



GEMEINDE : DURLANGEN  
GEMARKUNG : DURLANGEN  
FLUR : 2 (ZIMMERBACH)  
KREIS : OSTALBKREIS



---

## TEXTTEIL

---

### ZUM BEBAUUNGSPLAN

---

# „TAL, ÄNDERUNG ROSENSTEINSTRASSE – NORD“

- 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 : GEMEINDE DURLANGEN, DEN

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 01.08.2014 / 24.10.2014

*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. DU14053  
Kennung: 251f

**GEMEINDE** : DURLANGEN  
**GEMARKUNG** : DURLANGEN  
**FLUR** : 2 (ZIMMERBACH)  
**KREIS** : OSTALBKREIS

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

Dies gilt besonders für Teile des Bebauungsplanes „Tal“, rechtsverbindlich seit 11.02.1981.

#### **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 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.

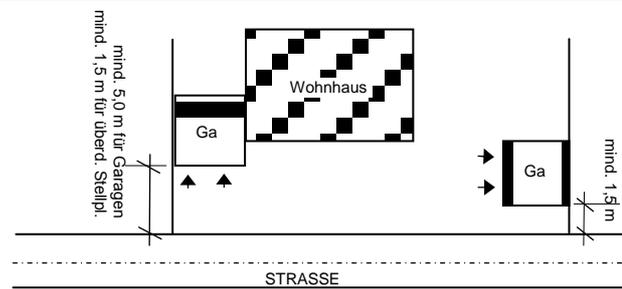
#### **Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind :**

- **Der Lageplan vom 01.08.2014 / 24.10.2014.**
- **Der Textteil vom 01.08.2014 / 24.10.2014.**

**Textliche Festsetzungen  
zum Bebauungsplan  
im Plangebiet „Tal, Änderung Rosensteinstraße-Nord“ in Durlangen - Zimmerbach**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 BauGB + BauNVO)
- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- 1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO) *Zulässig sind gemäß § 4 Abs.1 und 2 BauNVO:*
1. Wohngebäude,
  2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs.3 BauNVO zugelassen werden:*
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO:*
- Anlagen für 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)
- 1.3 BAUWEISE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO) *Offene Bauweise (ED), 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 ausnahmsweise überschritten werden mit
- untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1,5 m,
  - Wintergärten und Glasvorbauten zur passiven Solarenergienutzung bis 6 m Breite um bis zu 2,5 m,
- sofern sonstige Festsetzungen wie Pflanzgebote usw. nicht beeinträchtigt werden.  
Die Entfernung von der Nachbargrenze bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche muss dabei mindestens 2 m betragen.
- 1.5 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 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 Seite 4).*



- 1.6 ZAHL DER WOHNUNGEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB) Die Zahl der Wohnungen ist auf max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte beschränkt.
- 1.7 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB ) Fahrbahn, Gehweg, Mischverkehrsfläche, Fuß- und Radweg, Öffentliche Parkierungsflächen, Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB.
- 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 FÜHRUNG VON VERSORGUNGS- LEITUNGEN**  
(§ 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) *Öffentlich Grünfläche -Ortsrandeingrünung-*  
Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist entsprechend dem Eintrag im Lageplan mit großkronigen Laubbäumen der Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16 cm betragen. Die Wiese ist mit einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung einzusäen und extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr, früh. Mähtermin 1.7.).
- 1.11 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (SPE-FLÄCHEN)**  
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
- 1.11.1 NISTHILFEN FÜR VÖGEL** *Bereitstellung von Quartieren für Vögel*  
Bei der Errichtung von Gebäuden bzw. der Gestaltung der Freiflächen sind auf den Grundstücken im Bereich WA 1 geeignete *Quartiere für Vögel* zu schaffen. Insbesondere ist dort pro Grundstück jeweils mindestens eine Nistgelegenheit für Höhlenbrüter in den zu pflanzenden Bäumen oder am geplanten Gebäude anzubringen.  
*Hinweis:* Detaillierte Informationen bezüglich Art und Gestaltung der Behausungen sind ggf. bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ostalbkreis einzuholen.
- 1.11.2 ERHALT VON BÄUMEN**  
Innerhalb der gemäß Ziffer 1.13.1 festgesetzten Pflanzbindung sind die als mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Fledermäusen geeigneten Laubbäume zwingend zu erhalten.
- 1.11.3 EINSCHRÄNKUNG BEI RODUNG VON BÄUMEN UND GEHÖLZEN**  
Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind entsprechend § 43 Abs.2 NatschG BW nur in der Zeit vom 01.10. – 01.03. möglich.

