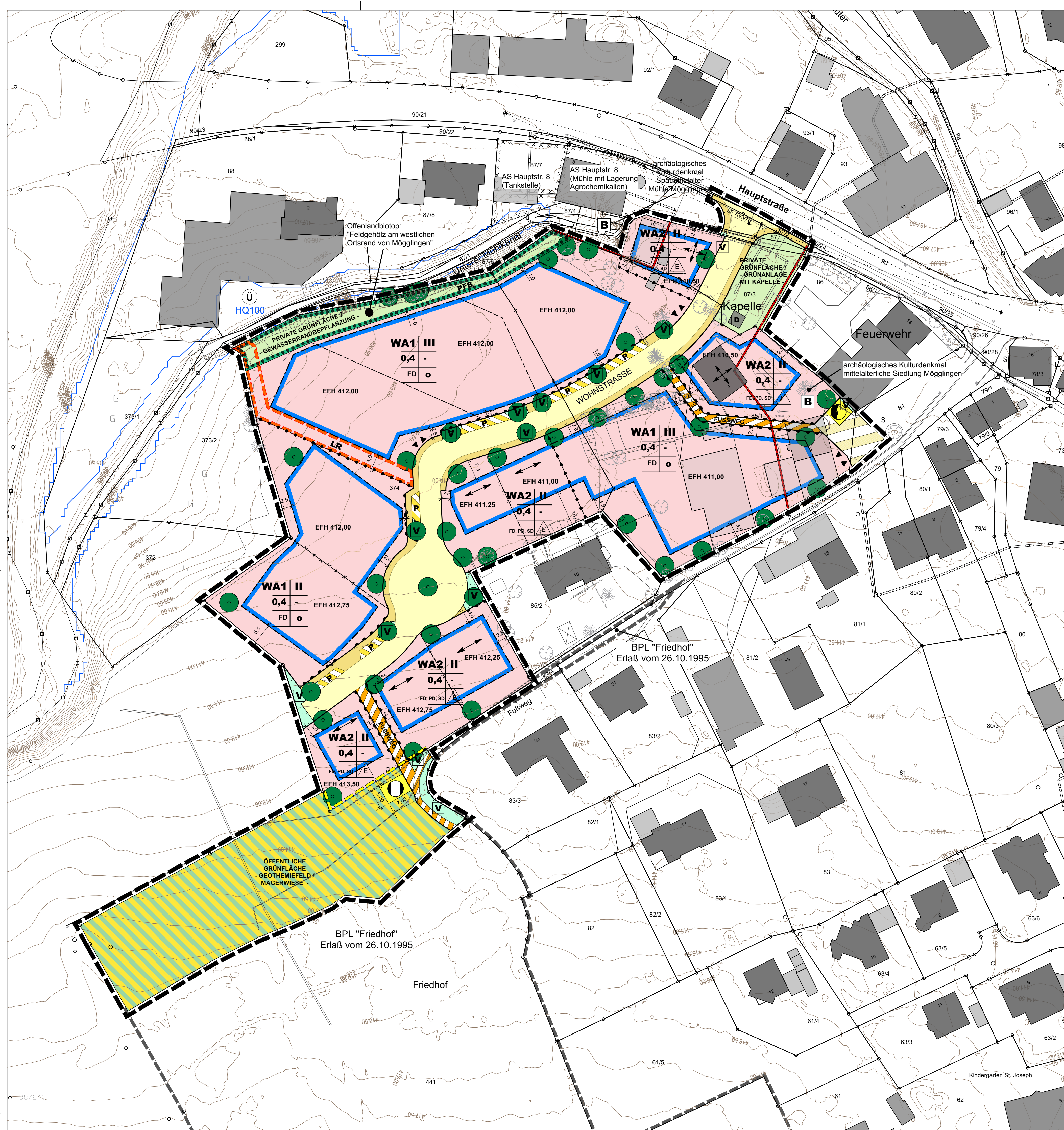




ZEICHENERKLÄRUNG

Signatur gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

3. Bauweise, Baugrenzen

- Offene Bauweise
- Offene Bauweise, jedoch nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	-
Dachform	Bauweise
(Beschreibung siehe Textteil)	

6. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Mischverkehrsfläche
- Gehwegfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fußwege
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Parkplätze
- Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
- Ein- / Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen

- Fläche für Geothermianlage
- Fläche für Trafostation / Pumpengebäude
- Elektrizität / Trafostation
- Fernwärme / Standort für Pumpengebäude / Geothermie

9. Grünflächen

- Grünfläche privat
- Grünfläche öffentlich

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Anpflanzen: Bäume
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (Pflanzbindung)

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- Umgrenzung archäologisches Kulturdenkmal mittelalterliche Siedlung Möglingen
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Bodendenkmal

15. Sonstige Planzeichen

- mit Leitungsrecht (LR) zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne
- aufzuhebende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- unverbindlicher Vorschlag für neue Grenzen
- Erdgeschoß - Rohfußbodenhöhe über NN
- Stellung der baulichen Anlage

Lagesystem	☐ GK (Gauss-Krüger)	☒ UTM-ETRS89
Höhensystem	☐ NN (DHHN12)	☐ NHN (DHHN92) ☒ NHN (DHHN2016)

Für unterirdische Leitungen wird keine Gewähr übernommen.

