



GEMEINDE : DURLANGEN
GEMARKUNG : DURLANGEN
FLUR : 0 (DURLANGEN –
TEIL A + TEIL C)
1 (TANAU – TEIL B)
KREIS : OSTALBKREIS



TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„UNTERER BÜHL, 1. WESTL. ERWEITERUNG“

LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

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

BAULEITPLANUNG
STÄDTEBAU UND
LANDSCHAFTSPLANUNG
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

24.09.2021

AUFGESTELLT:

MUTLANGEN, DEN 21.02.2001 / 25.06.2021

24.9.2021

Gerstlauer
Bürgermeister

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

Proj. Nr. DU21037
Kennung: 251c

GEMEINDE : DURLANGEN
GEMARKUNG : DURLANGEN
FLUR : 0 (DURLANGEN – TEIL A + TEIL C)
1 (TANAU – TEIL B)
KREIS : OSTALBKREIS

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

Dies gilt besonders für Teile des Bebauungsplanes „Unterer Bühl“, Satzungsbeschluss vom 19.06.1996 und des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Neubau einer Lagerhalle mit Ausstellung, Verkauf und Waschanlage des Martin Baur an der Ludwig-Bölkow-Straße, Durlangen“, rechtsverbindlich seit 17.10.1997.

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

BauGB Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634),
BauNVO die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786),
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. März 2010 (GBl. Seite 357, ber. Seite 416),
jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Der Lageplan vom 21.02.2001 / 25.06.2021 / 24.09.2021
- Der Textteil vom 21.02.2001 / 25.06.2021 / 24.09.2021

**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
im Plangebiet „Unterer Bühl, 1. Westl. Erweiterung“ 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. sonstige Gewerbebetriebe,
- Unzulässig sind gem. § 1 Abs.5 + 9 BauNVO:*
- Tankstellen,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.
- Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind im Zusammenhang mit § 1 Abs.6 + 9 BauNVO Vergnügungsstätten nach § 6 Abs.3 BauNVO.
- 1.1.2 GE – Gewerbegebiet** (§ 8 BauNVO) *Zulässig sind:*
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Ausnahmsweise können gem. § 1 Abs 5 + 9 BauNVO zugelassen werden:*
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Unzulässig sind gem. § 1 Abs.5 i.V. m.§ 1 Abs. 9 BauNVO:*
- Tankstellen.
- Ausnahmsweise können gem. § 8 Abs 3 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.
- Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO:*
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - 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 als Obergrenze festgesetzt. Sofern keine Zahl der Vollgeschosse festgesetzt ist gelten nur die im Lageplan eingetragenen maximalen Gebäudehöhen.

- 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) Es gelten die im Lageplan eingetragenen Werte.
- 1.2.4 HÖHE BAULICHER ANLAGEN**
(§ 16 Abs.2 Nr.4 und § 18 Abs.1 BauNVO) Siehe Festsetzungen unter 2.2

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 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE**
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB) *Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)* sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Stellplätze sind innerhalb der GE- und MI-Flächen allgemein zulässig.
- 1.6 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB) Abstandsflächen für Hochbauten gem. § 9 Abs.1 Bundesfernstraßengesetz und § 22 Abs.1 Straßengesetz Baden-Württemberg.
- 1.7 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB) Fahrbahn, Gehweg, Mischverkehrsfläche, Fuß- und Radweg, Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB,

Die Verkehrsgrünflächen V sind im Bestand zu erhalten und ggf. mit autochthonem Saatgut für Böschungen / Straßenbegleitgrün wie z.B. Mischung Nr.4 von Fa. Rieger - Hofmann zu begrünen. Spontanvegetation ist zuzulassen (frühester Mähtermin 1.7., keine Düngung).
- 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 1 – ORTSRANDEINGRÜNUNG –** Die im Lageplan dargestellten Grünflächen sind gemäß Pflanzgebot (Ziffer 1.13.2) zur landschaftlichen Einbindung insgesamt als lockere Bepflanzung mit Laubgehölzen zu gestalten.
- 1.11.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHE 2 – HAUSGARTEN –** Die im Lageplan dargestellten Grünflächen sind als Hausgarten zu gestalten und gemäß schematischem Lageplaneintrag mit mindestens mittelkronigen Laubbäumen der Pflanzliste 2 zu bepflanzen.

