

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "Wohnen am Tannenwäldle" in den Planbereichen 04-01,04-02,04-04, Plan Nr. 04-04/3

Rechtsgrundlagen:

BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung (§1-15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO

Ausnahmen im Sinne von §4 Abs.3 BauNVO sind gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.1.2 Sonstiges Sondergebiet nach §11 BauNVO: Verbrauchermarkt und Wohnen

Gebiet für einen großflächigen Verbrauchermarkt und Wohnen

Zulässig sind in der Erdgeschosebene:

- Ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.300 m².
- Ein Backshop mit Bistrobereich mit einer Größe von 250 m².
- Die für den Verbrauchermarkt erforderlichen Nebenräume, sowie die erforderlichen Flächen für die Parkierung.
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Zulässig sind nahversorgungsrelevante Sortimente im Sinne von Ziff. 1.1.3. Zentrenrelevante Randsortimente im Sinne von Ziff. 1.1.3. dürfen 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten, d.h. 130 m² sind maximal zulässig.

Zulässig über der Ebene des Verbrauchermarktes:

- Wohnen
- Die Gebäude und Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO

1.1.3 Aalener Sortimentenliste

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Bad, Sanitäreinrichtungen und Zubehör
- Bauelemente, Baustoffe
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Beschläge, Eisenwaren
- Bodenbeläge, Teppiche
- Büromaschinen (ohne Computer)
- Elektrogroßgeräte
- Fahrräder, E-Bikes und Zubehör
- motor. Fahrzeuge aller Art inkl. Zubehör

- Farben, Lacke, Tapeten
- Fliesen
- Gartenhäuser, -geräte. sonst. Gartenbedarf
- Kamine, (Kachel-)Öfen
- Holz
- Installationsmaterial
- Kinderwagen, Kindersitze
- Küchen (inkl. Einbaugeräte)
- Möbel (inkl. Büromöbel)
- Pflanzen- und -gefäße
- Rollläden und Markisen
- Werkzeuge
- Zooartikel/ Tiermöbel und lebende Tiere

Zentrenrelevante Sortimente

- Bastel- und Geschenkartikel
- Bekleidung aller Art
- Bücher
- Computer, Software, Kommunikationselektronik
- Elektrokleingeräte
- Foto, Video
- Gardinen und Zubehör
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haus-, Heimtextilien, Stoffe
- Haushaltswaren, Bestecke
- Kunstgewerbe / Bilder und Rahmen
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
- Leder und Kürschnerwaren
- Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien
- Optik und Akustik
- Sanitätswaren
- Schmuck, Gold- und Silberwaren
- Schuhe und Zubehör
- Spielwaren
- Sportartikel inkl. Sportgeräte und Campingartikel
- Ton- und Bildträger
- Uhren
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Waffen, Jagdbedarf

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- (Schnitt)Blumen
- Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel
- Kosmetika und Parfümartikel
- Nahrungs-/Genussmittel (inkl. Getränke)
- Papier, Schreibwaren, Schulbedarf
- Pharmazeutika (Apothekerwaren)
- Reformwaren
- Zeitungen, Zeitschriften
- Zooartikel/ Tiernahrung

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§16-21 BauNVO)

1.2.1 Zahl der Vollgeschosse (§20 Abs.1 BauNVO i. V. mit § 2 Abs.6 LBO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan.

1.2.2 Grundflächenzahl (§19 Abs.1 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan.

1.2.3 Geschoßflächenzahl (§20 Abs. 2 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§16 Abs.2 Nr.4 und §18 Abs.1 BauNVO)

Im Plangebiet werden entsprechend den Einschrieben im Plan folgende maximale Traufhöhen (TH), Firsthöhen (FH) und Gebäudehöhen (GH) festgesetzt:

HB1: SD TH max.: 7,00 m
FH max.: 11,50 m
FD GH max.: 7,00 m

Ausnahmen im Bereich HB 1:

Bei Hausgruppen darf für Dachaufbauten die zulässige Traufhöhe um maximal 1,80 m überschritten werden.

HB2: FD GH max.: 13,00 m
+1DG = +1 Nicht-Vollgeschoss; d.h. über die Gebäudehöhe von 13,00 m hinaus ist maximal 1 nicht als Vollgeschoss anrechenbares zurückgesetztes Staffeldachgeschoss zulässig. Die erforderlichen Rücksprünge im Dachgeschoss können in der Lage frei gewählt werden.

HB3: FD GH max.: 13,00 m

HB4: FD GH max.: 9,00 m
+1DG = +1 Nicht-Vollgeschoss; d.h. über die Gebäudehöhe von 9,00 m hinaus ist maximal 1 nicht als Vollgeschoss anrechenbares zurückgesetztes Staffeldachgeschoss zulässig. Dabei ist der Rücksprung mindestens auf der nördlichen Gebäudeseite mit mindestens 2,00 m auszuführen.

HB5: FD GH max.: 13,50 m

HB6:

Verbrauchermarkt und Wohnen:

Oberkante maximale Gebäudehöhe Verbrauchermarkt (= OK Attika): max. 485,00 m ü. NN
Abweichungen von + 1,00 m sind zulässig.

Wohngebäude auf dem Verbrauchermarkt:

Höhenlage Fertigfußboden Erdgeschoss (EG): max. 484,00 m ü. NN
Abweichungen von + 1,00 m sind zulässig.

Maximale Gebäudehöhe (= OK Attika): max. 494,00 m ü. NN
Abweichungen von + 1,00 m sind zulässig.

HB7:

Verbrauchermarkt und Wohnen:

Oberkante maximale Gebäudehöhe Verbrauchermarkt (= OK Attika): max. 485,00 m ü. NN
Abweichungen von + 1,00 m sind zulässig.

Wohngebäude östlich des Verbrauchermarktes:

Maximale Höhe Fertigfußboden Untergeschoss (= Ebene Tiefgarage Wohnen) max. 484,00 m ü. NN

Abweichungen von + 1,00 m sind zulässig.

Maximale Gebäudehöhe (= OK Attika): max. 497,00 m ü. NN

Abweichungen von + 1,00 m sind zulässig.

HB8:

Mobilfunkmast:

Maximale Höhe des Mobilfunkmastes: 10,00 m.

Der untere Maßbezugspunkt = 486,00. Abweichungen von + 0,5 m sind zulässig.

1.2.5 Höhenlage der Gebäude / Maßbezugspunkt

Die Traufhöhen werden vom festgesetzten unteren Maßbezugspunkt (UMBP) bis zum Schnitt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Die Firsthöhen bzw. maximalen Gebäudehöhen werden, soweit im Plan nicht als absolute Zahl festgesetzt, vom festgesetzten unteren Maßbezugspunkt bis zur Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Wandabschluss / Attikaabschluss gemessen.

