



GEMEINDE : DURLANGEN
GEMARKUNG : DURLANGEN
FLUR : DURLANGEN
KREIS : OSTALBKREIS



TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„INNENENTWICKLUNG GEWERBEGEBIET UNTERER BÜHL-OST“

Verfahren gemäß § 13 a BauGB

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

ANERKANNT : DURLANGEN, DEN

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 25.02.2011 / 29.04.2011

Kalmus

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. DU08074
Kennung: 251_b

GEMEINDE : DURLANGEN
GEMARKUNG : DURLANGEN
FLUR : DURLANGEN
KREIS : OSTALBKREIS

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

Dies gilt insbesondere den Bebauungsplanes „Unterer Bühl, 1. Änderung“, Satzungsbeschluss vom 19.06.1996 sowie dem Bebauungsplan „Bühl“, genehmigt 17.07.1962.

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 22.10.2010 / 25.02.2011 / 29.04.2011**
- **Der Textteil vom 25.02.2011 / 29.04.2011**

**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
im Plangebiet „Innenentwicklung Gewerbegebiet Unterer Bühl-Ost“ in Durlangen.**

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 MI – Mischgebiet** (§ 6 BauNVO) *Zulässig sind:*
1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Nur ausnahmsweise* können gem. § 6 Abs.2 Nr. 4 BauNVO i. V mit § 1 Abs.5 + 9 BauNVO sonstige Gewerbebetriebe zugelassen werden.
- Unzulässig sind gem. § 1 Abs.5 + 9 BauNVO:*
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs.3 Nr.2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO:*
- Vergnügungsstätten.
- 1.1.2 eGE – eingeschränktes Gewerbegebiet** (§ 8 i. V. m. § 1 Abs.5 + 9 BauNVO)
- Zulässig sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO, jedoch nur Gewerbebetriebe mit baulichen Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies sind
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
- Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 5 + 9 BauNVO:*
- Tankstellen.
- Ausnahmsweise können Nutzungen gemäß § 8 Abs.3 Nr. 1 + 2 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.
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind im Zusammenhang mit § 1 Abs.6 + 9 BauNVO Nutzungen gemäß § 8 Abs.3 Nr.3.*
- Vergnügungsstätten.
- Unterschiedliche Art der baulichen Nutzung, siehe Eintrag im Lageplan.
- 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 im Mischgebiet 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.
- 1.2.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL**
(§ 20 BauNVO)
- Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung, siehe Eintrag im Lageplan.
- 1.3 BAUWEISE**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)
- Offene Bauweise (o).*
- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO)
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
- 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 Richtungspfeilen zu stellen.
Winkel sind zulässig, sofern die Hauptfirstrichtung überwiegt.
- Abweichungen sind für abgewinkelte und untergeordnete Gebäudeteile (Querbauten) zulässig, wenn
- deren First gegenüber dem Hauptfirst mindestens 50 cm tiefer liegt,
 - der Querbau mindestens 30 cm von der Giebelwand zurückliegt,
 - er ½ der Gebäudeseitenlänge nicht überschreitet.
- 1.6 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE**
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.
Stellplätze im Pflanzgebotsstreifen sind unzulässig.
- 1.7 VERSORGUNGSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)
- Trafostation.
- 1.8 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Fahrbahn,
Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB.
- Die Verkehrsgrünflächen wie Bankette, Wassergräben, Mulden und Böschungen sind durch Aussaat von Wildblumen, Böschungsrassen und Wildkräutern zu begrünen. Spontanvegetation ist zuzulassen (frühester Mähtermin 1.7., keine Düngung).
- 1.9 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)
- Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
- 1.10 GRÜNFLÄCHEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- Private Grünfläche – Hausgarten –*
Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist als Hausgarten zu nutzen. Entsprechend dem Eintrag im Lageplan sind auf den Flächen Obstbaum-Hochstämme bzw. Laubbäume der Pflanzliste 1 bzw. 2 zu pflanzen. Abgängige Obstbäume sind durch eine Neupflanzung zu ersetzen.