- 1.11.3 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE 1 – STRAßENBEGLEITGRÜN –** Die im Lageplan dargestellten Grünflächen sind insgesamt als straßenbegleitende Begrünung zu entwickeln. Dabei sind gemäß dem schematischen Eintrag im Lageplan mindestens mittelkronige Laubbäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind als artenreiche Blühwiesen zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.
- 1.11.4 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE 2 – VOGELSCHUTZGEHÖLZ –** Die im Lageplan dargestellten Grünflächen sind gemäß Pflanzgebot (Ziffer 1.13.3) zur landschaftlichen Einbindung als Vogelschutzgehölz mit Saumstreifen zu gestalten.
- 1.12 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (SPE-FLÄCHEN)**
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
- SPE-FLÄCHE „Ausgleichsfläche Flst. 60 bei Tanau“*
Die Fläche ist entsprechend den Eintragungen im Lageplan in die Zonen 1-5b unterteilt. Auf dieser Fläche sind die in diesen Zonen nachfolgend beschriebenen Grünstrukturen zu entwickeln. Die jeweilig zu verwendenden Gehölzarten sind aus dem dem Bebauungsplan beigefügten Anlage 2 (Pflanzplan) zu entnehmen.
Gemäß dem Eintrag im Lageplan sind folgende Maßnahmen vorgesehen:
- Zone 1 – Baumreihe mit Heckenpflanzung.
Entlang des Feldwegs ist eine Baumreihe anzupflanzen, die durch eine ca. 4 m breite Heckenpflanzung zu ergänzen ist. Zum Feldweg hin ist ein mind. 3 m breiter Saum freizuhalten.
 - Zone 2 – Erhalt der Obstbäume.
Die bestehenden Obstbaumhochstämme sind zu erhalten und durch vereinzelte Solitärsträucher zu ergänzen.
 - Zone 3 – Heckenpflanzung als Schneefang.
Die Hecke ist als dichte Anpflanzung mit Laubgehölzen in mind. 6 m Breite als Schneefang zu entwickeln.
 - Zone 4 – Bepflanzung entlang der Gemeindeverbindungsstraße.
Entlang der Gemeindeverbindungsstraße ist eine straßenbegleitende Bepflanzung mit Birken in Einzel- und Gruppenstandorten zu entwickeln. Die Baumreihe ist durch einzeln anzupflanzende Solitärgehölze zu ergänzen.
 - Zone 5 a – Streuobstwiese
Die Fläche ist im Rahmen der 1.Stufe der Realisierung der Maßnahme als Streuobstwiese zu entwickeln und pro 200 m² Fläche mit mindestens einem Obstbaumhochstamm zu bepflanzen.
 - Zone 5 b – Streuobstwiese
Die Fläche ist im Rahmen der 2.Stufe der Realisierung der Maßnahme als Streuobstwiese zu entwickeln und pro 200 m² Fläche mit mindestens einem Obstbaumhochstamm zu bepflanzen.
- 1.13 PFLANZGEBOTE** (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- 1.13.1 PFLANZGEBOT FÜR LAUBBÄUME** Entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan sind entlang der Straßen mind. Alle 10 m *mittel- bis großkronige Laubbäume* der Pflanzliste 2 zu pflanzen.
Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1m Höhe über Gelände mind.16 –18 cm betragen.
Ausnahmsweise sind von den Standorten der festgesetzten Einzelbäume in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzen, Leitungen) Abweichungen bis zu 5,00 m zulässig.

- 1.13.2 PFLANZGEBOT 1 (PFG 1)
-ORTSRANDEINGRÜNUNG-** Das Pflanzgebot ist zur Eingrünung des Baugebietes als lockere Anpflanzung mit einheimischen Baum- und Gehölzgruppen zu entwickeln und dauerhaft zu gestalten. Dabei sind pro 100 m² Fläche mindestens ein Laubbaum sowie 8 Gehölze der Pflanzliste 2 gruppenweise anzupflanzen.
- 1.13.3 PFLANZGEBOT 2 (PFG 2)
-VOGELSCHUTZGEHÖLZ-** Das Pflanzgebot ist zur landschaftlichen Einbindung des Plangebietes sowie zur Schaffung einer Gehölzstruktur zum Vogelschutz als niedere Hecke mit Sträuchern der Pflanzliste 2 zu entwickeln und dauerhaft zu gestalten. Dabei sind pro 100m² Pflanzgebotsfläche mindestens 25 Sträucher anzupflanzen. Auf eine gute Durchmischung und Verwendung aller genannten Arten ist zu achten. Im Bereich der bestehenden Druckleitung ist die Hecke auf einem ca. 3 m breiten Streifen durch einen artenreichen und extensiv zu pflegenden Krautsaum zu ergänzen.
- 1.13.4 SONSTIGES** Nicht heimische Nadelgehölze / Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.
- 1.14 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 auch ohne Einzeichnung im Lageplan zu dulden. Angleichungen des Geländes sind bis zu 1,50 m Tiefe entlang der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, ggf. auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im Bereich angrenzend herzustellender Verkehrsflächen (in der Regel Neigung 1 : 2).
Hinterbeton der Grenzbauteile, Fundamente von Stützmauern, Lichtmasten sowie Verkehrs- und Hinweisschilder sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
- 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, nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 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 maximal 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)*
Zulässig sind:
- Geneigte Dächer bis 45° DN,
- Flachdächer.