Soweit im Plan nicht absolut festgesetzt, wird der untere Maßbezugspunkt wie folgt ermittelt: Oberkante geplante angrenzende Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt, vermittelt auf die Länge der an dieser Verkehrsfläche liegenden Gebäudeaußenwand.

2. Bauweise (§22 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan und Darstellung in der Zeichenerklärung.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die im Plan durch Pfeile festgesetzten First- u. Hauptbaukörperrichtungen müssen eingehalten werden. Abweichungen bis zu 5 Grad sind zulässig.

Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Eingänge) sind Ausnahmen zulässig. Bei Querbauten sind Abweichungen zulässig, wenn deren Firsthöhe gegenüber der Hauptfirsthöhe mind. 1.00 m tiefer liegt.

5. Nebenanlagen (§14 BauNVO u. §23 Abs.5 Satz 1 BauNVO)

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist ein Gebäude als Nebenanlage im Sinne von §14 Abs.1 BauNVO zugelassen. Nebenanlagen sind unzulässig im Bereich von Flächen zum Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (A. Ziff.14 bzw. 15) und im Bereich festgesetzter Standorte für das Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Einzelbäumen und Sträuchern (A. Ziff.11, 12 bzw. Ziff.13).

Für Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs.2 BauNVO sind Ausnahmen zulässig. Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig. Nebenanlagen müssen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen, Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (A. Ziff.14 bzw. 15) und von festgesetzten Standorten für das Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Einzelbäumen und Sträuchern (A. Ziff.11, 12 bzw. Ziff.13). einen Abstand von mind. 2,00 m einhalten. Die Außengeräte der geplanten Wärmepumpen (Luft/Wasser) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und sind einzugrünen. Beim Einsatz von Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen ist aus Lärmschutzgründen der Hinweis zum „Lärmschutz“ zu beachten (C. Ziff. 7), (§23 Abs.5 Satz 1 BauNVO).

6. Fläche für Garagen und Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

6.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carpports) und Stellplätze

Im WA 1 sind auf jedem Baugrundstück nur zwei Garagen/Carpports mit jeweils einem Stellplatz vor der jeweiligen Garage/ Carport zulässig. Darüber hinaus sind auf den jeweiligen Baugrundstücken im WA 1 keine weiteren Garagen oder Stellplätze ober- oder unterirdisch zulässig.

Im WA 2 ist auf jedem Baugrundstück nur eine Garage/Carport mit jeweils einem Stellplatz vor der jeweiligen Garage/ Carport zulässig. Darüber hinaus sind auf den jeweiligen Baugrundstücken im WA 2 keine weiteren Garagen oder Stellplätze ober- oder unterirdisch zulässig.

Im WA 3 sind auf den Grundstücken keine Garagen, Tiefgaragen oder Stellplätze zulässig. Im WA 3 sind alle notwendigen Stellplätze in der Quartiersgarage unterzubringen. Stellplätze für Menschen mit Behinderung sind ausnahmsweise auf dem Grundstück zulässig und entsprechend zu beschildern.

Im WA 4 sind auf den Grundstücken nur 30 % der notwendigen Stellplätze zulässig. Diese müssen sich in einer Tiefgarage befinden. Falls auf den westlichen Grundstücken im Bereich des WA 4 Reihenhäuser oder Doppelhäuser geplant werden, können die 30 % der notwendigen Stellplätze auch oberirdisch angelegt werden. 70 % der notwendigen Stellplätze im WA 4 sind in der Quartiersgarage unterzubringen. Errechnet sich bei der Ermittlung der Zahl der notwendigen Kfz-Stellplätze eine Bruchzahl, ist nach allgemeinem mathematischem Grundsatz auf ganze Zahlen auf- bzw. abzurunden. Bei Wohnungen gilt jedoch, dass pro Wohnung ein Stellplatz nachgewiesen werden muss. Hier ist ein Abrunden nicht zulässig. Stellplätze für Menschen mit Behinderung sind ausnahmsweise auch oberirdisch zulässig und entsprechend zu beschildern.

Im WA 5 sind auf den Grundstücken 100 % der notwendigen Stellplätze zulässig. Diese müssen sich in einer Tiefgarage befinden. Stellplätze für Menschen mit Behinderung sind ausnahmsweise auch oberirdisch zulässig und entsprechend zu beschildern.

Gilt im gesamten Plangebiet: Sofern Garagen/ überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze auf dem Grundstück zulässig sind, sind Garagen / überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit Ga gekennzeichneten Flächen zulässig.

Mit Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) muss entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ein Abstand von mind. 2,00m eingehalten werden (mit Ausnahme von einigen festgesetzten Garagenbaufenstern).

Die gesetzliche Verpflichtung zur Herstellung baurechtlich notwendiger Stellplätze kann auch erfüllt werden durch Herstellung auf einem anderen geeigneten Grundstück als dem eigenen Baugrundstück (z.B. in einer Tiefgarage auf einem anderen Grundstück innerhalb des Plangebietes oder in der Quartiersgarage). Es ist eine öffentlich-rechtliche Sicherung notwendig. Diese erfolgt, indem der Eigentümer des belasteten Grundstücks eine Stellplatzbaulast übernimmt.

6.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind nur im WA 4 und WA 5 zulässig. Diese sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit TGa gekennzeichneten Flächen zulässig. Die nicht überbaute obere Abschlußfläche von Tiefgaragen ist mit mind. 60cm Erdreich abzudecken und intensiv, d.h. mit geeigneten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.

7. Fläche für Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr.22 BauGB)

Im festgesetzten Bereich des Sondergebietes „Fläche für Gemeinschaftsanlagen“ sind Abstellräume für Wohnungen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, überdachte Fahrradabstellplätze, eingehauste Müllabstellräume, Technikräume, Stellplätze, überdachte Stellplätze/ Carports und Garagen für das Wohnen und den Verbrauchermarkt zulässig. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 3,50 m. Ebenso sind Fluchtreppen aus der Ebene des Verbrauchermarktes auf die Ebene der Wohnbebauung zulässig.

8. Unterirdische Stützbauwerke (§9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Zur Herstellung des Baukörpers für die öffentlichen Verkehrsflächen sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 12 cm ab Hinterkante Randstein und einer Tiefe von 35 cm ab Oberkante Randstein erforderlich.

Der Hinterbeton ist vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden.

9. Besondere Zweckbestimmung und Aufteilung sowie Höhenlage der Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die besondere Zweckbestimmung und Aufteilung sowie die Höhenlage der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

Die im Plan eingetragenen Breiten der Verkehrsflächen sind Bruttomaße.

10. Flächen soweit sie zur Herstellung der Verkehrsfläche erforderlich sind (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Im Lageplan sind die bei der Herstellung der Verkehrsfläche entstehenden Böschungen eingezeichnet.

Das Neigungsverhältnis der Böschungen beträgt 1:2.

