



GEMEINDE SCHLAT

BEBAUUNGSPLAN „Reichenbacher Straße“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Satzung

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	18.11.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:	14.01.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:	20.01.2020 bis 18.02.2020
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:	18.05.2020
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	15.06.2020
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:	15.06.2020 bis 16.07.2020

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Schlatt, den

.....
Gudrun Flogaus (Bürgermeisterin)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 18.08.2020



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Reichenbacher Straße“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

WA	<p>Allgemeines Wohngebiet (WA) Siehe Plandarstellung/Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p><u>zulässig</u> gem. § 4 sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Wohngebäude, (2) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p><u>ausnahmsweise zulässig</u> gem. § 1 (5) sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> (3) nicht störende Handwerksbetriebe. <p><u>nicht zulässig</u> gem. § 1 (5) und (6) 1 sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften (2) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, (3) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, (4) Anlagen für Verwaltungen, (5) Gartenbaubetriebe, (6) Tankstellen.
-----------	--

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

z.B. 0,4	<p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Eine Überschreitung bis maximal 50 von Hundert ist zulässig.</p>
----------	---

	<p>Höhe der baulichen Anlage Siehe Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von maximalen Firsthöhen (Fh max.) und maximalen Traufhöhen (Th max.) festgesetzt (s. Planeinschrieb).</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH) (siehe Planeinschrieb).</p> <p>Die Bezugshöhe beschreibt lediglich die Höhenlage des Gesamtgebäudes (über Normal Null (NN)). Die Bezugshöhe (BH) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln. Die EFH kann von der BH abweichen.</p> <p>Die Traufhöhe (Th max.) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes (Schnittpunkt der Oberkante Dachflächen = obere Dachbegrenzungskante).</p> <p>Die festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen gelten für die gesamte Gebäudelänge. Traufhöhen von Zwerchgiebeln und Dachaufbauten sind von den Festsetzungen zur Traufhöhe ausgenommen.</p> <p>Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe mit technischen Gebäudeteilen (z.B. Schornsteine, Aufzüge, Anlagen für die Klimatisierung etc.) um max. 3,0 m sind zulässig.</p>
--	--

3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	<p>ED = offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die maximale Länge der Gebäude darf 16 m nicht überschreiten.</p>
---	---

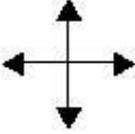
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p>Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p> <p>Eine Überschreitung der Baugrenzen durch unterirdische Bauwerke (Kellergeschosse, Tiefgaragen, Technikräume usw.) ist zulässig.</p> <p>Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete, oberirdische Bauwerke (Treppenanlagen, Terrassen o.ä.) sind zulässig.</p>
---	---

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

	<p>Hauptgebäuerichtung Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von wahlweisen Hauptfirstrichtungen / Hauptgebäuerichtungen festgesetzt. Die Längsachse der Gebäude ist parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen.</p> <p>Dächer untergeordneter Gebäudeteile, wie z.B. Nebenfirste von Zwerchgiebeln und -häusern (Querbauten), können von der Hauptgebäuerichtung abweichen.</p> <p>Die maximale Länge von Nebenfirsten ist auf 1/2 der Länge des Hauptdachfirstes begrenzt. Die Länge des Hauptdachfirstes wird hierbei zwischen den Außenkanten der Giebelwände ermittelt.</p> <p>Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.</p>
---	--

6. Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

	<p>Nebenanlagen</p> <p>Im Plangebiet sind Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 25 m³ umbauten Raum zulässig. Auf Flächen für Pflanzgebote sind diese nicht zulässig.</p> <p>Pro Grundstück ist maximal ein Gebäude als Nebenanlage möglich.</p>
--	---

7. Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	<p>Siehe Planeinschrieb/</p> <p>Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür gekennzeichneten Flächen (s. Plandarstellung) zulässig.</p>
---	---

8. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p>Verkehrsflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Zweckbestimmung - Gehweg</p>
---	---

	<p>Zu- und Abfahrtsverbot Siehe Plandarstellung</p> <p>Im Bereich der im zeichnerischen Teil dargestellten Zu- und Abfahrtsverbote sind keine Grundstückszufahrten zulässig.</p>
---	---

9. Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

	<p>Öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Verkehrsgrün) Siehe Plandarstellung</p>
---	--

10. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 (1) 16 BauGB)

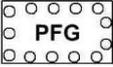
	<p>Flächen für die Ableitung von Niederschlagswasser Siehe Plandarstellung</p> <p>Im Bereich, der im zeichnerischen Teil dargestellten Fläche ist zum Schutz des Baugebiets vor Oberflächen- / Hangwasser eine Mulde herzustellen und dauerhaft funktionsfähig zu halten.</p> <div data-bbox="592 1173 1254 1447" data-label="Diagram"> </div> <p>Geländeänderungen, welche den Wasserabfluss behindern können, sind innerhalb dieser Fläche nicht zulässig.</p>
--	---