**1.12 PFLANZGEBOTE (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)****1.12.1 FÜR LAUBBÄUME**

Entsprechend dem Eintrag im Lageplan sind

- entlang der Straße im Bereich der Verkehrsgrünflächen sowie in den Vorgärten jeweils mittelkronige Laubbäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16 cm betragen.
- auf den restlichen Grundstücksflächen Obstbaum - Hochstämme der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Obstbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 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.

**1.12.2 PFLANZGEBOT 1 (PFG 1)  
-ORTSRANDEINGRÜNUNG-**

Das Pflanzgebot 1 (PFG 1) ist zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes gemäß dem schematischen Eintrag im Lageplan locker mit hochstämmigen Obstbäumen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Obstbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 10-12 cm betragen. Die Flächen sind als Hausgarten zu gestalten.

**1.12.3 PFLANZGEBOT 2 (PFG 2)  
-DURCHGRÜNUNG-**

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) muss pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum angepflanzt werden, davon mindestens ein *mittelkroniger Laubbaum* im Vorgartenbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche hin. Dabei sind Bäume der Pflanzliste 1 oder 2 zu verwenden.

Festgesetzte Einzelbäume können auf die erforderliche Anzahl zu pflanzender Bäume angerechnet werden.

**1.12.4 SONSTIGES**

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

**1.13 PFLANZBINDUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)****1.13.1 PFLANZBINDUNG (PFB)**

Innerhalb der als *Pflanzbindung (PFB)* ausgewiesenen Fläche ist die bestehende Baumhecke zu erhalten. Sie ist mit ihrem Charakter und ihrer Gehölzstruktur besonders zu schützen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**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 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.

**1.15 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN  
(§ 9 Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.3 BauNVO)**

Die *Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)* der Gebäude ist gemäß dem Einschrieb im Lageplan zwingend mit einer maximalen Abweichung von +/- 25 cm festgesetzt.

**1.16 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 20 m<sup>3</sup> nicht überschreitet.

## **2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO)

### **2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

#### **2.1.1 FASSADEN**

Die *Außenwände der Gebäude* 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 intensiv mit standortgerechten Kletterpflanzen wie Efeu, Waldrebe, Kletterrose usw. zu begrünen.

#### **2.1.2 DÄCHER**

*Dachform und Dachneigung (DN)*

Zulässig sind:

- Flach- und flachgeneigte Dächer bis 10° ,
- Satteldächer mit DN 30° – 40° ,

*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.

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

*Dachaufbauten:*

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

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

Für die Höhe der Gebäude sind folgende Werte zulässig:

- bei Flachdächern maximale Gebäudehöhe GH = 6,80 m
- bei flachgeneigten Dächern bis 10° Dachneigung
  - maximale Traufhöhe TH = 6,00 m (Nordseite)
  - maximale Gebäudehöhe GH = 7,60 m
- bei Satteldächern mit 30 – 40° Dachneigung
  - maximale Traufhöhe TH = 4,50 m
  - maximale Firsthöhe FH = 8,50 m

Die *Traufhöhe* (TH) wird gemessen ab Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die *Firsthöhe* (FH) bzw. *Gebäudehöhe* (GH) wird gemessen ab Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zur Attika bzw. zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Die *Traufhöhe* darf auf maximal 1/3 der Gebäudelänge um höchstens 1,0 m Mehrhöhe überschritten werden.

- 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)
- Aufschüttungen und Abgrabungen:*  
sind nur bis zu 1,00 m zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen.  
Ausnahmsweise können für Terrassen bis 20 m<sup>2</sup> Größe sowie für notwendige Zufahrten und Zugänge höhere Aufschüttungen zugelassen werden.  
Abgrabungen zur Freilegung des UG's bzw. zur Anlegung von Garagenzufahrten sind unzulässig.
- Einfriedungen und Stützmauern*  
Zulässig sind entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie dem daran anschließenden Vorgartenbereich (jeweils bezogen auf Straßenniveau):
- einheimische Hecken und Laubgehölze (z.B. Hartriegel, Buche) bis 1,00 m Höhe,
  - Holzzäune mit senkrechter Lattung bis 1,00 m Höhe,
  - Mauern bis maximal 0,50 m Höhe, wenn diese als Naturstein-Trockenmauern hergestellt werden,
  - im Bereich privater Grundstücksausfahrten ist jedoch zur Gewährleistung ausreichender Sichtverhältnisse die Höhe der Einfriedigungen auf 0,80 m Höhe zu beschränken.
- Ansonsten können Zäune oder Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m erstellt werden.  
Für alle Einfriedungen gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.
- Geländeveränderungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.
- 2.5 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER (REGENRÜCKHALTUNG)**  
(§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)
- Zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern ist ein Pufferbehälter mit 2 m<sup>3</sup> Volumen je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m<sup>2</sup> Dachfläche haben.
- Es wird empfohlen, einen Behälter herzustellen, der zusätzlich zu dem erforderlichen Pufferraum noch ein gleich großes Speichervolumen aufweist. Das gespeicherte Wasser kann zu Gießzwecken bzw. für Reinigungsarbeiten verwendet werden. Die Verwendung dieses Wassers im Haushalt und zur WC-Spülung etc. bedarf einer besonderen Genehmigung.
- Bei der Speicherung und Verwendung als Brauchwasser sind die Vorschriften der Trinkwasserverordnung sowie der DIN 1988 (Teil IV), DIN 1989 (Teil 1) und DIN 2001 zu beachten. Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von > 15 cm (mind. Extensive Dachbegrünung) braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.
- 2.6 STELLPLATZVERPFLICHTUNG**  
(§ 74 Abs.2 LBO)
- Es sind pro Wohnung 1,5 Stellplätze zu erstellen. Bei der Berechnung sich ergebende halbe Stellplätze sind stets aufzurunden.