11. Standort für das Anpflanzen von Einzelbäumen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

11.1 An den festgesetzten Standorten für das Anpflanzen von Einzelbäumen sind vorwiegend einheimische oder klimaresiliente, standortgerechte Laubbäume (keine Nadelbäume oder Koniferen), z.B.

a) großkronige Bäume:

Stieleiche, Traubeneiche, Sommerlinde, Winterlinde, Bergahorn, Spitzahorn, Esche, Buche, Obsthochstämme

b) kleinkronige Bäume:

Vogelbeere, Feldahorn, Hainbuche, Obstbäume

als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16 cm (Obstbäume 10/12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pro Baum sind mind. 10 m² unversiegelte Fläche im Wurzelbereich vorzusehen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.

11.2 Im "Allgemeinen Wohngebiet" ist je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer oder klimaresilienter, standortgerechter Laubbaum (Arten, Pflanzgröße und Wurzelbereich siehe A Ziff. 11.1) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die unter A Ziff. 11.1 festgesetzten Bäume werden hierbei angerechnet.

12. Standort für das Anpflanzen von Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

An den Standorten für das Anpflanzen von Sträuchern sind einheimische, standortgerechte Sträucher z.B. Liguster, Weißdorn, Haselnuss, Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Rote Heckenkirsche, Wolliger/Gewöhnlicher Schneeball, Salweide, Hundsrose, Schlehe etc. (Pflanzabstand 1m x 1m) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

13. Standort für die Erhaltung von Einzelbäumen (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

An den festgesetzten Standorten für die Erhaltung von Einzelbäumen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall bzw. Verlust ist mit gleichartigen Bäumen (Stammumfang mind. 16 cm, Obstbäume 10-12cm) nachzupflanzen. Diese sind dauerhaft zu unterhalten.

14. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mindestens zur Hälfte mit Bäumen (Arten siehe A. Ziff.11.1) und Sträuchern (Arten siehe A. Ziff.12) in Form freiwachsender Hecken zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzabstand 1 x 1 m).
Koniferen und Schnitthecken sind hier unzulässig.

15. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

15.1 Erhaltungsgebot PFE

Auf den festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen muss der vorhandene Bewuchs erhalten und gepflegt werden. Bei Ausfall der Obstbäume an der Grenze der Flst. 3241 zu 3242/1 ist mit Obst-Hochstämmen (regionale, robuste Sorten von Mostapfel und -birne auf stark wachsender Sämlingsunterlage) nachzupflanzen. Diese sind dauerhaft zu unterhalten. Mindeststammumfang 10-12cm.

15.2 Erhaltungsgebot - Schutzmaßnahme S2a , S2b

Erhaltung eines Obstgartens auf Flst. 3200 als private Grünfläche und durch Pflanzbindung (S2a), Erhaltung von Gärten auf Flst. 3236-39 durch Pflanzbindung (S2b): der vorhandene Bestand ist zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall sind auf Flst. 3200 Obst-Hochstämme (regionale robuste Sorten, Mostbirne/-apfel auf stark wachsender Sämlingsunterlage) nachzupflanzen, wenn die Bestandsdichte 70 Bäume/ha unterschreitet/Pflanzabstand mind. 10 m, Pflege-/ Erziehungsschnitt über mind. 5 Jahre. Auf Flst. 3236-39 ist bei Ausfall mit gebietseigenen Gehölzen (Pfaffenhütchen, Wolliger/Gewöhnlicher Schneeball, Rote Heckenkirsche, Roter Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Vogelkirsche, Hasel) oder Obst-Hochstämmen nachzupflanzen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.

15.3 Erhaltungsgebot - Schutzmaßnahme S3a , S3b, S3c

S3a: Erhaltung Garten durch einmalige Mahd pro Jahr, eine Pflege der vorhandenen Niedrig-/Mittelstamm-Bäume nicht erforderlich. S3b: Erhaltung des Obstbestands durch Fortsetzung der Pflege. S3c: Erhaltung der Obstbrache. Langfristige Entwicklung von S3a-c zu einem extensiven Hochstamm-Obstbestand: Entnahme der nicht standortgerechten Fichtenreihe in S3a. Erstpflege der verbrachten Bereiche/Rodung von Brombeergestrüpp in S3c. S3a-c: Bei Ausfall der vorhandenen Niedrig-/Mittelstamm-Bäume sind Obst-Hochstämme mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (regionale robuste Sorten, Mostbirne/-apfel auf stark wachsender Sämlingsunterlage). Pflanzabstand mind. 10 m, Pflege-/Erziehungsschnitt über mind. 5 Jahre. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen. Nachsaat mit gebietseigenem Saatgut für artenreiches Grünland, danach extensive Pflege durch Mahd 1-2x jährlich mit Abräumen des Mähgutes. Keine Anwendung von Herbiziden, Bioziden, mineralischem Dünger.

16. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

16.1 Ausgleichsflächen / -maßnahmen M1 bis M9

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M1 bis M4 und auf den externen, außerhalb des Bebauungsplans Nr. 04-04/2 liegenden Ausgleichsfläche M4 bis M9 sind als Ausgleich für die Eingriffe in den Arten- und Biotopschutz , den Boden und das

Landschaftsbild folgende Maßnahmen durchzuführen (genauer Umfang siehe D. Hinweise, Ziffer 11):

16.1.1 Ausgleichsmaßnahme M1

Anpflanzung und dauerhafte Unterhaltung von 9 Laubbäumen (Hainbuche, Sommerlinde, Winterlinde, Bergahorn, Spitzahorn, Vogelbeere) als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16 cm sowie Anlage und Entwicklung von artenreichem, extensivem Grünland auf ca. 685 m².

16.1.2 Ausgleichsmaßnahme M2 (auf Lärmschutzwall)

Auf ca. 1.000 m² Anpflanzung von gebietseigenen, standortgerechten Gehölzen (Heister/Sträucher, Arten siehe A Ziff.15.2) sowie Ansaat von artenreichen Saumgesellschaften (Schmetterlings- u. Wildbienensaum/Schattensaum) auf ca. 3.013 m².

16.1.3 Ausgleichsmaßnahme M3

Entwicklung einer mäßig artenreichen Weide zu einer artenreichen Magerwiese durch umbruchlose Nachsaat mit gebietseigenem Saatgut für artenreiches Grünland auf 974 m² und extensive Pflege. Am Rand Flächen für das Anpflanzen von gebietseigenen Gehölzen (300 m²).

16.1.4 Ausgleichsmaßnahme M4 (CEF-Maßnahme)

Anbringen von 10 Nistkästen in Bäumen auf den Flächen mit der Bezeichnung S3a-c und Anbringen von 10 Nistkästen und 10 Fledermauskästen im Naturdenkmal „Eichenhain auf dem Kaiserwasen“ (siehe A. Ziff. 15.3). M4 ist als Maßnahme zur Vermeidung einer Auslösung des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes vorgezogen umzusetzen (CEF-Maßnahme).

