



Landkreis: Ostalbkreis
Gemeinde: Spraitbach
Gemarkung: Spraitbach

BEBAUUNGSPLAN

UND

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Trögle VI“

- Im beschleunigten Verfahren nach
§ 13b mit § 13a BauGB -

TEIL II - TEXTTEIL

Bearbeitung:

VTG STRAUB

VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

VTG Straub

Ingenieurgesellschaft mbH

Hermann-Schwarz-Str. 8

73072 Donzdorf

Tel. (07162) 910 13-0, Fax -23

Email. info@vtg-straub.de

VTG Projekt Nr. 17-276

Aufgestellt:

Donzdorf, 04.10.2017 / 28.03.2018 /
17.05.2018

Rechtskräftig:

Spraitbach, den ____.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 Abs.1 BauGB 25.07.2017
- Feststellungsbeschluss für den Entwurf und Auslegungs-/ Beteiligungsbeschluss 26.10.2017
- Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses im Internet 06.11.2017
- Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses im Amtsblatt 10.11.2017
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB vom 13.11.2017 bis 13.12.2017
- öffentliche Bekanntmachung der erneuten Beteiligung und Auslegung 06.04.2018
- erneute Auslegung und Beteiligung gem. § 4a Abs.3 BauGB vom 13.04.2018 bis 27.04.2018
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB durch den Gemeinderat am _____._____
- **Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs.3 BauGB am _____._____**

Ausfertigungsvermerk:

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Spraitbach, den _____._____

J. Schurr, Bürgermeister

HINWEIS

Der Bebauungsplan erfüllt die Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens nach § 13b) BauGB. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,61ha. Hiervon entfallen ca. 1,27ha auf die Nutzung „allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO; durch die festgesetzte GRZ von 0,4 ergibt dies eine Fläche von ca. 0,51ha der Baugrundstücke, die gemäß § 19 Abs.2 BauNVO von baulichen Anlagen überdeckt sein kann. Die Flächen schließen sich zudem an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB entspricht dem Verfahrensablauf des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB, es wird demnach auf die frühzeitige Beteiligung und Auslegung, auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht und eine Umweltüberwachung, eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet.

Ein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan besteht gemäß § 13b BauGB nicht, dieser ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- | | |
|--------------------------------------|---|
| 1. Baugesetzbuch (BauGB) | In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) |
| 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) | In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) |
| 3. Planzeichenverordnung (PlanZV 90) | vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057) |
| 4. Landesbauordnung (LBO) | i.d.F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613) |

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil im Maßstab 1:500 vom 04.10.2017 / 28.03.2018 / 17.05.2018 des Bebauungsplans „Trögle VI“ in Spraitbach. Der räumliche Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt umrandet. Er wird begrenzt von den Flurstücken Nr. 179 (Weg, Begleitstreifen K3255), 188 (Weg), 686/2 (Weg, Begleitstreifen K3255), 687/6, 687/8, 687/9, 687/15, 687/18, 687/19, 687/20, 687/37, 687/38, 687/39, 687/40 und 689/6 („Hornbergstraße“). Die Flurstücke Nr. 187 und 689/1 (Straße „Auf der Ebene“) befinden sich teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des Geltungsbereichs. Flurstück Nr. 687/7 befindet sich vollständig innerhalb des Geltungsbereichs.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO i.V. mit § 1 Abs.5 und 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
4. Anlagen für Verwaltungen

Unzulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung §§ 16-21a BauNVO

Entsprechend § 16 Abs.3 Nr.1 und 2 BauNVO wird als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ = 0,4) gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil und die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt.

Gebäudehöhe

Es werden Maximalwerte zur Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzte **BZH** (Bezugshöhe, Angabe in Meter über NN).

Liegt eine bauliche Anlage im Festsetzungsbereich mehrerer BZH, gilt diejenige BZH, in deren Geltungsbereich die überwiegende Bruttogrundfläche der baulichen Anlage liegt. Bei Flächengleichheit ist das arithmetische Mittel der BZHs heranzuziehen.

Obere Bezugspunkte, gemessen ab der jeweils festgesetzten BZH sind die maximal zulässige Firsthöhe (FH) und die maximal zulässige Traufhöhe (TH).

Die maximal zulässige Firsthöhe (**FH**) wird zwischen unterem Bezugspunkt (BZH) und der obersten Kante der Dachfläche gemessen. Bei Pultdächern ist für die Firsthöhe die „hohe“ Wand heranzuziehen.