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

	<p>Nicht überdachte Stellplätze und Hofflächen sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.</p>
--	---

12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p>Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG), Gebietseingrünung Siehe Plandarstellung</p> <p>Die im Plan festgesetzten Flächen sind in lockerer Form, zu min. 50%, mit standortgerechten heimischen Gehölzen (s. Sortenempfehlung Gehölze) zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der festgesetzten Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.</p> <p>Pflanzliste - Sträucher Mindestqualität 2 x v, H 60 - 100 cm</p> <table border="0"> <tr> <td>Cornus sanguinea</td> <td>Roter Hartriegel</td> </tr> <tr> <td>Corylus avellana</td> <td>Gewöhnliche Hasel</td> </tr> <tr> <td>Crataegus monogyna</td> <td>Eingrifflicher Weißdorn</td> </tr> <tr> <td>Crataegus levigata</td> <td>Zweigrifflicher Weißdorn</td> </tr> <tr> <td>Euonymus europaeus</td> <td>Gewöhnliches Pfaffenhütchen</td> </tr> <tr> <td>Ligustrum vulgare</td> <td>Liguster</td> </tr> <tr> <td>Lonicera xylosteum</td> <td>Rote Heckenkirsche</td> </tr> <tr> <td>Prunus spinosa</td> <td>Schlehe</td> </tr> <tr> <td>Rhamnus cathartica</td> <td>Echter Kreuzdorn</td> </tr> <tr> <td>Rosa canina</td> <td>Hunds-Rose</td> </tr> <tr> <td>Rosa rubiginosa</td> <td>Wein-Rose</td> </tr> <tr> <td>Salix cinerea</td> <td>Grau-Weide</td> </tr> <tr> <td>Salix purpurea</td> <td>Purpurweide</td> </tr> <tr> <td>Salix rubens</td> <td>Fahl-Weide</td> </tr> <tr> <td>Sambucus nigra</td> <td>Schwarzer Holunder</td> </tr> <tr> <td>Viburnum lantana</td> <td>Wolliger Schneeball</td> </tr> </table>	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus levigata	Zweigrifflicher Weißdorn	Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe	Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn	Rosa canina	Hunds-Rose	Rosa rubiginosa	Wein-Rose	Salix cinerea	Grau-Weide	Salix purpurea	Purpurweide	Salix rubens	Fahl-Weide	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel																																
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel																																
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn																																
Crataegus levigata	Zweigrifflicher Weißdorn																																
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen																																
Ligustrum vulgare	Liguster																																
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche																																
Prunus spinosa	Schlehe																																
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn																																
Rosa canina	Hunds-Rose																																
Rosa rubiginosa	Wein-Rose																																
Salix cinerea	Grau-Weide																																
Salix purpurea	Purpurweide																																
Salix rubens	Fahl-Weide																																
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder																																
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball																																

13. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6a) BauGB)

	<p>Überschwemmungsgebiete Siehe Plandarstellung</p> <p>Westlich des Plangebiets verläuft der Böglesbach.</p> <p>Am westlichen Rand tangieren Überschwemmungsflächen des Extrem Hochwasser (HQ_{ext}). das Plangebiet.</p> <p>Dabei ist folgendes zu beachten: In den Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten (= HQ_{ext}) ist auf eine Hochwasserangepasste Bauweise i.S.d. § 78b WHG zu achten. Auf die Broschüre „Hochwasserrisikobewusst Planen und Bauen“ der WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH wird verwiesen.</p>
---	--

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Reichenbacher Straße“ (nach § 74 LBO)

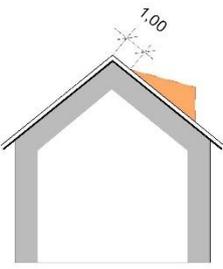
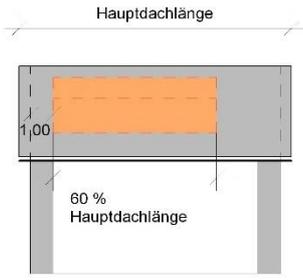
Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p>Dachform und Dachneigung Hauptgebäude Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.</p> <p>Flächige Anlagen zur Energiegewinnung müssen die Dachneigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen und dürfen in ihrer Höhenlage nur konstruktionsbedingt und maximal 0,5 m über dieses hinausragen.</p> <p><u>Nebengebäude, überdachte Stellplätze und Garagen</u> Bei Nebengebäuden, überdachten Stellplätzen und Garagen sind Flachdächer bis max. 8° Dachneigung nur zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden. Extensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm auszuführen. Von diesen Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn die Dachflächen als Terrasse genutzt werden.</p>
	<p>Dachdeckung und Dachbegrünung</p> <p>Es sind nur rote, rotbraune, braune, schwarze und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung und bepflanzte Dachflächen.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p>

	<p>Dachaufbauten</p> <p>Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen, additiven Länge von 60% der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig.</p> <p>Der Abstand zur Giebelwand darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge).</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div>
--	--