16.1.5 Externe Ausgleichsmaßnahmen M5 a – M5 c – Hirschbachrenaturierung

M5a: Anlage eines neuen Bachbettes in ca. 5-10 m Abstand zum Weg (Vorgabe durch Topographie), neuer Verlauf orientiert an der Urkarte, Länge ca. 430 m.

M5b: Bachlauf mit Ansätzen zur Eigenentwicklung, Verlauf entspricht jedoch nicht der Geländeform. Anlage eines neuen Bachbettes. Neuer Verlauf orientiert an der Urkarte, Länge ca. 50 m.

M5c: Bachlauf mit Ansätzen zur Eigenentwicklung: Erhaltung des Bachlaufs, punktuelle Maßnahmen zur Renaturierung/dynamische Eigenentwicklung, Länge ca. 100 m.

16.1.6 Externe Ausgleichsmaßnahme M6

Anlage und Entwicklung von ca. 1.550 m² Hochstaudenfluren entlang des renaturierten Hirschbachs (siehe A. Ziff. 16.1.5). Pflanzung einzelner Schwarzerlen, Schließen von Dränagen.

Externe Ausgleichsmaßnahme M6a

Entwicklung eines gewässerbegleitenden Auwaldstreifens am renaturierten Hirschbach (ca. 1.310 m²).

16.1.7 Externe Ausgleichsmaßnahme M7

Umwandlung von ca. 16.820 m² Ackerflächen in extensive Wiesen frischer bis feuchter Standorte.

16.1.8 Externe Ausgleichsmaßnahme M8

Entwicklung einer Nasswiese im Bereich der Retentionsmulden (2.430 m²).

16.1.9 Externe Ausgleichsmaßnahme M9 (CEF-Maßnahme)

Anpflanzung und dauerhafte Unterhaltung von 15 Obst-Hochstämmen (regionale robuste Sorten), Stammumfang mindestens 10 cm bis 12 cm; Pflanzabstand mindestens 10 m bis 15 m. Entwicklung von artenreichem Grünland durch Ansaat mit gebietseigenem Saatgut für artenreiches Grünland auf ca. 3.630 m². Anpflanzung von 750m² Strauchgruppen am nördlichen Rand des Wohngebietes „Schlatäcker“ (Arten s. A Ziff. 12). Ansaat von Schmetterlings- und Wildbienensaum (gebietseigenes Saatgut) zwischen den Strauchgruppen und am Rand des Baugebietes. M9 ist zur Vermeidung einer Auslösung des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes vorgezogen umzusetzen (CEF-Maßnahme).

16.2 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen M1 bis M9

Die Ausgleichsmaßnahmen M1 bis M4 inklusive der externen, außerhalb des Bebauungsplans Nr. 04-04/2 liegenden Ausgleichsmaßnahmen M5 bis M9 werden folgenden Flächen im Bebauungsplangebiet „Wohnen am Tannenwäldle“, Nr. 04-04/3, zugeordnet:

Festsetzung	Fläche [m ²]	Anteil [%]
Wohnbaufläche	51.316	74,04
Verbrauchermarkt und Wohnen	6.432	9,28
Trafo/Kathodenschutzanlage/Sammelcontainer	191	0,28
Unterflurcontainer	24	0,03
Verkehrsfläche	11.343	16,37
Summe	69.306	100

17. Geh-, Fahr-, oder Leitungsrecht (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Die im Plan besonders gekennzeichneten Flächen sind entsprechend den Einschrieben im Plan mit folgendem Leitungsrecht zu belasten:

LR: unterirdisches Leitungsrecht für eine Leitung der Telekom

18. Fläche für besondere Vorkehrungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebiets sind bei der Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärmeinwirkungen von der Ziegelstraße, des Jugendspiel- und Bolzplatzes „Tannenwäldle“, des Freibades Hirschbach und des SB-Verbrauchermarktes im Sondergebiet erforderlich.

Im Plangebiet sind die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1:2016-07 zeichnerisch festgelegt. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche erfolgte auf der Grundlage der Berechnungen mit freier Schallausbreitung.

Für Wohnhäuser, die in Bereichen mit Beurteilungspegeln von mehr als 55 dB(A) liegen (siehe rote Isolinie 55 dB(A) in der Planzeichnung), ist im Rahmen der Baugenehmigung der Nachweis nach DIN 4109 über die Luftschalldämmung gegen Außenlärm zu führen. Beim Nachweis im Einzelfall kann entsprechend aktuellem Baufortschritt die abschirmende Wirkung bereits erstellter Gebäude berücksichtigt werden.

Die Außenbauteile von Neubauten müssen die Anforderungen der DIN 4109 an die Luftschalldämmung entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche, unter Berücksichtigung der jeweiligen Raumarten und -nutzungen, erfüllen. Außenbauteile sind die Bauteile, die schutzbedürftige Räume nach außen abschließen, insbesondere Fenster, Türen, Rolladenkästen, Wände, Dächer und Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen. Die

erforderliche Schalldämmung von Fenstern ist nach DIN 4109 in Abhängigkeit von den jeweiligen Fenster- und Bauteilflächen, unter Berücksichtigung der Schalldämmung aller sonstigen Außenbauteile zu berechnen.

Bei Außenlärmpegeln ab 50 dB(A) nachts sind in Aufenthaltsräumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, wie z.B. Schlaf- und Kinderzimmern, und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle schallgedämmte Lüftungseinrichtungen mit geringem Eigengeräuschpegel einzubauen. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen ist bei der Berechnung der resultierenden Schalldämmung der Außenbauteile zu berücksichtigen.

B. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "Wohnen am Tannenwäldle" in den Planbereichen 04-01,04-02,04-04, Plan Nr. 04-04/3 (§74 Abs.7 LBO)

Rechtsgrundlagen:

BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Entsprechend den Einschrieben im Plan.

Für untergeordnete Bauteile sind Ausnahmen zulässig. Die Dachneigung der jeweiligen Hauptdachflächen muss gleich sein.

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen gelten auch für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports). Zusätzlich sind bei Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) grundsätzlich Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis 8 Grad zulässig.

1.2 Dachaufbauten, Querbauten, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte

Dachaufbauten, Querbauten, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte sind bei Dächern unter 30 Grad Neigung nicht zulässig. Stehende Satteldachgauben, Querbauten und Zwerchhäuser müssen die gleiche Dachneigung und Dachform wie das Hauptdach erhalten; Schleppegauben sind nur mit geraden Wangen zulässig.