Die maximal zulässige Traufhöhe (**TH**) wird zwischen unterem Bezugspunkt (BZH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Zulässig sind:	Übrige Dachformen		Pultdach	
	FH	TH	FH	TH
WA	8,50m	5,50m	8,00m	5,50m

1.1.3 Anzahl der Wohneinheiten § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Die Zahl der Wohnungen (WE, Wohneinheiten) wird wie folgt beschränkt:

- Auf maximal 2 WE bei einer Doppelhaushälfte oder einem Einzelhaus
- Auf maximal 4 WE bei einem Doppelhaus

1.2 Bauweise § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 Abs.2 BauNVO

Es sind Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil zulässig.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen des § 5 Abs.6 LBO ist zulässig.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Gebäudelängsachsen bzw. Hauptfirste sind parallel oder wahlweise orthogonal zu den angrenzenden Verkehrsflächen zu errichten.

1.5 Flächen für Garagen und Stellplätze § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

1.5.1 Offene Stellplätze

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahme nördliche Baugrundstücke: Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Mindestabstand zu den nördlichen Grundstücksgrenzen von 3,50m einhalten.

Zwischen Garage bzw. überdachtem Stellplatz und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein seitlicher Abstand von mindestens 1,00m einzuhalten. Die Zufahrt zur Garage bzw. überdachtem Stellplatz muss eine Länge von mindestens 5,00m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einhalten. An Straßeneinmündungen darf die Übersichtlichkeit im Straßenraum nicht beeinträchtigt werden.

1.6 Nebenanlagen § 14 Abs.1 und 2 BauNVO

Zulässig in überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind:

- Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO mit einem umbauten Raum bis max. 40m³
- Nebenanlagen nach § 14 Abs.2 BauNVO

Ausnahme nördliche Baugrundstücke: die genannten Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand zu den nördlichen Grundstücksgrenzen von 3,50m einhalten.

Einfriedungen werden in den örtlichen Bauvorschriften geregelt.

1.7 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers und der Straßenbeleuchtung

Folgende Anlagen des Straßenkörpers können sich innerhalb privater Grundstücksflächen befinden und sind von den Grundstückseigentümern auf ihren Grundstücken zu dulden:

- Die zur Herstellung der Straßenkörper erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen
- Die für die Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen gegen die angrenzenden Grundstücke erforderlichen Rabatten bzw. Bordsteine sowie die hierfür erforderlichen Fundamente
- Die Masten für die Straßenbeleuchtung sowie die hierfür erforderlichen Fundamente

1.8 Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsflächen gemäß zeichnerischem Teil gilt als Richtlinie.

1.8.1 Anschluss an Verkehrsflächen

Der westliche Geltungsbereich entlang der Kreisstraße ist als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Eine direkte Andienung der betroffenen Baugrundstücke über die Kreisstraße ist unzulässig.

1.9 Freizuhaltende Flächen § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB

Gemäß zeichnerischem Teil werden Flächen, die von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten sind, festgesetzt.

1.9.1 Anbaubeschränkung Kreisstraße 3255

In dem gemäß zeichnerischem Teil gekennzeichneten 15m breiten Streifen ab äußerem Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der Kreisstraße K 3255, dürfen gemäß § 22 Abs.1 Nr.1 b) StrG [Straßengesetz für Baden-Württemberg] keine Hochbauten jeglicher Art errichtet werden (Anbauverbot).

1.9.2 Schutzstreifen Wasserversorgungsanlagen K 3255

Parallel zur Kreisstraße K3255 verlaufen Wasserverteilungsanlagen mit Steueranlagen des Zweckverbands Wasserversorgung Menzlesmühle. Zu diesen ist ein jeweils 3m-breiter, seitlicher Schutzstreifen von baulichen Anlagen und großkronigen Bepflanzungen freizuhalten.

Hinweis: Der Schutzstreifen ragt gemäß zeichnerischem Teil auf westlicher Seite um etwa 75cm in den Geltungsbereich. Die Fläche befindet sich zudem innerhalb der Anbaubeschränkungsfläche der Kreisstraße K 3255 (siehe Nr. 1.9.1).

1.9.3 Schutzstreifen Freileitung NetzeBW (110kV)

In dem gemäß zeichnerischem Teil gekennzeichneten Streifen sind Einrichtungen, Anlagen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, unzulässig.

1.9.4 Flächen mit Leitungsrecht (LR)

Die gemäß zeichnerischem Teil gekennzeichneten Flächen mit Leitungsrecht gelten zu Gunsten der Gemeinde Spraitbach und von ihr beauftragten Dritten. Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, unzulässig.

