.6 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 Doppelhaus-hälfte beschränkt.
- 1.7 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 Fahrbahn, Gehweg, Feldweg, Mischverkehrsfläche, Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB.
 Die Verkehrsgrünfläche darf von den Angrenzern für deren Zufahrt auf einer Breite von maximal 6,00 m je Grundstück gemäß Ziffer 2.3 überfahrbar ausgebaut werden.
- 1.8 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.
- 1.9 VERSORGUNGSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB) *Trafostation*
- 1.10 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB) Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
- 1.11 GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- 1.11.1 PRIVATE GRÜNFLÄCHE – STREUOBSTWIESE –**
Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist Bestandteil einer ökologischen Ausgleichsmaßnahme und insgesamt als Streuobstwiese zu nutzen. Entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan sind zur Ortsrandeingrünung Obstbäume gemäß Pflanzgebot PFG 1 (siehe Festsetzung Ziff. 1.15.2) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.11.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE 1 – AUSGLEICHSMAßNAHME STREUOBSTWIESE –**
Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist Bestandteil einer ökologischen Ausgleichsmaßnahme und insgesamt als Streuobstwiese zu nutzen. Entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan sind zur Ortsrandeingrünung Obstbäume gemäß Pflanzgebot PFG 1 (siehe Festsetzung Ziff. 1.15.2) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.11.3 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE 2 – AUSGLEICHSMAßNAHME FELDHHECKE –**
Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist Bestandteil einer ökologischen Ausgleichsmaßnahme und ist gemäß Pflanzgebot PFG 2 (siehe Festsetzung Ziff. 1.15.3) zur landschaftlichen Einbindung insgesamt als Feldhecke zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

- 1.12 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT**
(§ 9 Abs.1 Nr.18a BauGB)
- 1.13 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (SPE-FLÄCHEN)**
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
- 1.13.1 ERSATZMASSNAHME E 1 „BRACHESTREIFEN UND LERCHENFENSTER FÜR FELDLERCHE“**
- 1.14 LEITUNGSRECHTE**
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§§ 9 Abs.1a und 135a Abs.2 BauGB)*
Die im Lageplan als private und öffentliche Grünflächen (siehe Ziff. 1.11.1 bis 1.11.3) dargestellten Bereiche sowie die externe Ersatzmaßnahme E 1 (siehe Ziffer 1.13.1) sind Bestandteil der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen.
Diesen 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.
- Im Bereich des Flurstücks 56/2, Gemarkung und Flur 0 Vordersteinenberg ist auf der im Lageplan entsprechend bezeichneten Fläche auf den zuvor intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen eine Brachfläche für Feldlerchen angelegt worden (siehe Anlage 3 und 5).
Dort wird eine ca. 2.500 m² große, bisher intensiv ackerbaulich genutzte Fläche als Brache bewirtschaftet. Die Fläche ist zukünftig mit einer extensiven Magerrasenmischung, wie z.B. Nr. 05 der Fa. Rieger-Hofmann, einzusäen und dauerhaft zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähguts, frühester Mähtermin 1.7.).
Ferner sind auf den Flurstücken 48/2, 51, 56 und 57/1 der Gemarkung und Flur 0 Vordersteinenberg entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan insgesamt 5 Feldlerchenfenster anzulegen (siehe Anlage 3 und 5).
Dazu sind auf den landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen im Rahmen der Bewirtschaftung auf einer Breite von 3 – 6 m und einer Länge von 3 – 8 m Feldlerchenfenster frei zu halten, sodass jeweils eine Fläche von 16 – 24 m² dauerhaft einen deutlich niedrigeren Aufwuchs aufweist, als die umgebenden Grundstücksflächen. Diese freigehaltenen Flächen müssen außerhalb der Fahrspuren der landwirtschaftlichen Maschinen angelegt werden.
Zur dauerhaften Erhaltung dieser Lerchenfenster ist der Vorgang jährlich zu wiederholen.
- LR 1 – Leitungsrecht 1:*
Leitungsrecht zugunsten der EnBW Netze BW zur Haltung und Unterhaltung einer Mittelspannungs-Stromleitung.
- LR 2 – Leitungsrecht 2:*
Leitungsrecht zugunsten des Trägers der gemeindlichen Entwässerungs-Einrichtungen zur Haltung und Unterhaltung eines Abwasserkanals.
- LR 3 – Leitungsrecht 3:*
Leitungsrecht zugunsten des westlichen Angrenzers für Entsorgungsleitungen.
- Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.