Die Gesamtlänge von Dachaufbauten, Querbauten, Zwerchhäusern und Dacheinschnitten darf nicht mehr als die Hälfte der Hauslänge betragen. Auf einem Dach sind nur gleichartige Dachaufbauten zulässig.

Dachaufbauten, Querbauten und Zwerchhäuser müssen zum First einen vertikalen Abstand von mindestens 1,00 m aufweisen. Zur Traufe müssen Dachaufbauten einen vertikalen Abstand von mindestens 0,5 m aufweisen. Die Traufe ist durch den Schnittpunkt von Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut definiert.

Von Ortgängen, Graten und Kehlen und untereinander müssen Dachaufbauten, Querbauten und Zwerchhäuser mindestens 1,50 m entfernt sein. Ortgänge sind durch den Schnittpunkt von Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut definiert. Diese Maße gelten auch für

Dacheinschnitte.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf einer Dachfläche gemeinsam nicht zulässig.

1.3 Dachdeckung und Dachbegrünung

Im gesamten Plangebiet sind nicht begrünte Dachflächen in roten, rotbraunen oder grauen Farbtönen zu halten. Flachdächer und bis zu 15 Grad geneigte Dächer sind mindestens extensiv mit einer Substratdicke von mind. 10cm zu begrünen und zu unterhalten. Dies gilt auch für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen. Die Verpflichtung der Dachbegrünung besteht auch bei geneigten Dächern bis 15 Grad mit Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodulen.

Im gesamten Planungsgebiet sind für Dachflächen und Photovoltaikmodule nur matte Materialien und gedeckte Farben (d.h. keine glänzenden Dachziegel und Photovoltaikmodule, keine Dächer aus hellem Aluminium oder Dächer / Photovoltaikmodule aus leuchtend bunten Farben) zulässig.

1.4 Fassaden und Fassadenbegrünung

Bei der Farbgebung von Fassaden sind kahle, ungegliederte Fassaden, glänzende Materialien in großflächiger Anwendung und grelle Farben (z.B. Fassaden aus hellem Aluminium oder leuchtend bunte Farben) nicht zulässig. Technische Anlagen (z.B. Lüftungselemente, Alarmanlagen etc.) sind konzeptionell zu planen und zu integrieren.

Bei allen Gebäuden entlang der nördlichen Plangebietsgrenze (zum Hirschbachtal hin) sind alle Fassadenseiten in gedeckten erdfarbenen Naturtönen auszubilden.

Bei allen Gebäuden im Plangebiet sind zwei Gebäudeseiten mit einer Fassadenbegrünung aus standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (mindestens jeweils 30 % der Wandfläche). Davon soll eine Seite dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sein.

Bei allen Gebäuden entlang der nördlichen Plangebietsgrenze (zum Hirschbachtal hin) ist die Fassadenbegrünung zum Hirschbachtal, und zum öffentlichen Straßenraum hin vorzusehen (insgesamt an zwei Gebäudeseiten zu mindestens jeweils 30 % der Wandfläche).

Zusätzlich zu der o. g. Fassadenbegrünung sind im gesamten Plangebiet die Wände von Tiefgaragen, die oberirdisch in Erscheinung treten intensiv (mindestens 75 % der Wandfläche) mit einer Fassadenbegrünung aus standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Die detaillierte Ausgestaltung der Fassadenbegrünung ist mit dem Amt für Umwelt, Grünflächen und umweltfreundliche Mobilität abzustimmen.

1.5 Solaranlagen/Photovoltaik

Aufgeständerte Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule auf der Dachfläche) sind nur beim Flachdach ($2 < \alpha < 5^\circ$) bis zu einer Höhe von 1,50 m, gemessen von der Oberkante Dachhaut, zulässig.

Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand von 1,00 m einhalten.

Die Verpflichtung der Dachbegrünung nach Maßgabe der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung besteht weiter.

1.6 Technische Aufbauten

Technische Aufbauten sind nur beim Flachdach zulässig und sind mit einem Fassadenmaterial gestalterisch zu verkleiden (Einhausung). Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der das 1,5-fache ihrer gesamten Konstruktionshöhe über der Dachhaut beträgt.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen für besondere betriebliche Einrichtungen z.B. notwendige technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Aufzugs- und Aufgangsbauten ausnahmsweise um max. 3,00 m überschritten werden wenn ihre Grundfläche 10 % der überbauten Fläche nicht überschreitet und klimatische, städtebauliche und landschaftspflegerische Gründe nicht entgegenstehen.

1.7 Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen

Doppelhäuser und Hausgruppen sind gestalterisch hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

1.8 Abstandsflächen

Für die Wohngebäude im Sondergebiet „Verbrauchermarkt und Wohnen“ sind Abstandsflächen von Außenwänden unabhängig von der Wandhöhe von mindestens 2,50 m zulässig.

2. Werbeanlagen (§74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht behindern und die Wirkung amtlicher Verkehrszeichen nicht beeinträchtigen.

Im gesamten Geltungsbereich sind unzulässig:

Weit ausstrahlende und großflächige Leuchtreklamen mit laufendem oder wechselndem Blinklicht und Videowände mit bewegten Bildern, sowie Werbeanlagen auf öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen (mit Ausnahme der unten genannten Ausnahme südlich des Verbrauchermarktes).

Im Sondergebiet (SO) sind Werbeanlagen am Gebäude nur im Bereich der Ebene des Verbrauchermarktes zulässig, und dürfen nur an den straßenseitigen Fassaden angebracht werden. Alle Werbeanlagen an einem Gebäude sind nach Art, Größe, Gestaltung und Anbringungsort aufeinander abzustimmen. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf je an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden Gebäudeseiten 5,00 m² nicht überschreiten. Werbeanlagen in Form von fest angebrachten Anschlägen und Folien an Schaufensterscheiben und Türen (bedruckte Folien, Folienschriften, Plakatanschlagen u.a.) dürfen 30 % der Schaufensterfläche nicht überschreiten.

Auf der öffentlichen Grünfläche zwischen Verbrauchermarkt und Ziegelstraße ist ausnahmsweise eine freistehende Werbeanlage für den Verbrauchermarkt mit einer max. Höhe von 5,00 m und einer Fläche von max. 5,00 m² Gesamtfläche zulässig. Der Standort ist, auch wegen der Sichtbeziehungen im Kreuzungsbereich, mit der Stadt Aalen abzustimmen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist je Leistungsstätte nur eine Werbeanlage an der dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Seite bis max. 1 m² Größe zulässig. Werbeanlagen dürfen nicht freistehend bzw. selbstständig ausgebildet werden. Sie sind in die Fassaden zu integrieren und dürfen nicht über die Traufen bzw. Brüstungshöhen des 1. OG hinausragen.