1.10 Maßnahmen der Grünordnung § 9 Abs.1 Nr.25a) BauGB

1.10.1 Pflanzgebot für Einzelbäume im Straßenraum

Entlang der Erschließungsstraßen sind an den im zeichnerischen Teil eingezeichneten Standorten heimische, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Abweichungen von bis zu 5m in beide Richtungen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche sind zulässig.

Die Baumarten sind der unten stehenden Pflanzliste zu entnehmen. Weiterhin sind die angegebenen Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung zu beachten.

1.10.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren und nicht überdeckten Anteile der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Zusätzlich ist pro angefangene 200m² Grundstücksfläche ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter, einheimischer, hochstämmiger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die gemäß zeichnerischem Teil festgesetzten Bäume können hierbei angerechnet werden.

1.10.3 Pflanzlisten

Mittel- bis großkronige Bäume	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeer
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche

Heimische Obstbäume

Sträucher, freiwachsende Hecken	
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schwarzdorn oder Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Kletterpflanzen, Berankung von Fassaden	
Clematis vitalba	Waldrebe
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Hedera Helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingenknöterich

1.10.4 Vorgaben für die Ausführung

Gehölze

Es ist auf einen ausreichend großen luft- und wasserdurchlässigen, durchwurzelbaren Bodenstandraum zu achten. Die Fläche der Baumquartiere sollte im Idealfall 14m² umfassen, keinesfalls aber 7m² unterschreiten.

Erhalt und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Herkunft

Bei allen verwendeten Pflanzen und beim verwendeten Saatgut ist auf die Verwendung von autochthonem (einheimischem) Pflanz- und Saatgut zu achten.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Private Grünflächen, insbesondere Pflanzgebote, sind vom Grundstückseigentümer spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Bebauung zu bepflanzen.

1.11 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung § 9 Abs.1a BauGB

Es werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG festgesetzt:

Maßnahme Lerchenfenster auf Teilflächen des Flurstücks Nummer 180, Gemarkung Spraitbach

Zum Ausgleich des Verlustes eines Brutplatzes für ein Lerchenpaar sind nach Abstimmung mit dem Landratsamt Ostalbkreis 5 Feldlerchenfenster innerhalb des Gemeindegebiets anzulegen. Feldlerchenfenster sind sogenannte Fehlstellen innerhalb von Ackerflächen. Die Lage der Feldlerchenfenster kann über die Jahre wechseln, immer zu beachten sind jedoch folgende Vorgaben:

- Größe je Fenster 25 - 30m²
- keine Einsaat bzw. Unterfräsen von Aufwuchs
- Ausführung bis spätestens Mitte März
- Mindestabstand zum Feldrand min. 25m
- Mindestabstand zu Gehölzen min. 100m

Die Feldlerchenfenster sind jährlich innerhalb der gemäß zeichnerischem Teil zum Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche im Rahmen der Bewirtschaftung der Flächen neu herzustellen (Verweis auf die obigen Mindestabstände zu Feldrändern bzw. Gehölzen). Die funktionale Wirkung der Lerchenfenster als Ersatzhabitat für entfallene Reviere ist dauerhaft zu sichern.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1.1 Dachform / Dachneigung § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

Als Dachform werden zugelassen: Satteldach, Pultdach, Walmdach und Zeltdach. Bei Garagen ist zusätzlich die Dachform Flachdach (0° bis einschl. 10°) zulässig.

Die zulässige Dachneigung beträgt (jeweils einschließlich):

- Satteldach: 20° bis 35°
- Pultdach: 10° bis 25°
- Walmdach: 20° bis 35°
- Zeltdach: 20° bis 35°

2.1.2 Dachdeckung / Dachbegrünung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Für die Deckung der geneigten Dächer sind nur Ziegel oder durchgefärbte Dachsteine in der Farbskala rot-braun-grau-granit-anthrazit zulässig. Reflektierende und grellfarbige Materialien sowie Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Dächer bis einschließlich 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht solarenergetisch genutzt werden. Aneinandergrenzende Gebäude bzw. Gebäudeteile sind im selben Material und Farbton auszuführen, ausgenommen Garagen, Carports und Nebenanlagen.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie (Solaranlagen) sind in der gleichen Neigung des Daches auf Dächern liegend zulässig. Solaranlagen dürfen die Dachfläche nicht überschreiten. Die Höhe der Solaranlage wird auf die Gebäudehöhe angerechnet; eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhen mit Solaranlagen ist bis zu 30cm zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Errichtung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln ist zulässig. Dachaufbauten und Giebel sind so zu wählen und zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.

