



GEMEINDE : DURLANGEN
GEMARKUNG : DURLANGEN
FLUR : 01 (TANAU)
KREIS : OSTALBKREIS



TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„INNENENTWICKLUNG HOF“

Verfahren nach § 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 : GEMEINDE DURLANGEN, DEN

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 18.03.2011 / 27.05.2011

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. DU09130
Kennung: 251c

GEMEINDE : DURLANGEN
GEMARKUNG : DURLANGEN
FLUR : 01 (TANAU)
KREIS : OSTALBKREIS

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 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 05.03.2010 (GBl. Seite 357),
jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind :

- **Der Lageplan vom 18.03.2011 / 27.05.2011.**
- **Der Textteil vom 18.03.2011 / 27.05.2011.**

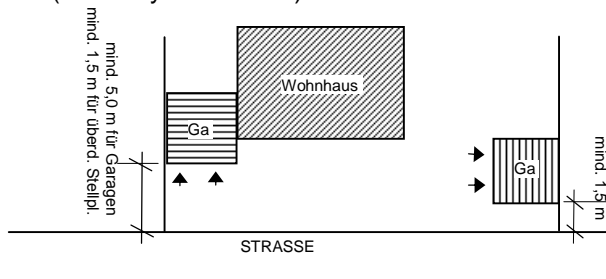
**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
im Plangebiet „Innenentwicklung Hof“ in Durlangen.**

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 MDe - Dorfgebiet eingeschränkt (§ 5 i.V. mit § 1 Abs.5 + 9 BauNVO)	<p>Kleintierhaltung ist zulässig. Sonstige Tierhaltung ist bis maximal 2 Großvieheinheiten pro Grundstück zulässig.</p> <p><i>Zulässig sind:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, - sonstige Wohngebäude, - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, - sonstige Gewerbebetriebe, - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke. <p><i>Unzulässig sind gem. § 1 Abs.5 + 9 BauNVO:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen. <p><i>Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Vergnügungsstätten.
1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + § 16 BauNVO)
1.2.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 20 BauNVO)	Die Zahl der Vollgeschosse ist als Obergrenze festgesetzt.
1.2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)	Es gelten die im Lageplan eingetragenen Werte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Zusammenhang mit den sich ergebenden Grundstücksflächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.
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. Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen im Sinne von § 5 Abs.6 Nr. 1 und 2 LBO überschritten werden. Die Entfernung von der Nachbargrenze bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche muss dabei mindestens 2 m betragen.
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. Abweichungen von bis zu 10° von den eingetragenen Hauptfirst- bzw. Traufrichtungen sind allgemein zulässig. Winkel sind zulässig, sofern die Hauptfirstrichtung überwiegt.

1.6 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs.1 Nr 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Bei einer Stellung parallel zur öffentlichen 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.

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

Die Zahl der Wohnungen ist auf max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. auf max. 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte beschränkt.

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

Mischverkehrsfläche,
Feldweg,
Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB.

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 VERSORGNUNGSL EITUNGEN
(§ 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)

Private Grünfläche -Ausgleichsfläche Ortsrandeingrünung-
Die im Lageplan dargestellten Grünflächen sind Bestandteil einer ökologischen Ausgleichsmaßnahme und sind gemäß dem im Lageplan dargestellten Pflanzgebot (siehe Festsetzung 1.15.2) zur landschaftlichen Einbindung als Streuobstwiese und teilweise mit Feldgehölzstrukturen zu gestalten.

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)

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§§ 9 Abs.1a und 135a Abs.2 BauGB)

Die im Lageplan als private Grünfläche festgesetzte Fläche sowie die nachfolgend genannte Maßnahme sind Bestandteil der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen.
Diese Flächen bzw. 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.

1.13.1 NISTHILFEN

Bereitstellung von Quartieren für Fledermäuse

Bei einer Bebauung des Flurstücks 1/3 sind die vorab erforderlichen Abriss- und Rodungsarbeiten sowie das Abtragen der

Brennholzstapel auf Flurstück 1 von November bis Februar durchzuführen. Ansonsten sind diese auf Fledermausvorkommen zu überprüfen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind dazu in räumlicher Nähe vor den erforderlichen Arbeiten *Quartiere für Fledermäuse* zu schaffen. Insbesondere sind dies ein Fledermausflachkasten sowie eine Fledermaushöhle.

