



WALDSTETTEN

Im Herzen der Drei-Kaiser-Berge

GEMEINDE : WALDSTETTEN
GEMARKUNG : WALDSTETTEN
FLUR : (0) WALDSTETTEN
KREIS : OSTALBKREIS



LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„FREIBAD, GEWANN AU“

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 WALDSTETTEN, DEN

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 15.08.2005 / 29.08.2005 /
06.10.2005 / 15.12.2005 / 26.10.2017

Kalmus

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

Proj. Nr. WA17024
Kennung: 251b

GEMEINDE : WALDSTETTEN
GEMARKUNG : WALDSTETTEN
FLUR : (0) WALDSTETTEN
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 24. Februar 2010 (BGBl. I Seite 94),
LBO die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Seite 357),
jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Der Lageplan vom 15.08.2005 / 29.08.2005 / 06.10.2005 / 15.12.2005 / 26.10.2017.
- Der Textteil vom 15.05.2005 / 29.08.2005 / 06.20.2005 / 15.12.2005 / 26.10.2017.

**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
im Plangebiet „FREIBAD, GEWANN AU“ in Waldstetten.**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.	<u>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</u>	(§ 9 BauGB + BauNVO)
1.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
1.1.1	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)	<i>Gemäß § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB sind innerhalb der jeweils festgesetzten Flächen zulässig:</i> - Gebäude für die freiwillige Feuerwehr mit Fahrzeug- und Gerätehallen, Kommandostand, Aufenthalts- und Übungsräumen und sonstigen dem Nutzungszweck der Anlage dienenden Einrichtungen wie Parkplätze, Hofflächen usw. Ferner sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO allgemein zulässig, sofern es sich um dem Nutzungszweck untergeordnete Anlagen handelt. - Gebäude und Anlagen für den gemeindlichen Bauhof mit Fahrzeug- und Gerätehallen, Lagerhallen, Aufenthaltsräumen, Maschinenschuppen, Lagerplätzen, Fahrsilos, Streugutsilos und sonstige dem Nutzungszweck der Anlage dienende Einrichtungen wie Parkplätze, Hofflächen, Waschanlage usw. Ferner sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO allgemein zulässig, sofern es sich um dem Nutzungszweck untergeordnete Anlagen handelt.
1.1.2	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE 1 - FREIBAD - (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)	Die im Lageplan eingetragene Grünfläche ist insgesamt als Freibad mit Außenanlagen zu gestalten. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein Betriebsgebäude für das Freibad zulässig. Ferner sind Schwimmbecken für verschiedene Altersgruppen zulässig sowie Anlagen die für den Betrieb und die Nutzung der Schwimmbecken erforderlich sind wie Fußbecken, Duschen, Sprungtürme, Startblöcke, befestigte Wege zur Erschließung des Geländes, Anlagen für die Schwimmbadtechnik usw. Ferner sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO allgemein zulässig, sofern es sich um dem Nutzungszweck untergeordnete Anlagen handelt. Dazu zählen insbesondere Sitzbänke, Tische, Mülleimer, Lagerkisten, Pergolen, Beschilдерungen, Kleinspielgeräte, Hochbeete, Wasserspiele, Beachsportanlagen oder sonstige für Freibäder typische Ausstattungsgegenstände. Die zur Errichtung und Nutzung dieser Anlagen notwendigen Geländemodellierungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gestaltung der Liegewiesen und Außenbereiche sind ebenfalls zulässig. Grundsätzlich zulässig sind zur Einfriedung der Anlage auch Zaun-, Hecken- und Toranlagen. Die Flächen sind entsprechend dem Pflanzgebot PFG 1 (Ziff. 1.14.2) und der Pflanzbindung PFB 1 (Ziff. 1.15.2) zu erhalten, zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Weitere öffentliche Grünflächen sind unter Ziffer 1.12 beschrieben.
1.2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + § 16 BauNVO)
1.2.1	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.
1.2.2	GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHEN DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 19 BauNVO)	Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Freibad“ ist ein Gebäude mit einer Grundfläche von maximal 1.000 m² zulässig.