2.1.4 Außenwandflächen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Bei der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sind reflektierende, schwarze und grellfarbige Materialien unzulässig. Fassadenbegrünungen sind zulässig. Aneinandergrenzende Gebäude bzw. Gebäudeteile sind im selben Material und Farbton auszuführen, ausgenommen Garagen, Carports und Nebenanlagen.

2.2 Höhenfestlegung / Gebäudehöhen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Höhenfestlegungen / Gebäudehöhen sind in Ziffer 1.1.2 geregelt.

2.3 Stellplätze, Zufahrten und private Erschließungswege § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Flächen für Stellplätze, Zufahrten, private Erschließungswege sind, soweit nicht durch gesetzliche Vorschriften anderweitig geregelt, mit wasserdurchlässigen Belagsarten herzustellen (z.B. Rasengittersteine und -pflaster, wasserdurchlässige Betonsteine). Das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) ist zu beachten.

2.4 Außenantennen § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Pro Gebäude ist maximal eine Außenantenne zulässig.

2.5 Versorgungsleitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Leitungen für Stromversorgung im Sinne des § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO und Fernmeldekabel sind unterirdisch zu führen (vgl. Ziffer 3.5).

2.6 Aufschüttung / Abgrabung / Stützmauer § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Selbstständige Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,0 m zulässig.

2.7 Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind als Einfriedung nur einheimische Büsche und Sträucher oder mit einheimischen Büschen oder Sträuchern eingewachsene Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,0m (ab Oberkante Straßenfläche gemessen) zulässig.

Hecken dürfen eine Höhe von 1,50m nicht überschreiten. Es sind Pflanzen gemäß der Pflanzliste unter Nr. 1.10.3 zu verwenden.

Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenflächen müssen einen Abstand zu diesen von mindestens 50cm einhalten, um die erforderlichen Lichtraumprofile des Verkehrs zu gewährleisten.

2.8 Stellplätze § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei der Ermittlung der Anzahl an notwendigen Stellplätzen je Gebäude mit mindestens 1 Wohnung ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

2.9 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Bei allen Neubauf Flächen sind Maßnahmen zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung zu ergreifen. Folgende Möglichkeiten stehen zur Realisierung einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung innerhalb der Baugrundstücke zur Verfügung:

Speicherung: Zisterne, Retentionszisterne, Dachbegrünung, Teichanlage

Verdunstung: Dachbegrünung, Teichanlage

Nutzung: Zisterne, Retentionszisterne

Bei der Erstellung einer Retentionszisterne soll das Retentionsvolumen mindestens 2m^3 pro 100m^2 versiegelte Dachfläche betragen. Der vorgesehene Ablauf der Retentionszisterne soll $0,2\text{ l/s/}2\text{m}^3$ betragen.

Bei Dachbegrünungen gilt der Nachweis bei extensiv begrünten Dächern mit einer Substratmindestaufbaudicke von 10cm als erbracht.

3. HINWEISE

3.1 Grundstücksentwässerung

Die Grundstückseigentümer sind für den Schutz ihrer Gebäude vor Rückstau verantwortlich. Ein Anspruch auf Entwässerung der Untergeschosse im Freispiegelgefälle besteht nicht.

3.2 Denkmalpflege

Während der Baumaßnahme können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde (Regierungspräsidium, Landratsamt) oder der Gemeinde Spraitbach anzuzeigen. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen angeschnitten werden oder Einzelbefunde auftreten, ist das Landesdenkmalamt, Abteilung Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird hingewiesen (§ 33 DSchG).

3.3 Altlasten / umweltgefährdende Stoffe

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

Der belastete Boden ist an einer vom Landratsamt genannten Stelle zu entsorgen.

3.4 Einsatz erneuerbarer Energien

Zur rationellen Energieanwendung und zum Klima- und Ressourcenschutz wird empfohlen:

- Den Einsatz von Solaranlagen (Fotovoltaik und/oder Solarthermie) auf den Dächern. Sollten Solaranlagen nicht während der Bauzeit eingebaut werden, wird empfohlen, entsprechende Leerrohre im Gebäude zu verlegen.
- Das Unterbringen von Schornsteinen nur auf Norddächern (Verschattung).

3.5 Fernmeldekabel / Telekommunikationslinien § 68 Abs. 3 TKG

Das in Ziffer 2.5 normierte Gebot der unterirdischen Führung von Fernmeldekabel nach dem Telekommunikationsgesetz (TKG) stellt kein Verbot der oberirdischen Führung gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO dar. Vielmehr hat das Gebot der unterirdischen Führung

im Zustimmungsverfahren nach § 68 Abs. 3 TKG als städtebaulicher Belang, die optische Erscheinung von Fernmeldekabel/Telekommunikationslinien zu vermeiden, in die Abwägungsentscheidung miteinzufließen.