- 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs.6 BauGB)
- 3.1 DACHAUFBAUTENSATZUNG** Die Festsetzungen der Dachaufbautensatzung der Gemeinde 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:* Alkmene, Berlepsch, Boscop, Bonapfel, Brettacher, Elstar, Gewürzluicken, Gloster, Goldprämener, Gravensteiner, Haux-Apfel, Boiken, Heßlacher Luiken, Jakob-Fischer, Klarapfel, Rosenapfel u.a..  
*Birnenbäume:* Schweizer Wasserbirne, Kirchensaller Mostbirne, Champagner Bratbirne u.a.  
Alternativ können auch andere einheimische Obstbäume verwendet werden.
- 4.2 Pflanzliste 2 (Einzelbäume entlang der Straßen)** Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubeneiche, Spitzahorn, Winterlinde u.ä.
- 5. HINWEISE**
- 5.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan** Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.12.1, 1.13 und 1.14 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.1.1, 2.3 und 2.4 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 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.
- 5.5 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.

## 5.6 Baugrund / Geologie

Bei der Erstellung von Bauwerken innerhalb des Geltungsbereichs werden ingenieurgeologische Untersuchungen nach DIN 4020 hinsichtlich der geologischen Verhältnisse dringend empfohlen. Hinsichtlich der *geogenen Schadstoffbelastungen* des Bodens wird auf die Baugrunduntersuchung in Anlage 3 verwiesen (Gutachten zum benachbarten BPL „Tal, Änderung Bernhardsstraße“, 2005).

## 5.7 Oberflächenwasser / Zisternen

Das Baugebiet liegt in nur leicht geneigtem Gelände. Bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden kann trotzdem 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 Trinkwassererordnung 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.

## 5.9 Entwässerungen

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

## 5.10 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 § 39 BNatSchG 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.

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.

## 5.11 Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im dörflichen Randbereich befindet. Dabei können von dem östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb sowie von den in der Umgebung vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen je nach Wetterlage Geruchsmissionen ausgehen, die jedoch das hier ortsübliche Maß nicht überschreiten.

## 5.12 Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB gilt als Richtlinie.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze einzuhalten.

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.

**6. ANLAGEN**

- |          |   |                             |
|----------|---|-----------------------------|
| Anlage 1 | Begründung zum Bebauungsplan / mit Umweltbericht<br>gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR,<br>Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen              | vom 01.08.2014 / 24.10.2014 |
| Anlage 2 | Artenschutzrechtliche Stellungnahme<br>gefertigt: Büro Visualökologie, Hans-Georg Widmann<br>Rich.-Hirschmann-Str.31, 73728 Esslingen | vom 20.05.2014              |
| Anlage 3 | Untersuchung auf geogene Belastung<br>gefertigt: BFI – Büro für Ingenieurgeologie,<br>Dipl.Ing. Gregor Zeiser, 73479 Ellwangen        | vom 24.08.2005              |

**7. VERFAHRENSVERMERKE**

- |    |  |                |                |
|----|--|----------------|----------------|
| 1. | Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss (§§ 2 Abs.1 und 3 BauGB)   | vom            | 01.08.2014     |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§§ 2 und 3 BauGB)  | am             | 07.08.2014     |
| 3. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB)  | vom 15.08.2014 | bis 16.09.2014 |
| 4. | Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)   | vom            | 24.10.2014     |
| 5. | Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB<br>durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung | vom            | 30.10.2014     |

Für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften:

Gemeindeverwaltung  
Durlangen, den .....

Planbearbeiter  
Mutlangen, den 01.08.2014 / 24.10.2014

LK&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 24.10.2014 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung Durlangen, den .....

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Gerstlauer