- 1.2.3 HÖHE BAULICHER ANLAGEN**
(§ 16 Abs.2 Nr.4 und § 18 Abs.1 BauNVO)
- Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf beträgt die maximale Gebäudehöhe *GH max.* = 9,00 m.
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Freibad beträgt die maximale Gebäudehöhe *GH max.* = 6,00 m.
- Die *Gebäudehöhe* wird gemessen ab Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes bei geneigten Dächern bzw. bis zur Oberkante Attika bei Flachdächern.
- Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung, siehe Eintrag im Lageplan.
- 1.3 BAUWEISE**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)
- Abweichende Bauweise (a),*
offene Bauweise, jedoch Gebäudelänge über 50 m zulässig.
- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
(§ 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, sofern sonstige Festsetzungen nicht berührt werden.
- 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 allgemein zulässig, jedoch nicht innerhalb der öffentlichen Grünflächen.
- 1.6 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
- Abstandsflächen für Hochbauten gem. § 22 Abs.1 Straßengesetz Baden-Württemberg.
- 1.7 SICHTFELDER**
(§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
- Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die eingezeichneten Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Sicht behinderndem Bewuchs freigehalten werden.
Einzelbäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.
- 1.8 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Fahrbahn, Gehweg, Feldweg,
Mischverkehrsfläche,
Öffentliche Parkierungsflächen,
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 VERSORGUNGSLEITUNGEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)
- Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
- 1.11 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**
(§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
- Oberflächenwassergraben bzw. -mulde zur Ableitung des anfallenden Hangwassers.

1.12 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**1.12.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE 2
– ERWEITERUNGSFLÄCHE
FREIBAD –**

Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist Bestandteil einer ökologischen Ausgleichsmaßnahme und insgesamt als Wiesenfläche mit Baumbestand zu gestalten und zu nutzen. Zur Durchgrünung des Plangebiets ist gemäß Pflanzgebot PFG 1 (siehe Festsetzung Ziff. 1.14.2) pro 100 m² Grünfläche ein mindestens *mittelkroniger Laubbaum* der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**1.12.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE 3
– GESTALTUNGSMAßNAHME
BAUMALLEE –**

Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist zur Gestaltung des Straßenraumes entlang der Straße „In der Au“ insgesamt als einseitige Baumallee zu entwickeln. Entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan sind zur Durchgrünung des Plangebiets mindestens *mittelkronige Laubbäume* der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzflächen sind als extensiv bewirtschaftete Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähguts, frühester Mähtermin 1.7.).

**1.12.3 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE 4
– AUSGLEICHSMAßNAHME
ORTSRANDEINGRÜNUNG –**

Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist Bestandteil einer ökologischen Ausgleichsmaßnahme und ist gemäß Pflanzgebot PFG 2 (siehe Festsetzung Ziff. 1.14.3) zur landschaftlichen Einbindung insgesamt als Feldhecke sowie als extensive Mähwiese mit Oberflächenwassermulde zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

**1.12.4 VERKEHRSGRÜNFLÄCHE
– FLÄCHE FÜR BEDARFSPARKEN –**

Die im Lageplan dargestellte Verkehrsgrünfläche dient dem Bedarfsparken im Rahmen des Betriebs des Freibades. Es ist dort zulässig die Parkierungsflächen und deren Zufahrten zu befestigen und mit Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m als Holzzaun oder Hecke einzufassen.

**1.13 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN
ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND
ZUR ENTWICKLUNG VON BO-
DEN, 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 öffentliche Grünfläche (Festsetzungen Ziff. 1.1.2 und 1.12.1 bis 1.12.3) dargestellten Maßnahmen sind Bestandteil der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen. Diese Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (SPE-Flächen) sind alle privaten und öffentlichen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugeordnet, die aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Natur und Landschaft eingreifen.

1.14 PFLANZGEBOTE (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)**1.14.1 FÜR LAUBBÄUME**

Entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan sind an den jeweiligen Standorten mindestens *mittelkronige Laubbäume* der Pflanzliste 2 zu pflanzen.

Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16 – 18 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.

**1.14.2 PFLANZGEBOT 1 (PFG 1)
-FREIBAD-**

Das Pflanzgebot PFG 1 ist zur Ergänzung der Durchgrünung des Freibadbereichs als lockere Baumpflanzung mit einheimischen Gehölzen zu entwickeln und dauerhaft zu gestalten. Dabei ist der vorhandene Baumbestand durch *mittel- bis großkronige Laubbäume* der Pflanzliste 1 zu ergänzen.