- 1.15 PFLANZGEBOTE (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)**
- 1.15.1 FÜR OBST- UND LAUBBÄUME** Entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan sind wie folgt Obst- und Laubbäume anzupflanzen:
- entlang der Straßen mindestens *mittelkronige Laubbäume* der Pflanzliste 2. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mindestens 16 cm betragen.
 - innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen *Obstbaum-Hochstämme* der Pflanzliste 1 oder mindestens *mittelkronige Laubbäume* der Pflanzliste 2 oder 3. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Bäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 12 cm bei Obstbäumen und mind. 16 cm bei Laubbäumen betragen.
- Eine Abweichung vom eingetragenen Standort ist möglich, soweit die der Ausweisung zugrundeliegende Gestaltungsidee erhalten bleibt.
- 1.15.2 PFLANZGEBOT 1 (PFG 1)
-STREUOBSTWIESE-** Die Pflanzgebotsflächen sind zur Ortsrandeingrünung als Streuobstwiese zu entwickeln. Dabei ist entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan jeweils ein *Obstbaum-Hochstamm* der Pflanzliste 1 anzupflanzen. Die Wiesenflächen dürfen nur extensiv gepflegt werden (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähguts, frühester Mähtermin 1.7.).
- 1.15.3 PFLANZGEBOT 2 (PFG 2)
-FELDHECKE-** Das Pflanzgebot ist zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes als Feldhecke mit Gehölzen gemäß Pflanzliste 3 zu entwickeln. Dabei ist eine abgestufte Bepflanzung mit einer einreihigen Baumschicht und beidseitiger begleitender Strauchschicht mit einer Gesamtbreite von 9 – 10 m anzulegen. Im Übergang zur Bebauung sowie zu den landwirtschaftlichen Flächen ist ein Krautsaumstreifen aus ein- und mehrjährigen Stauden und Gräsern (z.B. Nr. 08 der Fa. Rieger-Hofmann) mit einer Breite von 2,5 – 3 m anzupflanzen. Der Krautsaum darf nur extensiv gepflegt werden (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, frühester Mähtermin 1.7.), das Mähgut ist abzufahren. Auf eine gute Durchmischung und Verwendung aller genannten Arten ist zu achten. Grundsätzlich wird für die Anlage der Hecken auf das *Merkbblatt 2 - Landschaftspflege* des Fachdienstes Naturschutz des Landesamtes für Umweltschutz (LfU) hingewiesen.
- 1.15.4 PFLANZGEBOT 3 (PFG 3)
-DURCHGRÜNUNG-** Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 1 muss pro 250 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum gemäß Ziff. 1.15.1 angepflanzt werden, davon mindestens ein *mittel- bis großkroniger Laubbaum* im Vorgartenbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche hin. Festgesetzte Einzelbäume können auf die erforderliche Anzahl zu pflanzender Bäume angerechnet werden.
- 1.15.5 SONSTIGES** Nicht heimische Nadelgehölze / Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.
- 1.16 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (BEI STRASSEN) (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)** Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind gemäß den Einzeichnungen im Lageplan festgesetzt (in der Regel Neigung 1 : 2). Grundsätzlich sind auch ohne Einzeichnung im Lageplan Angleichungen des Geländes bis zu 1,50 m Tiefe entlang der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Soweit im Lageplan eingezeichnet, werden anstelle von Böschungen Stützmauern erstellt.

- 1.17 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN**
(§ 9 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.3 BauNVO) Für die Orientierung der Höhenlage der baulichen Anlagen ist jeweils ein unterer Maßbezugspunkt (UMBP) festgesetzt.
- 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, 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 einzugrünen durch
- Begrünung mit standortgerechten Kletterpflanzen der Pflanzliste 4
 - durch Vorpflanzung einer standortgerechten einheimischen Hecke (z.B.Hainbuche) mit mind. 80 cm Höhe oder
 - durch Pflanzung eines mindestens *mittelkronigen Laub- oder Obstbaumes* der Pflanzlisten 1 oder 3.
- 2.1.2 DÄCHER** *Dachform und Dachneigung (DN)*
Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 45° Dachneigung. Dabei sind Pultdächer grundsätzlich nur nach Norden geneigt zulässig.
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) zulässig. 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.