- Koordinatenmässig bekannte Grenzpunkte
- ◇ Digitalisierte Grenzpunkte aus Flurkarte, Abweichungen sind deshalb möglich

Der Textteil ist Bestandteil des Bebauungsplanes

Gemeinde Möglingen
GEMEINDE : MÖGLINGEN
GEMARKUNG : MÖGLINGEN
FLUR : (0) MÖGLINGEN
KREIS : OSTALBKREIS

LAGEPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN

"HOFACKER"

Verfahren gemäß § 13 a/b BauGB

M 1 : 500

ANERKANNT: GEMEINDE MÖGLINGEN, DEN

GEFERTIGT: MUTLANGEN, DEN 18.06.2021 / 22.10.2021

Signature



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



LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT
DIPLOM-ING (FH)
STEFAN KALMUS
DIPLOM-ING (FH)

BAULEITPLANUNG
STÄDTEBAU UND
LANDSCHAFTSPLANUNG
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE
BETREUUNG UND
BERATUNG DER
KOMMUNEN IST EIN
SPEZIELLES KONZEPT
VON UNS

TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„HOFACKER“

Verfahren gemäß § 13a/b BauGB

ANERKANNT: MÖGGLINGEN, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 18.06.2021/22.10.2021

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

Proj. Nr. 19KB061
Kennung: 251e

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

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

Dies gilt besonders für Teile des Bebauungsplans „Friedhof“, rechtsverbindlich seit 26.10.1995.

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

BauGB Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634),
BauNVO die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786),
PlanzV90 die Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Seite 58),
BNatSchG das Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2542),
UVPG das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I Seite 94),
LBO die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Seite 357),

jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Der Lageplan vom 18.06.2021/22.10.2021.
- Der Textteil vom 18.06.2021/22.10.2021.

**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
im Plangebiet „Hofacker“ in Mögglingen.**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.	<u>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</u>	(§ 9 BauGB + BauNVO)
1.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
1.1.1	WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	<i>Zulässig sind:</i> 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke. Unzulässig sind gem. § 1 Abs.5 + 9 BauNVO: - Schank- und Speisewirtschaften, - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke. <i>Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs.3 BauNVO zugelassen werden:</i> - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. <i>Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO:</i> - Anlagen für Verwaltungen, - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen.
1.2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + § 16 BauNVO)
1.2.1	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 20 BauNVO)	Die Zahl der Vollgeschosse ist als Obergrenze festgesetzt.
1.2.2	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)	Es gelten die im Lageplan eingetragenen Werte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Zusammenhang mit den sich ergebenden Grundstücksflächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt. Ausnahmsweise kann die Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO um bis zu 70 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 wenn: - Garagen und überdachte Stellplätze begrünt sind, - Stellplätze und Zufahrten aus wasserdurchlässigem Material wie z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster o.ä. hergestellt sind, - Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mind. 30 cm ausgeführt sind. Bei Reihemittelhäusern kann die zulässige Grundflächenzahl um max. 20 % überschritten werden.
1.3	BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)	<i>Offene Bauweise (o),</i> <i>Offene Bauweise (E),</i> jedoch nur Einzelhäuser zulässig.
1.4	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO)	Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen im Sinne von § 5 Abs.6 Nr. 1 und 2 LBO sowie mit An- bzw. Vorbauten wie Wintergärten, Nebenräumen als Energiepuffer, Eingangsvorbauten, Balkone und Terrassen bis 6 m Breite um bis zu 2,5 m überschritten werden. Weiter sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen allgemein Dachvorsprünge bis 1,0 m Tiefe sowie die der jeweiligen Nutzung zugeordneten baulichen Anlagen wie Einhausungen für Fahrräder und Müllbehälter usw. zulässig.