3. Gestaltung von unbebauten Flächen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

3.1 Versiegelungsgrad von unbebauten Flächen (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Offene Stellplätze, Garagen-, Stellplatz- und Feuerwehruzufahrten, innerhalb von Grünflächen liegende Fußwege sowie sonstige Stauräume und Hofflächen dürfen höchstens auf 75% der Fläche versiegelt werden und sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Pflaster mit groben Fugen etc.) herzustellen, sofern dort kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

3.2 Bäume in Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu überstellen. Je 4 Stellplätze ist ein einheimischer oder klimaresilienter standortgerechter Laubbaum (Arten, Pflanzgrößen und Wurzelraum siehe A Ziff. 11.1) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete Schutzmaßnahmen gegen das Anfahren sind zu treffen. Stellplatzanlagen sind gesondert nach Klimaschutzgesetz und Photovoltaikpflichtverordnung zu betrachten.

3.3 Vorgärten

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist auf den Baugrundstücken die nichtüberbaute Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Linie, die durch die straßenseitigen Gebäudefronten gebildet wird, zu mindestens 50% mit Bäumen, Sträuchern, Rasenflächen oder sonstigen Bepflanzungen als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Eine Versiegelung nichtüberbauter Grundstücksflächen im Vorgartenbereich ist unzulässig, ebenso eine Beeinträchtigung des Wasserabflusses (auch durch unterirdische Maßnahmen). Ausnahmen sind möglich soweit die nicht überbauten Flächen für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden (s. auch nachrichtlich übernommene Festsetzung C 3. „Gartenanlagen“).

3.4 Einfriedungen/Aufschüttungen/Abgrabungen

Einfriedungen außer Pflanzungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Um einen verkehrlichen Sicherheitsabstand an den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen zu erhalten, sind die Einfriedungen von den öffentlichen Verkehrsflächen um 0,3 m abzurücken.

Die Einfriedungen können in folgender Weise ausgeführt werden:

als Hecken, als Hecken in Verbindung mit Maschendrahtzaun, als Staketenzäune aus Holz oder als Mauern aus Naturstein.

Einfriedungen im Bereich zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, landwirtschaftlichen Nutzwegen, zur freien Landschaft und öffentlichen Grünflächen sind als Hecken und Zäune nur mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Zäune sind als Staketenzäune aus Holz auszuführen. Freistehende Mauern, Stütz- und Sockelmauern sind entlang von Grundstücksgrenzen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und zur freien Landschaft allgemein nicht zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,0 m Höhe zulässig. An der Grenze zur freien Landschaft und zu öffentlichen Grün- oder Maßnahmenflächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen vom bestehenden Gelände bis höchstens 30 cm zulässig.

Erfolgt die Aufschüttung und Abgrabung an der gleichen Stelle, ist ein Höhenunterschied von max. 1,0 m zwischen Aufschüttung und Abgrabung zulässig, bzw. an der Grenze zur freien Landschaft und zu öffentlichen Grün- oder Maßnahmenflächen von 0,3 m.

4. Antennen (§74 Abs.1 Nr.4 LBO)

Je Gebäude ist höchstens eine Außenantenne zulässig. Antennenanlagen sind nur auf den Dachflächen zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden.

5. Freileitungen (§74 Abs.1 Nr.5 LBO)

Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie oberirdische Telefonleitungen unzulässig.

6. Regenwasserbehandlung (§74 Abs.3 Nr.2 LBO)

Das gering verschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen ist durch geeignete Maßnahmen zu puffern bzw. im Abfluss zu verzögern. Als Pufferung gelten z.B. die Begrünung von Dächern bis 15 Grad Neigung (extensive Dachbegrünung, Substratdicke mind. 10 cm), für nicht begrünte Dachflächen der Bau von gedrosselten und selbstentleerenden Retentions-Zisternen. (siehe hierzu auch den Hinweis Nr. 6 „Geotechnik und Baugrundverhältnisse“, der u.a. auf das Geotechnische Gutachten vom 12. Juli 2018 verweist, das zwingend zu beachten ist. Das Kap. 4.5 behandelt die Versickerung von Oberflächenwasser.) Das Fassungsvermögen des Rückhaltevolumens oberhalb der gedrosselten Ableitung ist mit 50 l/m² Dachfläche anzusetzen. Der Drosselabfluss ist auf 0,15 l/s pro 100 m² angeschlossene Fläche zu begrenzen.

Zusätzliches Zisternenvolumen zum Auffangen und Speichern von Regenwasser für die Verwendung als Gieß- oder Brauchwasser ist möglich.

Drainagen dürfen im gesamten Plangebiet nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

Kellergeschosse sollten deshalb unbedingt wasserundurchlässig ausgebildet werden.
Zum Versiegelungsgrad von Stellplätzen und Zufahrten siehe B. Ziff.3.1.
Festsetzungen zur Dachbegrünung siehe B. Ziff.1.3.

7. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

C. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§9 Abs.6 BauGB)

1. Gehölzrodungen (§ 44 BNatSchG i.V. mit § 43 NatSchG)

Zur Vermeidung des Verbotstatbestands nach §44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG dürfen Gehölzrodungen nach §39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen.

2. Photovoltaik

Die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung von Baden-Württemberg ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

3. Gartenanlagen

Es wird auf § 21a S. 2 NatSchG BW hingewiesen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 S. 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

D. HINWEISE

1. Denkmalschutz (§20 DSchG v. 6.12.1983)

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2. Hinweis auf Bodenschutz

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998; BGBl, Teil I, S. 502, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017, zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen.

Bodenschutzbelange im Bereich der Flächeninanspruchnahme und des schonenden Umgangs mit Boden regelt insbesondere auch das Baugesetzbuch. Auf die dort festgeschriebenen Grundsätze der §§1 und 1a wird verwiesen. Insbesondere ist auch §202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) zu beachten.

Der anfallende humose Oberboden ist danach vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Der humose Oberboden ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten. Andernfalls ist das überschüssige Bodenmaterial auf einer dafür zugelassenen Deponie zu beseitigen.

3. Durchführung von Baumaßnahmen

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 ZTVBaum, den §29 (1) BNatSchG sowie § 31 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.

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.

4. Vorlage von Baugesuchen

Mit dem Baugesuch sind Planunterlagen über die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen einzureichen, welche mind. die Einhaltung der für das jeweilige Grundstück geltenden grünordnerischen Festsetzungen nachweisen.

Siehe A. Ziff.11 bis 16 und B. Ziff.1.3, 3 und 6.

Mit dem Baugesuch sind Dachpläne für Photovoltaikanlagen vorzulegen.

5. Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten, Altablagerungen oder sonstige Hinweise auf eine Bodenbelastung bekannt. Werden im Zuge der weiteren Planung oder der Ausführung der Bauarbeiten Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt, ist das Landratsamt Ostalbkreis als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren. Der belastete Boden muß einer ordnungsgemäßen Verwertung/Beseitigung zugeführt werden.