- 1.11 LEITUNGSRECHTE**
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- LR – Leitungsrecht :*
Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zur Haltung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.
- Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.
- 1.12 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN (LÄRMSCHUTZ)**
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet (eGE) und im Mischgebiet (MI) 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.
- 1.13 PFLANZGEBOTE** (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- 1.13.1 FÜR LAUBBÄUME**
- Entsprechend dem Eintrag im Lageplan sind
- entlang der Straße alle 12 m, mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 12-14 cm betragen.
 - auf den restlichen Grundstücksflächen sind pro angefangene 300 m² 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.
- 1.13.2 SONSTIGES**
- Nicht heimische Nadelgehölze und Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.
- 1.14 PFLANZBINDUNGEN** (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
- 1.14.1 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.
- 1.15 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).
Soweit im Lageplan eingezeichnet, werden anstelle von Böschungen Stützmauern erstellt.
- 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.

- 1.16 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN**
(§ 9 Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.3 BauNVO)
- Die *Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)* der Gebäude im Mischgebiet ist im Lageplan als Obergrenze zwingend festgesetzt.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet (eGE) darf die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude maximal 0,30 m über der Straßenhöhe liegen, gemessen in der Gebäudeflucht am höchsten Punkt der Straße.
- 1.17 NEBENANLAGEN**
(§ 14 Abs.1 BauNVO)
- Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.
- 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO)
- 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
- 2.1.1 FASSADEN**
- Die *Farben der Gebäude* sind frei zu wählen.
- Die *Außenwände von Gebäuden oder Gebäudeteilen über 20 m Länge* sind im Abstand von mind. 10 m vertikal zu gliedern, z.B. durch Vorbauten, Vorsprünge, Versätze, Öffnungen, Glasbauten oder Wandbegrünungen mit Hilfe von Rankgerüsten.
- 2.1.2 DÄCHER**
- Dachform und Dachneigung (DN)*
Im Mischgebiet 1 (MI1)
- Satteldächer mit DN 25° - 40°,
 - Flach- und flachgeneigte Dächer bis 15°.
- Im Mischgebiet 2 (MI2)
- Satteldächer mit DN 25 – 40°
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet (eGE)
- Flach- und flachgeneigte Dächer bis 35.°
- Dachdeckung:*
Die Farbe der Dachdeckung ist frei wählbar. Glänzende bzw. reflektierende Materialien sind jedoch 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 gelten die allgemeinen Regelungen der jeweils gültigen gemeindlichen Satzung über deren Zulassung.
- 2.2 GEBÄUDEHÖHEN**
(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
- Die *Trauf (TH)- und Firshöhe (FH)* im Mischgebiet darf maximal betragen:
- bei Satteldächern bis 25° DN: TH 6,00m, FH 9,50.
 - bei Sattel- und Krüppelwalmdächern von 35 – 40°: TH 4,00m, FH 9,50m.
 - bei Pultdächern: TH 6,00m, FH 7,50m.
- Die *Traufhöhe* wird gemessen ab Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- Die *Firshöhe* wird gemessen ab Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.
- Die *Traufhöhe* darf auf maximal 1/3 der Gebäudelänge um

2.3 WERBEANLAGEN (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

höchstens 1,0 m Mehrhöhe überschritten werden.

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, in einem Streifen von 15 m im Bereich der K 3257, gemessen von äußersten Rand der Fahrbahn,
- Werbeanlagen auf Leuchtreklamen an Wohngebäuden,
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
- Werbeanlagen, welche in den Außenbereich wirken.