**1.5 STELLUNG DER
BAULICHEN ANLAGEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

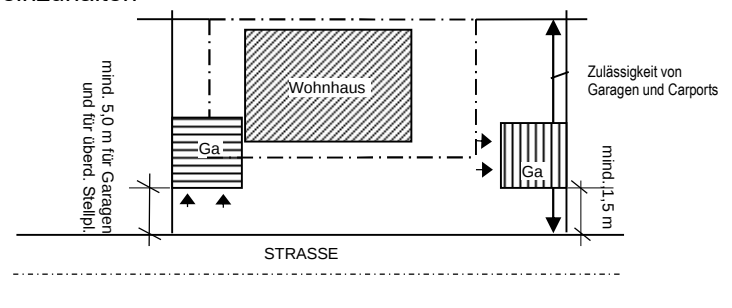
Die Entfernung von Nachbargrenzen bzw. von öffentlichen Verkehrsflächen muss dabei mindestens 2 m betragen, sofern sonstige Festsetzungen wie Pflanzgebote usw. nicht berührt werden. Die grundsätzlichen Regelungen zu den Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 LBO sind zu beachten.

**1.6 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND
STELLPLÄTZE**
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Die Hauptfirst- bzw. Traufrichtungen und Längsseiten der Gebäude sind teilweise parallel zu den im Lageplan eingezeichneten Richtungspfeilen zu stellen.
Winkel sind zulässig, sofern die Hauptfirstrichtung überwiegt.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze, einschließlich der in den seitlich durch die Verlängerung der rückseitigen Baugrenze entstehenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei einer Stellung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche ist jedoch im WA1 ein Abstand von mind. 1,50 m ansonsten von mind. 5,00 m für Garagen bzw. 1,50 m für überdachte Stellplätze zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten (siehe Systemskizze).

Im WA2 ist mit Garagen und überdachten Stellplätzen generell ein Abstand von mind. 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten



Stellplätze sind zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Tiefgaragen sind im WA1 mit ihren Ein- und Ausfahrten allgemein zulässig.

1.7 ZAHL DER WOHNUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen ist im WA2 auf max. 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus beschränkt.

1.8 SICHTFELDER
(§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die eingezeichneten Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.

Einzelbäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

1.9 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Fahrbahn, Gehweg, Mischverkehrsfläche, Fuß- und Radweg, Öffentliche Parkierungsflächen,

Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB.

1.10 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN

Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind für Tiefgaragen nur an den im Lageplan entsprechend bezeichneten Stellen

AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)	auf einer Breite von maximal 10 m zulässig. <i>Weiter sind Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge</i> entlang der im Lageplan entsprechend bezeichneten Stellen nicht zulässig.
1.11 VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)	<i>Trafostation</i> Gemäß der im Lageplan entsprechend eingetragenen Fläche sind Anlagen einer Trafostation zulässig. <i>Geothermiefeld</i> Gemäß der im Lageplan entsprechend eingetragenen Fläche und im WA1 sind Anlagen zur Energiegewinnung aus Erdwärme zulässig. <i>Pumpengebäude</i> Gemäß der im Lageplan entsprechend eingetragenen Fläche sind Anlagen eines Pumpengebäudes für Geothermiefeld zulässig.
1.12 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)	Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
1.13 GRÜNFLÄCHEN	(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
1.13.1 PRIVATE GRÜNFLÄCHE 1 –GRÜANLAGE MIT KAPELLE–	Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist als Grünanlage mit Ruhebänken zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Weiter zulässig ist das bestehende Kapellengebäude.
1.13.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHE 2 – GEWÄSSERRANDBEPLANTZUNG–	Die Fläche ist entsprechend des Eintrags im Lageplan als Gewässerrandstreifen entlang des bestehenden Mühlkanals und gemäß Pflanzbindung PFB (siehe Festsetzung Ziff. 1.17.2) auf Dauer zu pflegen und zu erhalten sowie ggf. mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste 3 zu ergänzen.
1.13.3 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE – MAGERWIESE UND GEOTHERMIEFELD –	Die im Lageplan entsprechend dargestellte Grünfläche ist als Magerwiese zu entwickeln, zu erhalten und extensiv zu pflegen (keine Düngung, 2-malige Mahd pro Jahr nach dem 1.7.), das Mähgut ist abzufahren. Weiter sind dort Anlagen zur Energiegewinnung aus Erdwärme zulässig. Siehe dazu auch im Textteil Ziffer 1.11.
1.14 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BÖDEN, NATUR UND LANDSCHAFT (SPE-FLÄCHEN) (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)	<i>Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§§ 9 Abs.1a und 135a Abs.2 BauGB)</i> Die im Lageplan als private und öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Flächen sowie die Artenschutzmaßnahmen (Festsetzungen Ziff. 1.13.1 bis 1.13.3 und 1.14.1 bis 1.14.3) sind Bestandteil der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen. Diese Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (SPE-Flächen) sind alle privaten und öffentlichen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugeordnet, die aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Natur und Landschaft eingreifen.
1.14.1 SCHUTZ VON FLEDERMÄUSEN	Ein Abriss von Gebäuden darf aus artenschutzrechtlichen Gründen ggf. nur nach einer detaillierten Lokalisierung der vorhandenen Quartiere sowie nach dem ersten Winterfrost und vor dem 15. März erfolgen, um Verstöße gegen das Tötungs- und Störungsverbot für Fledermäuse zu vermeiden. Diese Maßnahme ist mit einem Sachverständigen abzustimmen und vor Beginn der Abrissarbeiten ist durch eine Bege-