Solaranlagen:

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind wie folgt zu gestalten:

- bei geneigten Dächern ab 15° Dachneigung nur innerhalb der Dachflächen in der Neigung des Daches (nicht aufgeständerte Anlagen),
- bei Flach- und flachgeneigten Dächern bis 15° Dachneigung mit einem Abstand vom Hausgrund (Attika) von mindestens 1,50 m und einer Höhe von maximal 1,00 m über der Dachfläche (aufgeständerte Anlagen).

Ausnahmsweise können für solarthermische Anlagen Abweichungen von den o.g. Vorschriften zugelassen werden, sofern die Anlagen sich in die Gesamtgestaltung der Dachfläche einfügen, maximal 15 % der jeweiligen Dachfläche und eine Höhe von maximal 1,00 m über der Dachfläche nicht überschreiten.

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

Für die Höhe der Gebäude sind bei den unterschiedlich zulässigen Dachformen folgende Werte zulässig:

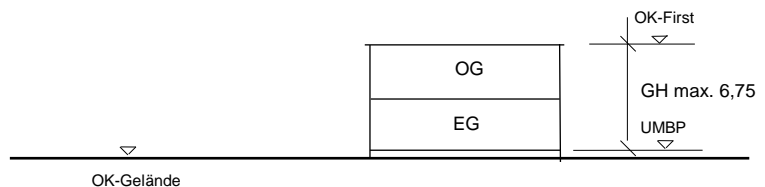
Dachform	Gebäude-/Firsthöhe max. (GH/FH)	Traufhöhe max. (TH)
Flachdächer	GH 6,75 m	-
Pulldächer bis 25° DN	FH 7,75 m	TH 6,25 m
Sonstige geneigte Dächer bis 25° DN	FH 8,25 m	TH 6,25 m
Geneigte Dächer mit 25 – 45° DN	FH 8,50 m	TH 5,25 m

Die zulässige *Traufhöhe* darf bei geneigten Dächern mit 25 – 45° DN auf maximal 1/3 der Gebäudelänge (Rücksprünge u.ä.) überschritten werden.

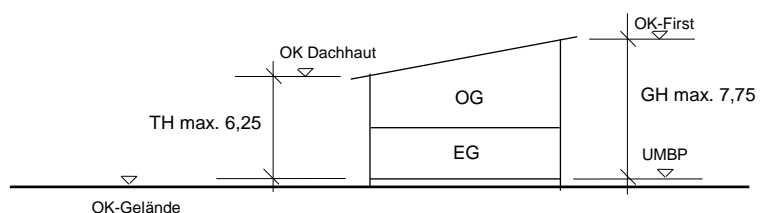
Die *Traufhöhe* wird gemessen ab dem unteren Maßbezugspunkt (UMBP) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

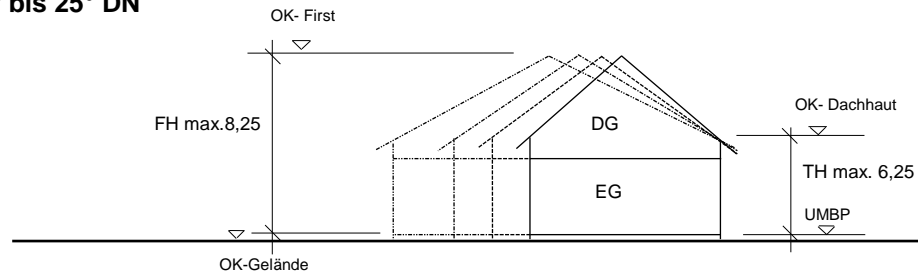
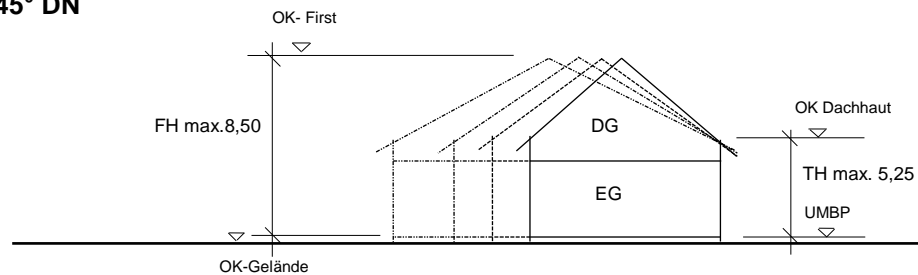
Die *First- und Gebäudehöhe* wird gemessen ab dem unteren Maßbezugspunkt (UMBP) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Flachdächer