- Die verbleibenden Flächen sind wie bisher entsprechend der Freibadnutzung zu gestalten und zu pflegen. Regelmäßige Rückschnitte usw. sind zulässig.
- 1.14.3 PFLANZGEBOT 2 (PFG 2)
-FELDGEHÖLZ-**
- Das Pflanzgebot PFG 2 ist zur Eingrünung des Plangebietes als dichte Anpflanzung mit einheimischen Gehölzgruppen zu entwickeln und dauerhaft zu gestalten. Dabei sind entlang der Ostseite der Bauhofgebäude mindestens *mittel- bis großkronige Laubbäume* und Sträucher der Pflanzliste 1 als dichte Feldhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind als extensiv bewirtschaftete Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähguts, frühester Mähtermin 1.7.).
- 1.14.4 SONSTIGES**
- Nicht heimische Nadelgehölze / Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.
- 1.15 PFLANZBINDUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)**
- 1.15.1 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.
- 1.15.2 PFLANZBINDUNG 1 (PFB 1)**
- Die Pflanzbindung PFB 1 ist zur Durchgrünung und Ortsrandeingrünung des Plangebiets sowie zur Bewahrung der Aufenthaltsqualität als Freibadanlage mit starkem Baumbesatz zu erhalten. Abgängige Laubbäume sind durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen. Die Wiesenflächen sind im Sinne einer nachhaltigen Nutzung als Landschaftsrasen zu pflegen. Regelmäßige Rückschnitte und sonstige Pflegemaßnahmen sind zulässig.
- 1.15.3 PFLANZBINDUNG 2 (PFB 2)**
- Die Pflanzbindung PFB 2 ist zur Durchgrünung des Plangebiets als Streuobstwiese zu erhalten. Abgängige Obstbäume sind durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen. Die Wiesenflächen sind offen zu halten und müssen dauerhaft vor starker Verdichtung geschützt werden.
- 1.16 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN**
(§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)
- Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig.
- 1.17 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN**
(§ 9 Abs.3 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 +/- 50 cm festgesetzt.
- 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO)
- 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
- 2.1.1 FASSADEN**
- Reflektierende und glänzende Materialien sind mit Ausnahme von flächigen Verglasungen zur passiven Energienutzung nicht zulässig.

2.1.2 DÄCHER*Dachform und Dachneigung (DN)*

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 45° Dachneigung.

Dachdeckung:

Bei der Farbgebung der Dachdeckung sind bei geneigten Dächern, die nicht begrünt sind, nur gedeckte Farbtöne der RAL-Gruppen 30, 70 und 80 (rote, graue und braune Farbtöne) zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von flächigen Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung sowie von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik, nicht zulässig.

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

Dachaufbauten und Zwerggiebel:

sind nicht zulässig.

Solaranlagen:

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind wie folgt zu gestalten:

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

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

2.2 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN UND ZUFAHRTEN
(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen *Parkplatzflächen* wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.

Stellplätze die zur Kreisstraße K 3276 hin orientiert sind, müssen mit Blendschutzzäunen oder einer dichten Bepflanzung mit Gehölzen der Pflanzliste 2 ausreichend gegen Blendwirkung eingegrünt werden.

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

Hinweis: Geländeänderungen sind grundsätzlich in den Bauvorlagen darzustellen.

2.3.1 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

sind innerhalb des Geltungsbereiches zur Herstellung des Planums von Bau- und Betriebsflächen bis zur Erdgeschoßfußbodenhöhe der geplanten Gebäude bzw. bis zur Oberfläche von baulichen Anlagen wie Parkplätze usw. zulässig.

2.3.2 EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN

Sind als Zaunanlagen oder Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von 4,00 m zulässig.

Für alle Einfriedungen gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.

2.4 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 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. zu Übungszwecken für die Feuerwehr verwendet werden.

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.

Die Entwässerung der Dachflächen darf nicht an den örtlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

3. PFLANZLISTEN

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

3.1 Pflanzliste 1 (Laubgehölze im Trockenstandort)

Bäume:

Stiel-Eiche	Quercus robur
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Großsträucher / Kleinbäume:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Zitter-Pappel	Populus tremula
Hänge-Birke	Betula pendula
Elsbeere	Sorbus torminalis
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Sal-Weide	Salix caprea

Wildobst versch. Sorten

Niedere Sträucher:

Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Heckenrose	Rosa spec.
Kornelkirsche	Cornus mas
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Echte Brombeere	Rubus sect. Rubus

3.2 Pflanzliste 2 (Straßenbäume)

Bäume:

Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Spitz-Ahorn	Acer platanoides

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Zitter-Pappel	Populus tremula
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata
Obstbäume im Hochstamm	

4. HINWEISE

4.1 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.