1.14.2 ERSATZQUARTIERE FÜR FLEDERMÄUSE

hung eine artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit nachzuweisen.

Bereitstellung von Quartieren für Fledermäuse

An den bestehenden und geplanten Gebäuden bzw. an den Gehölzbeständen der Umgebung sind geeignete *Quartiere für Fledermäuse* zu schaffen. Dazu sind insgesamt

- 10 große Spaltenquartiere
- 15 kleine Fledermaushöhlen
- 5 große Fledermaushöhlen

zu exponieren.

1.14.3 MAßNAHMEN FÜR BRUTVÖGEL

Im Plangebiet befinden sich mehrere Brutquartiere von Mehl- und Rauchschwalben, die im Zuge der Bebauung entfallen. Dies kann zu Auswirkungen auf die lokale Population dieser Art führen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind für den Verlust dieser Habitate daher insgesamt 20 Nisthilfen für Schwalben (z.B. am Feuerwehrhaus) zu exponieren. Diese Exposition sowie der Abbruch der Gebäude mit Schwalbennestern ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen und der Umsiedlungserfolg ist zu belegen.

Für sonstige Höhlenbrüter sind 5 weitere Nisthilfen im Gebiet oder dessen Umgebung an geeigneter Stelle zu exponieren. Für ein Turmfalkenbrutpaar in der Umgebung kann eine Störung und eine damit verbundene Aufgabe des Brutstandortes während der Bauzeit nur ausgeschlossen werden, wenn in einem 50 m Radius um das Quartier in der Brutzeit keine lärmintensiven Arbeiten stattfinden. Hierzu ist vor Beginn der Bauarbeiten der genaue Standort des Quartiers durch einen Sachverständigen zu dokumentieren und anschließend ist durch geeignete Maßnahmen die Einhaltung der Ruhezeiten zu gewährleisten.

1.15 LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

LR – Leitungsrecht:

Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Mögglingen zur Haltung und Unterhaltung eines Oberflächenwasserkanals.

Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.

1.16 PFLANZGEBOTE (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

1.16.1 FÜR LAUBBÄUME

Entsprechend dem Eintrag im Lageplan sind entlang der Straßen mindestens mittelkronige Laubbäume der Pflanzliste 4 zu pflanzen.

Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 18 cm betragen. Eine Abweichung vom eingetragenen Standort ist möglich, soweit die der Ausweisung zugrunde liegende Gestaltungs-idee erhalten bleibt.

1.16.2 PFLANZGEBOT (PFG) -DURCHGRÜNUNG-

Zur Durchgrünung des Wohngebiets ist im WA1 pro 500 m² und im WA 2 pro 250 Grundstücksfläche mindestens ein *mittelkroniger Laub- oder Obstbaum* der Pflanzlisten 1 oder 2 anzupflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16 cm bei Laubbäumen bzw. mind. 12 cm bei Obstbäumen betragen.

Festgesetzte Einzelbäume können auf die erforderliche An-

zahl zu pflanzender Bäume angerechnet werden.

1.16.3 SONSTIGES

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

1.17 PFLANZBINDUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

1.17.1 PFLANZBINDUNG (PFB) -GEWÄSSERRANDSTREIFEN-

Die als *Pflanzbindung (PFB)* ausgewiesenen Flächen sind in ihrer Vielfalt und Art als gewässerbegleitender Feldgehölz besonders zu schützen, auf Dauer zu erhalten und zu pflegen ggf. mit Gehölzen der Pflanzliste 3 weiterzuentwickeln. Abgängige Gehölze sind sofern sie den Charakter des Feldgehölzes beeinträchtigen innerhalb eines Jahres durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen.

1.18 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (BEI STRASSEN) (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind gemäß den Einzeichnungen im Lageplan festgesetzt (in der Regel Neigung 1 : 2). Grundsätzlich sind auch ohne Einzeichnung im Lageplan Angleichungen des Geländes bis zu 1,50 m Tiefe entlang der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

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

Die *Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)* der Gebäude ist im Lageplan als Obergrenze festgesetzt.