6. Geotechnik und Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Opalinuston-Formation (Mitteljura), welche bis auf den nordöstlichen Bereich des Plangebietes von quartärer Lössführender Fließerde mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden. Im südwestlichen Randbereich des Plangebietes ist aufgrund der stillgelegten Rohstoffabbaufläche der "Sandgrube Aalen" mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, zu rechnen. Bei der Lössführenden Fließerde ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Die Gesteine der Opalinuston-Formation neigen in Hanglage oder beim Anschnitt in Baugrubenböschungen etc. zu Rutschungen. Weiterhin neigen sie zu einem oberflächen-nahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer gerade im Ausstrichbereich der Gesteine der Opalinuston-Formation 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. Es ist bei der Planung auf einen nach boden- bzw. felsmechanischen Kriterien zu bemessenden Abstand zu den Rändern des ehemaligen Rohstoffabbaugebietes zu achten.

Für das Plangebiet wurde vom Ing. Büro Geotechnik aus Aalen ein Geotechnisches Gutachten erstellt (12. Juli 2018), das die Untersuchungsergebnisse dokumentiert und in Kap. 4.4 Hinweise zur Errichtung von Bauwerken, in Kap. 4.4.2 Hinweise zum Schutz der Gebäude vor Durchfeuchtung und in Kap. 4.5 Hinweise zur Versickerung von Oberflächenwasser gibt. Diese Hinweise und die Ergebnisse des gesamten Berichts sind zwingend zu beachten. Im gesamten Plangebiet sind für die vorgesehenen Gebäude Einzelbetrachtungen auf Grundlage von ergänzenden Untersuchungen und objektbezogenen Gründungsberatungen durchzuführen. Die Abdichtung der Gebäude hängt von der Einbindung der Gebäude im Gelände und den damit verbundenen wechselhaften Baugrund- und Grundwasserverhältnissen ab. Dies ist objektbezogen zu prüfen. Die oben genannten erforderlichen Untersuchungen obliegen dem Bauherrn.

7. Lärmschutz

Beim Einsatz von Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen u. ä. wird auf folgendes hingewiesen: Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen) oder deren nach außen gerichteten Komponenten ausgehen, wird die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz“ dringend empfohlen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten (z.B. Wohngebäuden oder Wohnungen, auch in Gewerbegebieten) sind einzuhalten und die zulässigen Schallschutzpegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

8. Vorsorge gegen wild abfließendes Oberflächenwasser (§74 Abs.3 Nr.2 LBO)

Gegen wild abfließendes Oberflächenwasser (siehe Wassergesetz B.W. § 81) von umgebenden Grundstücken, z.B. bei Starkregen, Schneeschmelze, gefrorenem Boden etc. hat sich jeder Grundstückseigentümer durch geeignete Maßnahmen selbst zu schützen. Es wird empfohlen, Lichtschächte, Eingänge etc. an Geländetiefpunkten zu vermeiden oder gfls. durch Aufkantungungen o.ä. zu schützen.

9. Artenschutz

9.1 Ökologische Baubegleitung - Schutz von Fledermäusen und Vögeln

Werden Gebäude abgerissen oder an ihnen gravierende Gebäudesanierungen durchgeführt (wie z.B. Fassadendämmung) oder sollen größere bzw. ältere Bäume gefällt werden, sind diese vorab durch einen Fachkundigen auf Quartiere von Fledermäusen und Vogelbrutstätten zu untersuchen.

Sind Vorkommen vorhanden, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG mit der Unteren Naturschutzbehörde beim LRA Ostalbkreis abzustimmen.

9.2 Naturschutz

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. Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Draht zu versehen.

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 ZTVBaum und den § 39 BNatSchG wird besonders hingewiesen.

Im Baugebiet sind zum Schutz von Insekten für die Straßenbeleuchtung sowie auch für die privaten Beleuchtung (Hofflächen, Werbeanlagen usw.) Beleuchtungskörper zu verwenden, die

bezüglich der Lichtart (z.B. warmweiße LED-Lampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen), der Bauart (geschlossener Lampenkörper), dem Standort (Aufstellhöhe, Anzahl), des Spektralbereichs (gering z.B. 570 – 630 nm), der Beleuchtungsgeometrie / Abstrahlung (möglichst nur nach unten) sowie der Beleuchtungszeiten die Belange des Naturschutzes berücksichtigen.

Auf § 21 NatSchG wird hingewiesen.

10. Standorte für die öffentliche Straßenbeleuchtung (§126 BauGB)

Zur Errichtung von Beleuchtungskörpern (Mastleuchten) sind Standorte auch auf privaten Grundstücken erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper selbst sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden. Diese Festsetzung gilt für eine Fläche von 0,50 x 0,50 m, gemessen ab Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

11. Umfang der Ausgleichsmaßnahmen M1 bis M9

(siehe auch A. Planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 16.1.1 bis 16.1.9)

Ausgleichsmaßnahme M1

Neun gebietseigene Einzelbäume (Hainbuche, Sommerlinde, Winterlinde, Bergahorn, Spitzahorn, Vogelbeere) als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16 cm sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen. Die M1-Flächen (685 m²) sind mit gebietseigenem Saatgut anzusäen (artenreiches Grünland), extensive Pflege durch Mahd 1-2x jährlich mit Abräumen des Mähgutes. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege 5 Jahre. Grunderwerb.

Ausgleichsmaßnahme M2 (auf Lärmschutzwall)

Auf dem Lärmschutzwall auf ca. 1.000 m² Anpflanzung von gebietseigenen standortgerechten Gehölzen (Pflanzabstand 2m Heister/ Sträucher, Arten siehe S2) und/oder Einzelbäumen (Arten siehe M1). Abgängige Gehölze sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen. Ansaat von artenreichen Saumgesellschaften (Schmetterlings- und Wildbienenbaum/ Schattensaum, gebiets-eigene Herkunft) auf 3.013 m². Extensive Pflege durch Mahd alle zwei bis drei Jahre mit Abräumen des Mähgutes, ggf. zusätzliche Mahd bei übermäßigem Aufkommen von z.B. Brennnessel, Giersch, Brombeeren. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege 5 Jahre.

Ausgleichsmaßnahme M3

Entwicklung einer mäßig artenreichen Weide zu einer artenreichen Magerwiese durch umbruchlose Nachsaat mit gebietseigenem Saatgut für artenreiches Grünland (974 m²), extensive Pflege durch Mahd 1-2x jährlich mit Abräumen des Mähgutes. Keine Anwendung von Herbiziden, Bioziden, mineralischem Dünger. Am Rand Flächen für das Anpflanzen von gebietseigenen Gehölzen (300 m²), Pflanzabstand 2m (Heister/ Sträucher, Arten siehe S2); abgängige Gehölze sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege 5 Jahre. Grunderwerb.