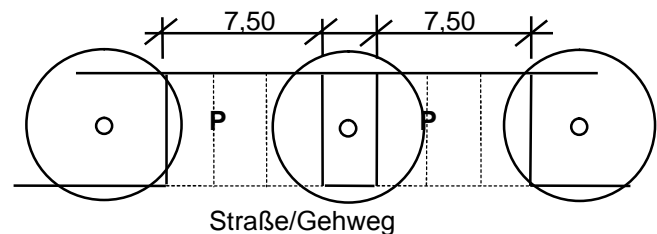
Bei beleuchteten Werbeanlagen dürfen als Leuchtmittel nur Natriumdampf-Niederdrucklampen verwendet werden.

2.4 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN, TIEFGARAGEN 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.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind in Gruppen von max. 3 Stellplätzen (max. 7,50 m Breite) mit dazwischen liegenden 2,5 m breiten Grünstreifen herzustellen. Im Grünstreifen ist jeweils ein mindestens mittelkroniger standortgerechter Laubbaum entsprechend der Pflanzliste 4 anzupflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände 10 – 12 cm betragen.

Systemskizze:



Stellplätze und innere Erschließungsanlagen, die zur K 3257 hin orientiert sind, müssen mit Blendschutzzäunen oder dichter Bepflanzung ausreichend gegen Blendwirkung eingegrünt werden.

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

Aufschüttungen und Abgrabungen:

sind nur bis zu 1,00 m zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen.

Geländeveränderungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

Stützmauern:

sind an den Grenzen zum Außenbereich unzulässig.

Zu den Nachbargrundstücken sind Stützmauern bis zu 1,00 m Höhe zulässig.

Einfriedigungen

sind zulässig als

- Holzzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m,
- Laubgehölzhecken bis 2,00 m Höhe aus einheimischen, standortgerechten Arten,

- Zum Außenbereich und zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze einzuhalten.
- Für alle Einfriedungen 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. 0,1 l/s / 100 m² Dachfläche haben.
- Es wird empfohlen, einen Behälter herzustellen, der zusätzlich zu dem erforderlichen Pufferraum noch ein gleich großes Speichervolumen aufweist. Das gespeicherte Wasser kann zu Gießzwecken bzw. für Reinigungsarbeiten verwendet werden. Die Verwendung dieses Wassers im Haushalt und zur WC-Spülung etc. bedarf einer besonderen Genehmigung.
- Bei der Speicherung und Verwendung als Brauchwasser sind die Vorschriften der Trinkwasserverordnung sowie der DIN 1988 (Teil IV), DIN 1989 (Teil 1) und DIN 2001 zu beachten. Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von > 15 cm (mind. extensive Dachbegrünung) braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.
- 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs.6 BauGB)
- 3.1 DACHAUFBAUTENSATZUNG** Die Festsetzungen der Dachaufbautensatzung der Gemeinde Durlangen vom 28.10.1999 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.
- 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 (Kletterpflanzen)**
- | | |
|----------------------|-----------------------|
| Efeu | Hedera helix |
| Gewöhnliche Waldrebe | Clematis vitalba |
| Waldgeißblatt | Lonicera periclymenum |
| Schlingenknöterich | Fallopia Convolvulus |
| Hopfen | Humulus lupulus |
| Echte Zaunwinde | Calystegia sepium |

	Ackerwinde Kletterrose	Convolvulus arvensis Rosa
4.3 Pflanzliste 3 (Bäume entlang der Straßen)	Feld-Ahorn Maßholder Hainbuche Vogelkirsche Trauben-Eiche Spitz-Ahorn Berg-Ahorn Winter-Linde	Acer campestre Carpinus betulus Prunus avium Quercus petraea Acer platanoides Acer pseudoplatanus Tilia cordata
4.4 Pflanzliste 4 (Laubgehölze)	Bäume: Berg-Ahorn Hainbuche Stiel-Eiche Gewöhl. Esche Sommer-Linde Vogelkirsche Feldahorn	Acer pseudoplatanus Carpinus betulus Quercus robur Fraxinus excelsior Tilia platyphyllos Prunus avium Acer campestre
	Gehölze: Gewöhnliche Hasel Hundsrose Schwarzer Holunder Rote Heckenkirsche Schlehe Gewöhnliches Pfaffenhütchen Gewöhnlicher Schneeball	Corylus avellana Rosa canina Sambucus nigra Lonicera xylosteum Prunus spinosa Euonymus europaeus Viburnum opulus

5. HINWEISE

5.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.10, 1.13, 1.14 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.4, 2.5 und 2.6 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 angrenzenden, im Lageplan zum Bebauungsplan gekennzeichneten Altstandort „Sägewerk Miller“ wird hingewiesen.