1.20 NEBENANLAGEN (§ 14 Abs.1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude i. S. d. § 2 Abs.2 LBO Bad.-Württbg. handelt, auf Grundstücksflächen

- zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig,
- in den übrigen, nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nur zulässig, soweit der umbaute Raum 40 m³ nicht überschreitet.

Bezüglich von weiteren Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die keine Gebäude sind, wird auf die Festsetzungen unter Ziffer 1.4 verwiesen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

2.1.1 FASSADEN

Bei der *Farbgebung der Gebäude* sind weiße und gedeckte Farbtöne zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind mit Ausnahme von flächigen Verglasungen zur passiven Energienutzung und PV- Anlagen nicht zulässig

Bei der Ausführung des obersten Geschosses als nicht als Vollgeschoss anrechenbares Staffeldachgeschoss ist dieses vom darunterliegenden Hauptbaukörper möglichst farblich und/oder im Material abzusetzen.

Fassadenflächen von Garagen und Nebengebäuden sowie Stützmauern sind bei einer Stellung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche einzugrünen durch

- Begrünung mit standortgerechten Kletterpflanzen der Pflanzliste 5
- durch Vorpflanzung einer standortgerechten einheimi-

- schen Hecke (z.B. Hainbuche) mit mind. 80 cm Höhe oder
- durch Pflanzung eines mindestens *mittelkronigen Laubbaumes* der Pflanzliste 1, 2 oder 4.

2.1.2 DÄCHER

Dachform und Dachneigung (DN)

Im WA 1 sind nur Flachdächer zulässig.

Im WA 2 sind zulässig:

- Satteldächer mit DN 25° – 45°
- Flachdächer
- Pultdächer bis DN 10°.

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

Dachdeckung:

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

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

Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind nur bei geneigten Dächern ab 35° Dachneigung im 1. Dachgeschoss zulässig.

Die Dacheindeckung muss in Material und Farbe dem Hauptdach entsprechen. Ausnahmen können für Blechdeckungen zugelassen werden.

Die Gesamtlänge darf höchstens 60% der entsprechenden Gebäudelänge betragen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- von der Giebelwand bei Dachaufbauten mind. 2,00 m,
- von der Giebelwand bei Zwerchhäusern mind. 0,75 m (jeweils gemessen vom Hausgrund),
- vom First mind. 1,00m (gemessen in der Dachschräge),
- zwischen den Aufbauten mind. 1,50 m.

Solaranlagen:

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind wie folgt zu gestalten:

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

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

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

Für die Höhe der Gebäude sind bei den unterschiedlich zulässigen Dachformen folgende Werte zulässig:

Dachform	Gebäude- /Firsthöhe max. (GH/FH)	Traufhöhe max. (TH)
Im WA 1 bei II Vollgeschossen		
Flachdach	10,0 m	-
Im WA 1 bei III Vollgeschossen		
Flachdach	13,0 m	-
Im WA 2		
Flachdach	6,50 m	-
Pultdach bis DN 10°	7,50 m	6,00 m
Satteldach bis DN 45°	9,00 m	5,25 m

Die *Traufhöhe* wird gemessen ab der im Lageplan festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (bei geneigten Dächern).

Die *Firsthöhe/Gebäudehöhe* wird gemessen ab der im Lageplan festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

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

2.3 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN, TIEFGARAGEN UND ZUFahrTEN (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen *private Verkehrs-, Park- und Hofflächen* wasserdurchlässig (z.B. Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.

Tiefgaragen:

Tiefgaragen sind im WA1 allgemein zulässig. Die nicht überbaute obere Abschlussfläche von Tiefgaragen ist mit mind. 30 cm Erdreich abzudecken und intensiv zu begrünen. Die Vegetationsflächen sind mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.

Begrenzungswände von Tiefgaragen, die über das geplante Gelände hinausragen, sind durch Geländeböschungen in das geplante Gelände zu integrieren. Die Ausbildung der Begrenzungswände von Tiefgaragen als Mauer oberhalb des geplanten Geländes ist nur zulässig, sofern diese intensiv begrünt werden durch eine Vorpflanzung mit Gehölzen der Pflanzliste 2 und/oder durch eine Wandbegrünung mit heimischen Kletterpflanzen.

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

Hinweis: Geländeänderungen sind grundsätzlich in den Bauvorlagen darzustellen.