Pulldächer bis 25° DN
(nur nach Norden geneigt zulässig)



Sonstige geneigte Dächer bis 25° DN**Geneigte Dächer mit 25 - 45° DN**

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

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. wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.

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

Hinweis: Geländeänderungen sind grundsätzlich in den Bauvorlagen darzustellen.

2.4.1 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.

2.4.2 STÜTZMAUERN

sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur bis max. 0,80 m Höhe zulässig, sofern diese begrünt oder als bepflanzte Naturstein-Trockenmauer hergestellt werden. Zu den Nachbargrundstücken sind Stützmauern bis max. 0,80 m Höhe zulässig. An den Grenzen zum Außenbereich sind Stützmauern nicht zulässig.

2.4.3 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 mit senkrechter Lattung bis 0,80 m Höhe.

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

- Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten.
- Für alle Einfriedungen gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.
- 2.5 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER (REGENRÜCKHALTUNG)**
(§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)
- Zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern ist ein Pufferbehälter mit 2 m³ Volumen je 100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,15 l/s / 100 m² Dachfläche haben.
- Es wird empfohlen, einen Behälter herzustellen, der zusätzlich zu dem erforderlichen Pufferraum noch ein gleich großes Speichervolumen aufweist. Das gespeicherte Wasser kann zu Gießzwecken bzw. für Reinigungsarbeiten verwendet werden. Die Verwendung dieses Wassers im Haushalt und zur WC-Spülung etc. bedarf einer besonderen Genehmigung.
- Bei der Speicherung und Verwendung als Brauchwasser sind die Vorschriften der Trinkwasserverordnung sowie der DIN 1988 (Teil IV), DIN 1989 (Teil 1) und DIN 2001 zu beachten.
- Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und 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 1,5 Stellplätze pro Wohnung, mindestens jedoch 2 Stellplätze pro Gebäude herzustellen. Bei der Berechnung sich ergebende halbe Stellplätze sind stets aufzurunden.
- Garagenvorplätze werden auf die erforderliche Anzahl herzustellender Stellplätze angerechnet.
- 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 § 40 (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 (Einzelbäume entlang der Straße)**
- | | |
|----------------------|------------------|
| Feld-Ahorn Maßholder | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Vogelkirsche | Prunus avium |

	Trauben-Eiche Spitz-Ahorn Berg-Ahorn Winter-Linde	Quercus petraea Acer platanoides Acer pseudoplatanus Tilia cordata
4.3 Pflanzliste 3 (Laubgehölze)	Bäume: Feld-Ahorn Maßholder Hänge-Birke Hainbuche Zitterpappel, Espe Vogelkirsche Trauben-Eiche Stiel-Eiche Spitz-Ahorn Berg-Ahorn Rotbuche Vogelbeere Elsbeere Winter-Linde Sommer-Linde Berg-Ulme	Acer campestre Betula pendula Carpinus betulus Populus tremula Prunus avium Quercus petraea Quercus robur Acer platanoides Acer pseudoplatanus Fagus sylvatica Sorbus aucuparia Sorbus torminalis Tilia cordata Tilia platyphyllos Ulmus glabra
	Sträucher: Roter Hartriegel Gewöhnliche Hasel Gewöhl. Pfaffenhütchen Gewöhl. Liguster Schlehe Echte Hundsrose Zweigriffeliger Weißdorn Eingriffeliger Weißdorn Faulbaum Rote Heckenkirsche Echter Kreuzdorn Sal-Weide Schwarzer Holunder Trauben-Holunder Gewöhl. Schneeball	Cornus sanguinea Corylus avellana Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Prunus spinosa Rosa canina Crataegus laevigata Crataegus monogyna Fragula alnus Lonicera xylosteum Rhamnus cathartica Salix caprea Sambucus nigra Sambucus racemosa Viburnum opulus
4.4 Pflanzliste 4 (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 1.11, 1.15 und 1.18 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.1, 2.3, 2.4 und 2.5 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 53 Abs.1 LBO beizufügen.