Dachdeckung:
Die Farbe der Dachdeckung ist frei wählbar. Glänzende bzw. reflektierende Materialien sind jedoch nicht zulässig.

Flächige Verglasungen der Dachhaut sowie Solarkollektoren zur Gewinnung von Solarenergie sind auf südost- bis südwestorientierten Dächern 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.

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).

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

Die *Gebäudehöhen* der Gebäude sind unterschiedlich als Höchstgrenze (über Normal-Null) festgesetzt.

Die *Gebäudehöhe* ist der höchste Punkt des Gebäudes.

Eine *Überschreitung* der zulässigen Gebäudehöhe ist für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. ausnahmsweise zulässig.

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

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen entlang der K 3257 in einem Streifen von 15 m, gemessen vom äußersten Rand der Fahrbahn,
- Werbeanlagen auf Dächern,
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
- Werbeanlagen, welche in den Außenbereich wirken.

Pro Grundstück ist eine *freistehende Werbeanlage* zulässig.

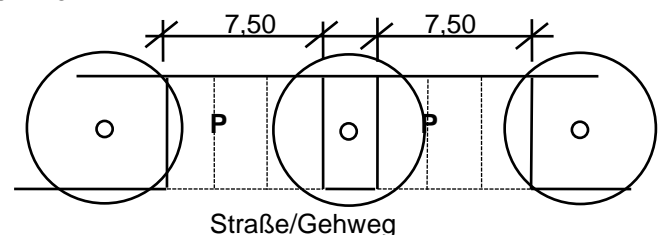
Diese darf das Gebäude um höchstens 2,00 m überschreiten, jedoch nur bis zur festgesetzten maximalen Gebäudehöhe, und auf maximal 3 Seiten eine Werbefläche von je 5 m² haben.

2.4 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN UND ZUFahrTEN (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen *private PKW-Parkplätze sowie nicht für den LKW-Verkehr bestimmte bzw. untergeordnete Hofflächen* wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, 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 Festsetzung 1.13.1 anzupflanzen.

Systemskizze:



Stellplätze und innere Erschließungswege die zur K3257 (Gmünder Straße) hin orientiert sind, müssen mit Blendschutzzäunen oder einer dichten Bepflanzung mit Gehölzen der Pflanzliste 1 oder 2 ausreichend gegen Blendwirkung eingegrünt werden.

- 2.5 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE** (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)
- Geländeveränderungen sind in den Bauvorlagen grundsätzlich darzustellen.
- 2.5.1 BEGRÜNUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN** Alle unbebauten Flächen sind – sofern sie nicht mit zulässigen Nutzungen belegt sind – zu begrünen, gärtnerisch anzulegen bzw. zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Gartenbereiche mit Schotter bzw. Steinschüttungen, die mit einzelnen Ziergehölzen oder Stauden bepflanzt sind, entsprechen dieser Regelung nicht.
- 2.5.2 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN** sind nur bis zu 1,00 m Höhe zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen. Abgrabungen zur Freilegung des UG's bzw. zur Anlegung von Garagenzufahrten sind nur ausnahmsweise zulässig.
- 2.5.3 STÜTZMAUERN** sind an den Grenzen zum Außenbereich unzulässig. Zu den Nachbargrundstücken sind Stützmauern bis max. 1,00 m Höhe zulässig.
- 2.5.4 EINFRIEDUNGEN** sind bis zu einer Höhe von 2,00 m aus einheimischen Hecken und Laubgehölzen (z.B. Hartriegel, Buche, Liguster) und Zäunen zulässig.
- 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 10 cm oder mehr (mind. extensive Dachbegrünung) braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.
- 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs.6 BauGB)
- 3.1 GEHÖLZRODUNGEN** (§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG) Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind in der Zeit vom 01.03. – 30.09. nicht zulässig.