2.4.1 BEGRÜNUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN

Alle unbebauten Flächen sind – sofern sie nicht mit zulässigen Nutzungen belegt sind – zu begrünen, gärtnerisch anzulegen bzw. zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Steingärten (Steinschüttungen mit einzelnen Zierpflanzungen) sind nicht gestattet.

2.4.2 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Aufschüttungen sind bis zur festgelegten Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) zulässig. Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Ausnahmsweise können für Terrassen bis 30 m² Größe sowie für notwendige Zufahrten und Zugänge größere Abgrabungen zugelassen werden.

2.4.3 STÜTZMAUERN

sind entlang der öffentlichen Flächen nur als Trockenmauern mit behauenen Natursteinen bis 0,80 m Höhe zulässig. Mit dem Wandfuß ist jedoch ein Abstand von mind. 0,30 m zur Randstein-Hinterkante bzw. zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Zu den Nachbargrundstücken sind Stützmauern bis maximal 0,80 m Höhe zulässig. An den Grenzen zum Außenbereich sowie zu festgesetzten öffentlichen Grünflächen hin, sind Stützmauern nicht zulässig.

Ab 2,5 m Abstand von Verkehrs- und Grünflächen sowie von Nachbargrenzen sind auch höhere Stützmauern zulässig.

2.4.4 EINFRIEDIGUNGEN

Zulässig sind entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie dem daran anschließenden Vorgartenbereich (jeweils bezogen auf Straßenniveau):

- einheimische Hecken und Laubgehölze (z.B. Hartriegel, Buche) bis maximal 1,50 m Höhe, sofern diese zur Gewährleistung der erforderlichen Sichtfelder im Bereich der privaten Zu- und Abfahrten nicht nur mit einer Höhe von maximal 0,80 m ausgeführt werden dürfen,
- Holzzäune mit senkrechter Lattung bis 0,80 m Höhe,
- Mauern, siehe unter Nr. 2.4.3.

Abweichend zu den obenstehenden Festsetzungen, kann ausnahmsweise eine höhere Grenzbebauung entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen zugelassen werden, wenn die baulichen Anlagen, eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten und zusammengenommen nicht breiter sind als 1/3 der betroffenen Straßen- bzw. Grünflächengrundstückslänge.

Für die Gestaltung der Einfriedungen auf den übrigen Flächen zwischen den Baugrundstücken gilt das Nachbarrechtsgesetz (NRG).

Aufschüttungen, Mauern und Stützmauern sind zu öffentlichen Flächen bis 2,5 m Tiefe auf die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen anzurechnen.

Für alle toten Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern, gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.

Zum Außenbereich, landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze einzuhalten.

Zum Schutz der landwirtschaftlichen Nutzflächen sind die Grenzabstände von Bäumen und Gehölzen gemäß § 16 Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

2.5 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER (REGENRÜCKHALTUNG) (§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)

Zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern ist ein Pufferbehälter mit 2 m³ Volumen je 100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m² Dachfläche haben.

Es wird empfohlen, einen Behälter herzustellen, der zusätzlich zu dem erforderlichen Pufferraum noch ein gleich großes Speichervolumen aufweist. Das gespeicherte Wasser kann zu Gießzwecken bzw. für Reinigungsarbeiten verwendet werden. Die Verwendung dieses Wassers im Haushalt und zur WC-Spülung etc. bedarf einer besonderen Genehmigung.

Bei der Speicherung und Verwendung als Brauchwasser sind die Vorschriften der Trinkwasserverordnung sowie der DIN 1988 (Teil IV), DIN 1989 (Teil 1) und DIN 2001 zu beachten.

Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von > 10 cm (mind. extensive Dachbegrünung) braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

Die Entwässerung der Dachflächen darf nicht an den örtlichen Mischwasserkanal, sondern muss an den separaten Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden. Bestandsgebäude sind von dieser Regelung ausgenommen.

2.6 STELLPLATZVERPFLICHTUNG

Im WA1 sind pro Wohneinheit mindestens 1,5 und im WA2 mindestens 2 Kfz-Stellplätze zu erstellen. Bei der Berechnung sich ergebende halbe Stellplätze sind stets aufzurunden.

Garagenvorplätze werden bei einer Tiefe von mindestens 5 m bis zur Verkehrsfläche auf die erforderliche Anzahl herzustellender Stellplätze angerechnet.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs.6 BauGB)

3.1 GEHÖLZRODUNGEN

Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind entsprechend § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit vom 01.03. – 30.09. nicht zulässig.