3.6 Geotechnik

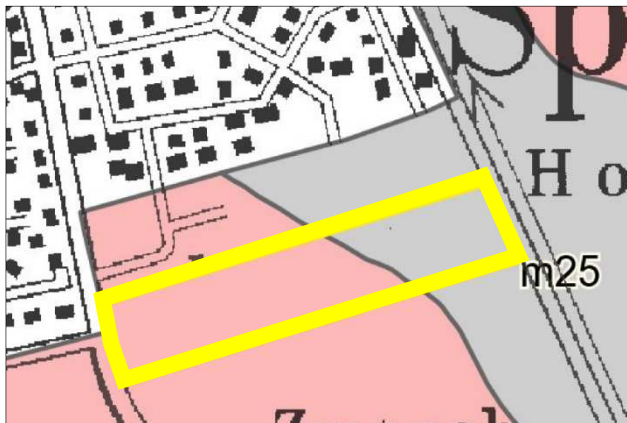
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lockergesteinsablagerungen aus pleistozänem Lösslehm mit unbekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Pylonotenton-, Angulatenton- und Arietenkalk-Formation erwartet.

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

Die lokalen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LRGB entnommen 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.7 Schutzgut Boden



Innerhalb des Planbereichs befinden sich gemäß den Daten des Geodatenportals LGRB (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau), 2 verschiedene bodenkundliche Einheiten: [1] Parabraunerde, Braunerde - Parabraunerde und Pseudogley - Parabraunerde aus Lösslehm und lösslehmreichen Fließerden (hellrote Darstellung), sowie [2] Pseudogley und Parabraunerde - Pseudogley aus Löss-

lehm und lösslehmreichen Fließerden (graue Darstellung). (Quelle: Kartendienst des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, LGRB, Abrufdatum 14.03.2018).

Boden ist ein schützenswertes Gut. Um Beeinträchtigungen auf dieses Schutzgut möglichst gering zu halten, soll anfallender Bodenaushub möglichst verwertet werden. Im Bereich von Erdaushub insbesondere in privaten Flächen kommt die Verwertung für Boden als Rohstoff für bauliche Zwecke (Landschaftsbau, Geländemodellierungen, Verfüllungen von Baugruben) in Betracht. Für Boden als Baustoff bestehen technische Regelwerke, die zu beachten sind.

Auffüllungen und Geländemodellierungen sind der Umgebung anzupassen, zu steile Böschungskanten zu Nachbarparzellen sind zu vermeiden. Zusätzlich ist darauf zu achten, dass keine Mulden oder Dellen mit unzureichendem Abfluss entstehen (Stauwassergefahr). Die empfohlene Auftragsdicke beträgt ca. 20cm.

Vor Bodenauftrag muss die Auftragsfläche aufgelockert werden, mehrmaliges Befahren des frisch aufgeschütteten Bodenmaterials ist zu vermeiden. Der humose Oberboden (Mutterboden) darf bei einem Bodenauftrag über 20cm nicht mit humosem Unterbodenmaterial überdeckt werden. Boden zum Auftrag soll keine Abfälle, Bauschutt o.Ä. enthalten.

Überschüssiger Oberboden der Erschließungsarbeiten soll auf von der Gemeinde Spraitbach vorgehaltenen, öffentlichen Flächen gelagert werden. Hierdurch wird vermieden, dass hochwertiger Oberboden nicht entsorgt, sondern durch Bürger der Gemeinde Spraitbach oder durch gemeindeeigene Baumaßnahmen einer Wiederverwertung zugeführt wird.

3.8 Telekommunikationsanlagen

Im Zuge der Ausführungsplanung soll in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Baumaßnahmen sollen frühzeitig mit dem Leitungsträger abgestimmt werden.

3.9 Emissionen / Immissionen

Zur Vorbeugung von Lärmbelastungen die von stationären Geräten (wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen) oder deren nach außen gerichtete Komponenten, wird die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ empfohlen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten werden und die Schallleistungspegel dürfen nicht dauerhaft überschritten werden.

3.10 Oberirdische Gewässer

Das Baugebiet liegt an einem leicht geneigten Hang. Da Starkregen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden zu Beeinträchtigungen an Gebäuden und Anlagen führen können, sollten diese überflutungssicher angelegt werden. Dabei ist zu beachten, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines anderen Grundstücks verändert werden darf.

3.11 Aufzuhebende Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauordnungs- und planungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.