2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

	<p>Zulässigkeit von Werbeanlagen</p> <p>Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf am Gebäude zulässig.</p> <p>Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, bewegte Werbeanlagen o.ä. sind nicht zulässig.</p>
--	---

3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) 3 LBO)

	<p>Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen</p> <p>Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.</p> <p>Lose Steinschüttungen zur Gartengestaltung auf mehr als 5% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind nicht zulässig (Steingärten).</p> <p>Offene private Stellplätze sowie Zufahrten und Zuwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Rasengitter oder Rasenpflaster, herzustellen. Ausnahmen für Behindertenstellplätze können zugelassen werden.</p>
	<p>Aufschüttungen und Abgrabungen</p> <p>Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 Meter zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrtsbereiche sowie Hauszugänge.</p>

	<p>Einfriedungen / Stützmauern</p> <p>Einfriedungen (lebende und tote) zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Stützmauern innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Garagen sind max. bis auf die festgesetzte Bezugshöhe zulässig.</p> <p>Entlang der Reichenbacher Straße sowie innerhalb eines Abstandes von 2,0 m ab Hinterkante öffentliche Verkehrsfläche sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.</p> <p>Die Höhe der Stützmauern und Einfriedungen wird von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen.</p> <p>Generell ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit Stützmauern und Einfriedungen ein Mindestabstand von 0,50 m zur Grenze der öffentlichen Fläche einzuhalten.</p>
--	---

4. Stellplätze

(§ 74 (2) 2 LBO)

	Je Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze herzustellen.
--	---

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) 2 LBO)

	<p>Je Grundstück ist eine Einzel-Rückhaltung (Zisterne) mit einem Volumen von 2 m³ je 100 m² angeschlossener Dachfläche vorzusehen. Es ist ein gedrosselter, permanent offener Abfluss von 0,11 l/s je 100 m² angeschlossener Dachfläche einzustellen.</p> <p>Zisternen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.</p>
--	---

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Reichenbacher Straße“
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Reichenbacher Straße“

1. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (07161-50318-0 oder 5031817; 0173-9017764; r.rademacher@landkreis-goepplingen.de) und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 84.2 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. Regelung zum Schutz des Bodens

Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Anfallender Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind zu separieren und einer entsprechenden Verwertung zuzuführen.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

3. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Opalinuston-Formation (Mitteljura), welche von Holozänen Abschwemmmassen mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Die Gesteine der Opalinuston-Formation neigen beim Anschnitt innerhalb von Baugrubenwänden / -böschungen zu Rutschungen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden

objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4. Duldungspflichten

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück gemäß § 126 Abs. 1 BauGB zu dulden.

Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen gemäß § 5 b Abs. 6 Satz 1 Straßenverkehrsgesetz zu dulden.

5. Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen

Zum Schutz vorhandener Bäume östlich des Plangebiets auf Flurstück 967 sind vor Beginn von Bauarbeiten ausreichende Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 durchzuführen. Der Wurzelbereich (= Kronendurchmesser) der Bäume ist von Baumaßnahmen auszusparen und darf während der Bauarbeiten nicht befahren oder als Lagerplatz benutzt werden.

6. Rodungszeitraum

Die Entfernung von Gehölzen ist auf die Zeit zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar zu beschränken. Auf § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird verwiesen.

7. Naturverträgliche Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sowie die außenwirksame Beleuchtung der Gebäude sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) und nicht anlockendem Lichtspektrum (wie bspw. bei Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder warm-weiße LED-Beleuchtung) zu verwenden

8. Immissionen

Aufgrund von westlich des Plangebiets gelegenen landwirtschaftlichen Betrieben, kann es zu **Geruchseinwirkungen** kommen. Nach überschlägigen Betrachtungen des Landratsamtes wird die Geruchsstundenhäufigkeit von 10 % überschritten, eine Häufigkeit von 15 % wird allerdings nicht erreicht.

Das gesamte Plangebiet stellt einen Übergangsbereich zum Außenbereich dar. Es sind somit Immissionswerte von bis zu 15% zu tolerieren.

Bislang sind die Grenzwerte von bis zu 15 % nicht ausgeschöpft. Somit kann davon ausgegangen werden, dass eine mittel- bis langfristige Erweiterung der westlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe möglich ist.

Durch die Lage an der Reichenbacher Straße ist mit **Lärmeinwirkungen** zu rechnen. Somit sind entsprechende Vorkehrungen gegen schädliche Lärmimmissionen zu treffen. Ein Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

9. Entwässerung

Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).

10. Oberbodenauftrag

Zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden ist vorgesehen, den hochwertigen Oberboden sowie eventuell auch den kulturfähigen Unterboden aus dem Plangebiet in Teilen für Oberbodenauftragsmaßnahmen zu verwenden.

Vorgesehen ist dabei ein Auftrag im Gewinn "Gemeindeteile". Die Eignung des Bodenmaterials ist vorab zu untersuchen.