4. PFLANZLISTEN

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

4.1 Pflanzliste 1 (Obstbäume)

Apfelbäume: Bittenfelder, Boiken, Brettacher, Gewürzluicken, Haux-Apfel, Josef Musch, Mauken, Rewena, Roter Eisenapfel, Rote Sternrenette, Thüringer Rambour.
Birnenbäume: Bayrische Weinbirne, Gelbmöstler, Gute Graue, Schweizer Wasserbirne, Kirchensaller Mostbirne, Champagner Bratbirne.
Zwetschgenbäume: The Czar, Wangenheimer.
Kirschbäume: Hedelfinger Riesen, Schwarze Knorpel, Prinzesskirschen.
Alternativ können auch andere einheimische Obstbäume verwendet werden.

4.2 Pflanzliste 2 (Laubgehölze im Trockenstandort)

Bäume:

Stiel-Eiche
Spitz-Ahorn
Hainbuche
Rot-Buche
Eberesche
Winter-Linde
Sommer-Linde

Quercus robur
Acer platanoides
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Tilia platyphyllos

Großsträucher / Kleinbäume:

		Feld-Ahorn Zitter-Pappel Hänge-Birke Elsbeere Schwarz-Erle Sal-Weide Wildobst versch. Sorten	Acer campestre Populus tremula Betula pendula Sorbus torminalis Alnus glutinosa Salix caprea
		Niedere Sträucher: Schlehe Schwarzer Holunder Trauben-Holunder Wolliger Schneeball Gewöhnlicher Schneeball Heckenrose Kornelkirsche Blutroter Hartriegel Gewöhnliche Hasel Eingrifflicher Weißdorn Sanddorn Echte Brombeere	Prunus spinosa Sambucus nigra Sambucus racemosa Viburnum lantana Viburnum opulus Rosa spec. Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Hippophae rhamnoides Rubus sect. Rubus
4.3	Pflanzliste 3 (Laubgehölze im Feuchtstandort)	Bäume: Hänge-Birke Stiel-Eiche Gewöhnliche Esche Schwarz-Erle Fahl-Weide Gewöhl. Traubenkirsche Obstbäume mit Hochstamm	Betula pendula Quercus robur Fraxinus excelsior Alnus glutinosa Salix rubens Prunus padus
		Sträucher: Gewöhl. Pfaffenhütchen Purpur Weide Faulbaum Gewöhl. Schneeball Grau-Weide Korb-Weide	Euonymus europaeus Salix purpurea Frangula alnus Viburnum opulus Salix cinerea Salix viminalis
4.4	Pflanzliste 4 (Straßenbäume)	Bäume: Stiel-Eiche Trauben-Eiche Spitz-Ahorn Feld-Ahorn Hänge-Birke Hainbuche Rot-Buche Zitter-Pappel Vogel-Kirsche Eberesche Winter-Linde Obstbäume im Hochstamm	Quercus robur Quercus petraea Acer platanoides Acer campestre Betula pendula Carpinus betulus Fagus sylvatica Populus tremula Prunus avium Sorbus aucuparia Tilia cordata
4.5	Pflanzliste 5 (Kletterpflanzen)	Efeu Gewöhnliche Waldrebe Waldgeißblatt Schlingenknöterich Hopfen Echte Zaunwinde Ackerwinde Kletterrose	Hedera helix Clematis vitalba Lonicera periclymenum Fallopia Convolvulus Humulus lupulus Calystegia sepium Convolvulus arvensis Rosa

5. HINWEISE

5.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.13, 1.14, 1.16 und 1.17 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.3, 2.4 und 2.5 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 52 Abs.1 LBO beizufügen.

5.2 Funde

Der im Lageplan mit B eingetragene Bereich „archäologisches Kulturdenkmal mittelalterliche Siedlung Mögglingen“ ist als Bodendenkmal in der Liste der Kulturdenkmale (Teil A2) aufgeführt. Bei Erschließungsarbeiten und Bauvorhaben, die in den Untergrund eingreifen, können Grabungen erforderlich werden.

Im Lageplan mit D eingetragene Bereich (Hauptstraße, Flstnr. 0-87/3) ist ein Kulturdenkmal Lourdeskapelle mit zugehörigem Kruzifix, als Kulturdenkmal nach §2 DSchG ausgewiesen.

Um eine Beteiligung der Denkmalschutzbehörde an Einzelplanungen wird gebeten.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 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 Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

5.3 Altlasten / Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführungen von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer von dort genannten Stelle zu entsorgen.

5.4 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg: „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

5.5 Baugrund / Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit durch geologische Einzelgutachten gemäß DIN 4020 klären zu lassen. Die Ausführungen im als Anlage 3 beigefügten Bodengutachten des geologischen Büros Dr. Behringer, Aalen vom 21.04.2020 sind zu beachten.