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

LR – Leitungsrecht:

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

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 LAUBBÄUME

Entsprechend dem Eintrag im Lageplan sind

- entlang der Straßen 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 oder Laubbäume der Pflanzliste 1 bzw. 3 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Laubbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 14 – 16 cm, für Obstbäume mind. 10-12 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.

1.15.2 PFLANZGEBOT 1 / 2 (PFG 1 / 2) – ORTSRANDEINGRÜNUNG –

Das Pflanzgebot 1 ist zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes als Streuobstwiese, das Pflanzgebot 2 als Streuobstwiese bzw. zu mindestens 50 % der Fläche als Feldgehölzstreifen zu entwickeln. Als Streuobstwiese sind entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan hochstämmige Obstbäume der Pflanzliste 1 anzupflanzen. Die Flächen innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes (MDe) sind als Hausgarten zu gestalten.

Das Feldgehölz ist in mindestens zwei Abschnitten mit mind. 30 m Länge und ca. 7,5 m Breite mit einheimischen Baum- und Gehölzgruppen der Pflanzliste 3 zu entwickeln. Dabei ist im Abstand von ca. 12 m jeweils ein großkroniger Baum (Stammumfang in 1 m Höhe über Gelände mind. 14-16 cm) vorzusehen. Dazwischen sind ca. 20 Sträucher zu pflanzen. Auf eine gute Durchmischung und Verwendung aller genannten Arten ist zu achten.

Die Streuobstwiese und die Randflächen des Feldgehölzes dürfen nur extensiv gepflegt werden (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, frühester Mähtermin 1.7, Abfuhr des Mähguts).

1.15.3 PFLANZGEBOT – DURCHGRÜNUNG –

Im festgesetzten Dorfgebiet (MDe) ist pro 150 m² angefangener versiegelter Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis hochstämmiger Obstbaum gemäß der Festsetzung 1.15.1 anzupflanzen. Die im Lageplan eingetragenen Einzelbäume, außerhalb der flächigen Pflanzgebote 1 bzw. 1 / 2, können darauf angerechnet werden.

- 1.15.4 SONSTIGES** Nicht heimische Nadelgehölze und Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.
- 1.16 PFLANZBINDUNGEN** (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
- 1.16.1 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.
- 1.17 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.
- 1.18 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.3 BauNVO) Die *Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)* der Gebäude ist im Lageplan als Obergrenze 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.
Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind mit Holz zu verschalen.
Fassadenflächen von Garagen und Nebengebäuden sind bei einer Stellung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche intensiv mit standortgerechten Kletterpflanzen wie Efeu, Waldrebe, Kletterrose usw. zu begrünen.
Bei der *Farbgebung der Gebäude* sind zum Außenbereich hin nur gedeckte Farbtöne der RAL-Gruppen 10, 60 und 80 zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind nicht zulässig.
- 2.1.2 DÄCHER** *Dachform und Dachneigung (DN)*
Zulässig sind für Hauptgebäude:
- Flachgeneigte Dächer mit DN 5° - 15°,
 - Satteldächer mit DN 30° – 45°,
 - gegeneinander versetzte Pultdächer mit unterschiedlicher DN von 30-45° / 5-15°.

Für Garagen und Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig.

Bei Doppelhäusern ist die Dachneigung, -form und -deckung einheitlich zu gestalten.

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. Flächige Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung sowie Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zulässig.

Flach- und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° sind, sofern nicht als Terrassen ausgebildet, mindestens extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen.

Dachaufbauten:

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

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

Für die Höhe der Gebäude sind für die verschiedenen Gebäude-/Dachformen folgende Werte zulässig:

Gebäude-/Dachform	Firsthöhe max. (FH)	Traufhöhe max. (TH)
- bei flachgeneigten Dächern von 5–15°	7,50 m	6,00 m
- bei Satteldächern von 30–45°	8,50 m	4,00 m*

Landwirtschaftliche Nebengebäude mit Satteldach dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 1,50 m Höhe überschreiten.
* Die Traufhöhe darf auf maximal 1/3 der Gebäudelänge um höchstens 1,0 m Mehrhöhe 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.

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

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf und innerhalb von Dachflächen,
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
- Werbeanlagen, welche in den Außenbereich wirken.

2.4 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.