4. PFLANZLISTEN

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 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)

Birnen: Schweizer Wasserbirne, Kirchensaller Mostbirne, Champagner Bratbirne.
Apfelbäume: Boscop, Bonapfel, Brettacher, Gewürzluicken, Haux-Apfel, Gehren Rambour, Boiken, Heßlacher Luiken, Thüringer Rambour.
 Alternativ können auch andere einheimische Obstbäume verwendet werden.

4.2 Pflanzliste 2 (Laubgehölze)**Bäume:**

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Vogelkirsche	Prunus avium
Feldahorn	Acer campestre
Obstbäume mit Hochstamm	

Sträucher:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Gewöhnl. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnl. Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Echte Hundsrose	Rosa canina
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Frangula alnus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Gewöhnl. Schneeball	Viburnum opulus

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

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.11 und 1.13 sowie der örtlichen Bauvorschriften 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 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 beschrän-

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

5.4 Baugrund / Geologie

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

5.5 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.

5.6 Oberflächenwasser / Hochwasser

Oberflächenwasser

Das Baugebiet liegt an einem leicht geneigten Hang. Trotzdem können bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden Überflutungen von der Umgebung und vom Siedlungsgebiet selbst ausgehen. 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.

5.7 Zisternen

Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser) im häuslichen Bereich wird auf das DVGW Arbeitsblatt W 555, den § 13 Abs. 4 und den § 17 Trinkwasserverordnung besonders hingewiesen. Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

5.8 Entwässerungen

Im Zuge der Gebäudeplanung ist bei der Erstellung eines Untergeschosses/Kellers die Entwässerung dieser tieferliegenden Geschosse anhand der bestehenden Entwässerungssituation hinsichtlich der Höhenlage zu prüfen und zu berücksichtigen.

5.9 Drainagen

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

5.10 Löschwasserbedarf

Im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass eine als Grundschutz ausreichende Löschwasserversorgung gegeben sein muss. In Gewerbegebiet sind das grundsätzlich 1600 l pro Minute für 2 Std.

Falls für gewerbliche Vorhaben aufgrund der erforderlichen Brandlast ein höherer Löschwasserbedarf notwendig wird, muss dieser Bedarf durch Erstellung eigener Anlagen, wie beispielsweise eines Löschwasserbehälters oder Löschwassertanks gesichert werden. Die erforderlichen Anlagen sind im Baugenehmigungsverfahren zu beantragen bzw. nachzuweisen.

5.11 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 3257 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.

Beim Einsatz von Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen u. ä. wird auf Folgendes hingewiesen: Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z. B. Luft-Wärme-Pumpen) oder deren nach außen gerichteten Komponenten ausgehen, wird die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ (https://laimmissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete)

[1588594414.pdf](#)) dringend empfohlen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten (z.B. Wohngebäude oder Wohnungen, auch in Gewerbegebieten) sind einzuhalten und die zulässigen Schallleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

5.12 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.

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.

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. Grundsätzlich ist bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf zu achten, dass mit Bäumen mindestens ein Abstand von 1 m von Anlagen der Versorgungsträger eingehalten wird.

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. warmweiße LED-Lampen, 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.

5.13 Bepflanzung

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

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 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 Geruchsimmissionen ausgehen, die jedoch das hier ortsübliche Maß nicht überschreiten.

5.16 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.

6. ANLAGEN

- | | | |
|----------|---|---|
| Anlage 1 | Begründung zum Bebauungsplan
gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR,
Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen | vom 21.02.2001 / 25.06.2021 /
24.09.2021 |
| Anlage 2 | Pflanzplan (für das Flst. 60 bei Tanau)
gefertigt: Dipl. Ing. (FH) Andrea Abele
Mörikestr. 8, 73568 Durlangen | Vom 21.02.2001 |

7. VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|---|-----|------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | vom | 25.10.2000 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) | am | 02.11.2000 |
| 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB) | am | 21.11.2000 |
| 4. Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB) | vom | 21.02.2001 |
| 5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB) | am | 29.03.2001 |
| 6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) von 10.04.2001 | bis | 09.05.2001 |
| 7. Erneuter Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB) | vom | 25.06.2021 |
| 8. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 7 (§ 3 BauGB) | vom | 01.07.2021 |
| 9. Erneute Öffentl. Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) von 12.07.2021 | bis | 12.08.2021 |
| 10. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) | vom | 24.09.2021 |
| 11. Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung | vom | 01.10.2021 |

Für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften:

Gemeindeverwaltung
Durlangen, den 24.09.2021

Planbearbeiter
Mutlangen, den 21.02.2001 / 25.06.2021 /
24.09.2021

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



Bürgermeister Gerstauer


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 24.09.2021 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung
Durlangen, den 27.09.2021


Bürgermeister Gerstauer