5.6 Geothermie

Hinsichtlich der Nutzung von Erdwärme gelten die Regelungen im „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des Umweltministeriums. Weitergehende Hinweise enthält das Informationssystem für oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG), das bereits für weite Bereiche der Landesfläche zur Verfügung steht (www.lgrf.uni-freiburg.de). Bohrungen sind bei der unteren Verwaltungsbehörde - Umweltschutzamt – rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen (Anzeigespflicht - Bohranzeige). Neben der genannten Anzeige ist beim Amt für Wasser- und Bodenschutz ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für die Erdwärmesonden zu stellen. Die Erdwärmesonden dürfen erst nach Erteilung und entsprechend den Vorgaben dieser Erlaubnis ausgeführt werden. Das Bohren sowie der Einbau von Erdwärmesonden haben durch ein hierfür eigens zertifiziertes Unternehmen zu erfolgen. Die Zertifizierung ist anlässlich der Bohranzeige der Unteren Verwaltungsbehörde nachzuweisen.

5.7 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen; sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzu-

lässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf immer der behördlichen Zustimmung.

5.8 Oberflächenwasser / Hochwasser / Zisternen

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

Auf den „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) und auf weiterführende Informationen über „Starkregen“ des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (UMBW) wird verwiesen (erhältlich zum Download unter www.lubw.baden-wuerttemberg.de bzw. <https://um.baden-wuerttemberg.de>).

Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser) im häuslichen Bereich wird auf das DVGW Arbeitsblatt W 555, den § 13 Abs. 3 und den § 17 Trinkwasserverordnung sowie auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen besonders hingewiesen.

Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser) im häuslichen Bereich wird auf das DVGW Arbeitsblatt W 555, den § 13 Abs. 4 und den § 17 Trinkwasserverordnung besonders hingewiesen. Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

5.9 Drainagen

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

5.10 Naturschutz

- Bei allen *Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen* sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18920, der ZTV-Baum und den § 29 (1) BNatSchG sowie § 31 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.
- Bei Herstellung von flächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Omilux-Scheiben oder vergleichbares Material zu verwenden.
- Im Baugebiet sind zum Schutz von Insekten für die Straßenbeleuchtung sowie auch für die private Beleuchtung (Hofflächen, Werbeanlagen usw.) insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden, die bezüglich der Lichtart (z.B. 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.
- Zum Schutz von Kleintieren sind Entwässerungs-Einrichtungen, Retentionsmulden, Schachtabdeckungen, Lichtschächte, Kellertreppen usw. so zu gestalten, dass Tierarten wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. So sind z.B. die Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Maschendraht zu versehen.
- Bei der Bepflanzung von Kinderspielplätzen u.ä. sollten keine Giftpflanzen verwendet werden. Auf die Broschüre „Vorsicht Giftpflanzen“ wird hingewiesen.
- Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ist bei Anpflanzungen grundsätzlich ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.
- 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.

5.11 Landwirtschaftliche Immissionen

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

5.11 Verkehrsflächen

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

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Sie sind vorher zu benachrichtigen. Weiter ist auch der Hinterbeton der Grenzbauteile, Fundamente von Stützmauern usw. zu dulden.

5.12 Barrierefreiheit

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

6. ANLAGEN

- | | | |
|----------|--|---------------------------|
| Anlage 1 | Begründung zum Bebauungsplan
gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR,
Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen | vom 18.06.2021/22.10.2021 |
| Anlage 2 | Faunistische Erhebung und spezielle artenschutzrechtliche
Prüfung
gefertigt: Büro Visualökologie, Hans-Georg Widmann
Rich.-Hirschmann-Str.31, 73728 Esslingen | vom 23.02.2021 |
| Anlage 3 | Baugeologisches Gutachten
gefertigt: Geologisches Büro Dr. Behringen
Geierweg 26, 73434 Aalen | vom 21.04.2020 |

7. VERFAHRENSVERMERKE

- | | | | |
|----|---|--------------------|------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | vom | 20.12.2019 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) | am | 10.01.2020 |
| 3. | Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB) | vom | 18.06.2021 |
| 4. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 3 (§ 3 BauGB) | am | 23.07.2021 |
| 5. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) | vom 02.08.2021 bis | 13.09.2021 |
| 6. | Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) | vom | 22.10.2021 |
| 7. | Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung | vom | 12.11.2021 |

Für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften:

Gemeindeverwaltung
Mögglingen, den

Planbearbeiter
Mutlangen, den 18.06.2021/22.10.2021

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



Bürgermeister Schlenker

Unterschrift

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates vom 22.10.2021 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung Mögglingen, den

Bürgermeister Schlenker