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

Geländeveränderungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

2.5.1 AUFschÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Aufschüttungen sind auf den Baugrundstücken bis 20 cm unterhalb der hergestellten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) 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 bis zur EFH zugelassen werden. Abgrabungen sind zur Anlegung von Garagenzufahrten unzulässig, ansonsten bis maximal 80 cm zulässig.

2.5.2 EINFRIEDIGUNGEN UND STÜTZMAUERN

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,
- Mauern bis maximal 0,50 m Höhe, wenn diese als Naturstein-Trockenmauer hergestellt werden.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedigungen und Stützmauern ein Abstand von mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze einzuhalten.

Ansonsten können innerhalb der mit MDe festgesetzten Flächen Stützmauern bis 0,50 m Höhe sowie Zäune oder Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m erstellt werden.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind Einfriedigungen und Stützmauern nicht zulässig.

Für alle Einfriedigungen 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.

2.7 STELLPLATZVERPFLICHTUNG (§ 74 Abs.2 LBO)

Es sind pro Wohnung 2 Stellplätze zu erstellen. Garagenvorplätze werden nicht auf die erforderliche Anzahl herzustellender Stellplätze angerechnet.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs.6 BauGB)

3.1 DACHAUFBAUTENSATZUNG

Die Festsetzungen der Satzung über Dachaufbauten und Zwerchgiebel der Gemeinde Durlangen vom 28.10.1999 sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

4. PFLANZLISTEN

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 40 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 (Bäume entlang der Straßen)

Einheimische standortgerechte Arten von Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubeneiche, Spitzahorn, Winterlinde u.ä.

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

Feld-Ahorn Maßholder	<i>Acer campestre</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Gewönl. Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

Sträucher:

Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echte Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Gewönl. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

5. HINWEISE

5.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.11, 1.13, 1.15 und 1.16 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.1, 2.4 und 2.5 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

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.

5.5 Baugrund / Geologie

Bei der Erstellung von Bauwerken innerhalb des Geltungsbereichs werden ingenieurgeologische Untersuchungen nach DIN 4020 hinsichtlich der geologischen Verhältnisse empfohlen. Aufgrund der bestehenden geologischen Verhältnisse sind *geogene Schadstoffbelastungen* des Bodens möglich. Wesentlich erhöhte Werte konnten bisher im Raum Durlangen nicht festgestellt werden.

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 Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf immer der behördlichen Zustimmung.

Unter Berücksichtigung möglicher Grund- bzw. Schichtwasserzutritte sind die Kellergeschosse möglichst wasserdicht auszuführen.

5.7 Drainagen

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

5.8 Oberflächenwasser

Das Gelände im Plangebiet ist leicht geneigt. 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

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

Zum Schutz von Kleintieren sind Entwässerungs-Einrichtungen, Retentionsmulden, Schachtabdeckungen, Lichtschächte, Kellertreppen usw. so zu gestalten, dass Tierarten wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. So sind z.B. die Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Maschendraht zu versehen.

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.

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

5.10 Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im dörflichen Randbereich befindet. Dabei können von den westlich befindlichen landwirtschaftlichen Betrieben sowie von den in der Umgebung vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen je nach Wetterlage Geruchsimmissionen ausgehen, die jedoch das hier örtübliche Maß nicht überschreiten.

5.11 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.

6. ANLAGEN

- | | | |
|----------|---|----------------|
| Anlage 1 | Begründung zum Bebauungsplan
gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR,
Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen | vom 18.03.2011 |
| Anlage 2 | Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse
gefertigt: Ökologie – Planung – Forschung,
Eckener Str. 4, 71636 Ludwigsburg | vom 27.01.2011 |

7. VERFAHRENSVERMERKE

- | | | | |
|----|---|----------------|----------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | vom | 23.07.2010 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) | am | 07.10.2010 |
| 3. | Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB) | vom 11.10. | bis 15.11.2010 |
| 4. | Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB) | vom | 18.03.2011 |
| 5. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB) | am | 24.03.2011 |
| 6. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) | vom 01.04.2011 | bis 02.05.2011 |
| 7. | Beteiligung der Betroffenen aufgrund einer einfachen Änderung nach der öffentlichen Auslegung (§ 4a BauGB) | am | |
| 8. | Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) | vom | |
| 9. | Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung | vom | |

Für den Bebauungsplan:

Gemeindeverwaltung
Durlangen, denPlanbearbeiter
Mutlangen, den 18.03.2011 / 27.05.2011LK&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 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung Durlangen, den

Bürgermeister Gerstlauer