5.2 Funde

Beim Vollzug der Planung können bisher *unbekannte Funde* entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart –Referat Denkmalpflege– mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§ 20 DschG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DschG wird verwiesen.

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

5.5 Baugrund / Geologie

Bei der Erstellung von Bauwerken innerhalb des Geltungsbereichs werden ingenieurgeologische Untersuchungen nach DIN 4020 hinsichtlich der geologischen Verhältnisse dringend empfohlen.

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 Merkblatt „Bauen im Grundwasser“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis wird verwiesen.

5.7 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 Landratsamt Rems-Murr-Kreis zu beachten.

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

5.8 Oberflächenwasser / Zisternen

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. 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.

In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg

<https://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/261161/> verwiesen.

Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser) im häuslichen Bereich wird auf das DVGW Arbeitsblatt W 555, den § 13 Abs. 3 und den § 17 Trinkwasserverordnung besonders hingewiesen.

Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen

Beim Bau von Zisternen ist das Merkblatt „Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis zu beachten.

5.9 Entwässerungen

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

5.10 Drainagen

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

5.11 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 § 29 (1) BNatSchG sowie § 31 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.

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

Bei Herstellung von flächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Orniflux-Scheiben oder vergleichbares Material zu verwenden.

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. 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.

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

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.

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

5.12 Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im dörflichen Randbereich 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.

5.13 Barrierefreiheit

Soweit nach den örtlichen Erfordernissen geboten, sind im öffentlichen und privaten Bereich bauliche Anlagen barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040 und die Vorschriften der LBO wird hingewiesen.

5.14 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.

5.15 Erdkabel mit Schutzstreifen

Die EnBW Netze BW GmbH betreibt im Bereich der öffentlichen Grünfläche 2 eine 20-KV-Freileitung, welche im Zuge des Bebauungsplans erdverkabelt ausgeführt werden soll. Dieses Erdkabel ist im Lageplan zum Bebauungsplan dargestellt und mit einem Schutzstreifen zur Gewährleistung des ordnungsgemäßen Betriebs der Leitungen gesichert. Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.

6. ANLAGEN

- | | | |
|----------|--|---|
| Anlage 1 | Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht
gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR,
Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen | vom 14.12.2015 / 09.10.2017 /
12.03.2018 |
| Anlage 2 | Bewertungsplan zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR,
Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen | vom 04.07.2016 / 09.10.2017 |
| Anlage 3 | Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
gefertigt: Büro Visual Ökologie, Dipl.-Biologe
Hans Widmann, 73728 Esslingen | vom 02.07.2016 |
| Anlage 4 | Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung
gefertigt: BFI – Büro für Ingenieurgeologie, Dipl. -Ing.
Gregor Zeiser, 73479 Ellwangen | vom 06.02.2017 |
| Anlage 5 | Lageplan zur Ersatzmaßnahme E 1
gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR,
Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen
Öffentlich-rechtlicher Vertrag – Vertragsunterzeichnung | vom 09.10.2017 / 12.03.2018
vom |

7. VERFAHRENSVERMERKE

- | | | | | |
|----|---|----------------|-----|------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | | vom | 14.12.2015 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) | | am | 29.09.2016 |
| 3. | Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB) | vom 04.10.2016 | bis | 11.10.2016 |
| 4. | Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB) | | vom | 09.10.2017 |
| 5. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB) | | am | 09.11.2017 |
| 6. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) | vom 17.11.2017 | bis | 18.12.2017 |
| 7. | Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) | | vom | 12.03.2018 |
| 8. | Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung | | vom | |

Für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften:

Gemeindeverwaltung
Alfdorf, den

Planbearbeiter
Mutlangen, den 14.12.2015 / 09.10.2017 /
12.03.2018

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



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 12.03.2018 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung Alfdorf, den

Bürgermeister Segan