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. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg: „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Bereiche, die nicht für die Überbauung und Erschließung vorgesehen sind (z.B. Grünflächen), sollen vor Beeinträchtigungen durch den späteren Baubetrieb gesichert werden.

5.5 Baugrund / Geologie

Bei der Erstellung von Bauwerken innerhalb des Geltungsbereichs werden ingenieurgeologische Untersuchungen nach DIN 4020 hinsichtlich der geologischen Verhältnisse dringend empfohlen. Ebenso sollte wegen einer möglichen *geogenen Schadstoffbelastung* des Bodens eine Untersuchung auf geogene Belastung hin erfolgen.

5.6 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen; sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

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

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächenengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf immer der behördlichen Zustimmung.

5.7 Oberflächenwasser / Zisternen

Das Baugebiet liegt an einem sehr flach geneigten Gelände. 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.

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

5.8 Drainagen

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

5.8 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 Herstellung von flächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Omilux-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.

Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind entsprechend § 43 Naturschutzgesetz (NatschG) nur in der Zeit vom 01.10. – 01.03. möglich.

5.9 Bepflanzung

Bei der Bepflanzung von Kinderspielplätzen u.ä. sollten keine Giftpflanzen verwendet werden. Auf die Broschüre „Vorsicht Giftpflanzen“ wird hingewiesen.

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

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

5.10 Durchgrünung des Baugebiets

Wünschenswert ist eine Durchgrünung, die auf Grundstücksgrenzen keinen Einfluss nimmt. Werden aber Grundstücke abgetrennt, sollte einer Hecke ohne Zaun Vorrang gegeben werden. Bei Grundstücksabtrennungen mittels engmaschigen Zäunen sollte eine Bodenfreiheit von ca. mind. 25 cm gegeben sein. Abgrenzungen aus glatten Mauern oder Betonteilen sollten vermieden und durch Trockenmauern ersetzt werden.

5.11 Beleuchtung

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.

6. ANLAGEN

Anlage 1	Begründung zum Bebauungsplan gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR, Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen	vom	22.10.2010 / 25.02.2011 / 29.04.2011
Anlage 2	Ökologische Übersichtsbegehung mit artenschutzrechtlicher Einschätzung gefertigt: Büro für Landschaftsökologie und Gewässerkunde; Dipl.-Biologen Ute und H.-J. Scheckeler, 69231 Rauenberg	vom	05.08.2008

7. VERFAHRENSVERMERKE

- | | | | |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | vom | 22.10.2010 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) | am | 04.11.2010 |
| 3. | Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB) | am | 08.11.2010 |
| 4. | Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB) | vom | 25.02.2011 |
| 5. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB) | am | 03.03.2011 |
| 6. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) | vom 11.03.2011 | bis 08.04.2011 |
| 7. | Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) | vom | 29.04.2011 |
| 8. | Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung | vom | 16.06.2011 |

Für den Bebauungsplan:

Gemeindeverwaltung
Durlangen, denPlanbearbeiter
Mutlangen, den 22.10.2010 / 25.02.2011
29.04.2011LK&P. INGENIEURE GBR,
UHLANDSTRASSE 39 73557 MUTLANGEN
TELEFON 07171/10447-0 TELEFAX 07171/10447-70
post@lkp-ingenieure.de_____
Bürgermeister Gerstlauer

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 29.04.2011 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung Durlangen, den

Bürgermeister Gerstlauer