Ausgleichsmaßnahme M4 (CEF-Maßnahme)

Anbringen von 10 Nistkästen in Bäumen auf öffentlichen Grünflächen (S3a-c) und Anbringen von 10 Nistkästen und 10 Fledermauskästen im Naturdenkmal „Eichenhain auf dem Kaiserwasen“. M4 ist als Maßnahme zur Vermeidung einer Auslösung des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes vorgezogen umzusetzen (CEF-Maßnahme).

Externe Ausgleichsmaßnahmen M5a – c

Hirschbachrenaturierung.

Nachweis des Steinkrebse im Hirschbach: Bauzeitenbeschränkung, günstigste Bauzeit: Juni - Oktober, zuvor Bergung und Umsiedlung, Schutz vor Übertragung Krebspest in der Bauphase, Übertrag Material Bachsohle nach Fertigstellung, Umweltbaubegleitung, Einbau einer Krepssperre im Unterlauf.

M5a:

Anlage eines neuen Bachbettes, ca. 5-10 m Abstand zum Weg (Vorgabe durch Topographie), neuer Verlauf orientiert an der Urkarte: Herstellung eines Kastenprofils/ dynamische Eigenentwicklung, Dimensionierung kleiner als das heutige Bachbett, Sohlsubstrat übertragen und altes Bachbett verfüllen, Länge ca. 430 m.

M5b:

Bachlauf mit Ansätzen zur Eigenentwicklung, Verlauf entspricht jedoch nicht der Geländeform: Anlage eines neuen Bachbettes: neuer Verlauf orientiert an der Urkarte: Herstellung eines Kastenprofils/dynamische Eigenentwicklung, Dimensionierung kleiner als das heutige Bachbett, Sohlsubstrat übertragen, altes Bachbett verfüllen, Länge ca. 50 m.

M5c:

Bachlauf mit Ansätzen zur Eigenentwicklung: Erhaltung des Bachlaufs, punktuelle Maßnahmen zur Renaturierung/dynamische Eigenentwicklung, Länge ca. 100 m.

Externe Ausgleichsmaßnahme M6

Zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Arten und Biotopschutz wird am renaturierten Hirschbach eine Hochstaudenflur entwickelt (1.550 m²): Ansaat mit gebietseigenem Saatgut/Ufermischung, Mahd alle 2-3 Jahre mit Abräumen des Mähgutes, keine Anwendung von Herbiziden, Bioziden, mineralischem Dünger, ggf. zusätzliche Mahd bei übermäßigem Aufkommen von z.B. Brennessel, Giersch, Brombeeren. Schließen von Dränagen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege 5 Jahre. Grunderwerb.

Externe Ausgleichsmaßnahme M6a

Zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Arten und Biotopschutz wird am renaturierten Hirschbach im Wechsel mit M6 ein gewässerbegleitender Auwaldstreifen entwickelt (1.310 m²): Schwarzerle, Traubenkirsche, Faulbaum, Wasserschneeball, Pfaffenhütchen, Holzapfel. Abschnittsweise werden nur einzelne Schwarzerlen (Heister, gebietseigene Herkunft) an der Mittelwasserlinie gepflanzt. Gebietseigene Gehölze mit Herkunftsnachweis. Abgängige Gehölze sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege 5 Jahre. Grunderwerb.

Externe Ausgleichsmaßnahme M7

Zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Arten und Biotopschutz wird Acker in extensive Wiese frischer bis feuchter Standorte umgewandelt (16.820 m²): Aushagern über 2 Jahre (ohne Düngung und Pflanzenschutz-mittel), nach Vorgabe Saatguthersteller ansäen mit gebietseigenem Saatgut (Blumenwiese, Flachland-Mähwiese), Schröpfschnitte durchführen, Mahd 2xjährlich, 8 Wochen zwischen 1. und 2. Schnitt. Abräumen des Mähgutes, keine Anwendung von Herbiziden, Bioziden, mineralischem Dünger, keine Bodenbearbeitung. Falls geeignete Spenderflächen verfügbar: Heumulchsaat. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege 5 Jahre. Grunderwerb.

Externe Ausgleichsmaßnahme M8

Zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Arten und Biotopschutz wird im Bereich der Retentionsmulden eine Nasswiese entwickelt (2.430 m²): Ansaat mit gebietseigenem Saatgut, Mahd 1-2xjährlich, Abräumen des Mähgutes, keine Anwendung von Herbiziden, Bioziden, mineralischem Dünger, Schließen von Dränagen. Falls geeignete Spenderflächen verfügbar: Heumulchsaat. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege 5 Jahre. Grunderwerb.

Externe Ausgleichsmaßnahme M9 (CEF-Maßnahme)

Anpflanzung und dauerhafte Unterhaltung von 15 Obst-Hochstämmen (regionale robuste Sorten, Mostbirne/-apfel auf stark wachsender Sämlingsunterlage sowie Tafelobst), Stammumfang mindestens 10 cm bis 12 cm; Pflanzabstand mindestens 10 m bis 15 m, Pflege-Erziehungsschnitt über mind. 5 Jahre. Entwicklung von artenreichem Grünland durch Ansaat mit gebietseigenem Saatgut für artenreiches Grünland auf ca. 3.630 m², extensive Pflege durch Mahd 2 x jährlich mit Abräumen des Mähgutes, keine Anwendung von Herbiziden, Bioziden,

mineralischem Dünger, keine Bodenbearbeitung. Falls geeignete Spenderflächen verfügbar:
Heumulchsaat.

Anpflanzung von ca. 750 m² Strauchgruppen am nördlichen Rand des Wohngebietes
„Schlatäcker“ (Arten s. A Ziff. 12). Abgängige Gehölze sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu
ersetzen.

Ansaat von Schmetterlings- und Wildbienenraum (gebietseigenes Saatgut) zwischen den
Strauchgruppen und am Rand des Baugebietes. Pflege durch jährliche Mahd mit Abräumen im
zeitigen Frühjahr.

M9 ist zur Vermeidung einer Auslösung des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes
vorgezogen umzusetzen (CEF-Maßnahme).

Durch den Bebauungsplan (Plan Nr. 04-04/3) und die Satzung über örtliche Bauvorschriften wird der
Bebauungsplan 'Galgenberg-Ost', Plan Nr. 04-04/2 vom 19.05.2020 / 16.03.2021, in Kraft seit 05.05.2021 ,
aufgehoben.

Durch den Bebauungsplan (Plan Nr. 04-04/3) und die Satzung über örtliche Bauvorschriften wird der
Bebauungsplan 'Schlatäcker II', Plan Nr. 05-02/4 vom 07.04.2016, in Kraft seit 05.04.2017, soweit er vom
Geltungsbereich dieser Satzungen überlagert wird, aufgehoben.