4.2 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.

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

4.4 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 Belastungen hin erfolgen.

4.5 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.

4.6 Oberflächenwasser

Das Baugebiet liegt an einem mittelstark geneigten Hang. Bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden kann Hochwasser bzw. Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und von den Außenflächen in Unterliegergrundstücke bzw. in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen der UG-Räume weitestgehend zu verhindern, sollten Lichtschächte, Hofflächen und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher angelegt werden.

4.7 Entwässerungen

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

4.8 Drainagen

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

4.9 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.
- Im Baugebiet sind zum Schutz von Insekten für die Straßenbeleuchtung sowie auch für die private Beleuchtung (Hofflächen, Werbeanlagen usw.) insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden, die bezüglich der Lichtart (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen), der Bauart (geschlossener Lampenkörper), dem Standort (Aufstellhöhe, Anzahl), des Spektralbereichs (gering z.B. 570-630 nm), der Beleuchtungsgeometrie (Abstrahlung möglichst nur nach unten) sowie der Beleuchtungszeiten die Belange des Naturschutzes berücksichtigen.
- Zum Schutz von Kleintieren sind Entwässerungs-Einrichtungen, Retentionsmulden, Schachtabdeckungen, Lichtschächte, Kellertreppen usw. so zu gestalten, dass Tierarten wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. So sind z.B. die Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Maschendraht zu versehen.
- Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind entsprechend § 39 Abs. 5 Naturschutzgesetz (NatSchG) nur in der Zeit vom 01.10. – 01.03. möglich.
- Bei der Bepflanzung von Kinderspielflächen u.ä. sollten keine Giftpflanzen verwendet werden. Auf die Broschüre „Vorsicht Giftpflanzen“ wird hingewiesen.
- Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ist bei Anpflanzungen grundsätzlich ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

4.10 Umspannstation

Hinsichtlich der elektrischen Versorgung wird darauf hingewiesen, dass je nach Anzahl der anzuschließenden Betriebe und deren elektrischen Leistungsbedarfs noch eine oder mehrere 20/0,4 kV Umspannstationen erstellt werden müssen.

4.11 Landwirtschaftliche Immissionen

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

4.12 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 Hinterbau der Grenzbauteile, Fundamente von Stützmauern usw. zu dulden.

4.13 Barrierefreiheit

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

5. ANLAGEN

- Anlage 1 Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan
gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR, vom 26.10.2017
Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen
- Anlage 2 Bewertungsplan zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR, vom 26.10.2017
Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen
- Anlage 3 Schalltechnisches Gutachten
gefertigt: Gerlinger und Merkle Ingenieurgesellschaft für vom 28.06.2005
Akustik und Bauphysik mbH
Werderstraße 42, 73614 Schorndorf

7. VERFAHRENSVERMERKE

- | | | | |
|-----|---|----------------|----------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | vom | 12.05.2005 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) | am | 01.07.2005 |
| 3. | Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB) | am | 04.07.2005 |
| 4. | Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB) | vom | 29.09.2005 |
| 5. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB) | am | 07.10.2005 |
| 6. | 1. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) | vom 17.10.2005 | bis 16.11.2005 |
| 7. | Erneuter Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB) | vom | 15.12.2005 |
| 8. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 7 (§ 3 BauGB) | am | 23.12.2005 |
| 9. | 2. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) | vom 02.01.2006 | bis 16.01.2006 |
| 10. | Erneuter Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB) | vom | 26.10.2017 |
| 11. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 10 (§ 3 BauGB) | am | |
| 12. | 3. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) | vom | bis |
| 13. | Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) | vom | |
| 14. | Genehmigung (§ 10 BauGB) | vom | |
| 15. | Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung | vom | |

Für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften:

Gemeindeverwaltung
Waldstetten, den

Planbearbeiter
Mutlangen, den 15.08.2005 / 29.08.2005 /
06.10.2005 / 15.12.2005 / 26.10.2017

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



Bürgermeister Rembold

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 Waldstetten den

Bürgermeister Rembold