Gemeinde Essingen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Hasenweide Süd" in Essingen-Lauterburg

Entwurf

TEIL 1 - LAGEPLAN M 1:500 + ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL 2 - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Anerkannt: Essingen, 22.07.2021

_____
Hofer, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 05.07.2021/ 22.07.2021

Projekt: ES1718 / 500752
Bearbeiter/in: IH

stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

stadtlandingenieure

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO	
1.1	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	Zulässig ist eine Nutzung gemäß § 4 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO: - Wohngebäude Die Nutzungen i. S. v. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke Ausnahmen i. S. v. § 4 Abs. 3, Nr. 1 und 2 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO zulässig: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe Ausnahmen i. S. v. § 4 Abs. 3, Nr. 3 bis 5 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig: - Anlagen für Verwaltungen - Gartenbaubetriebe - Tankstellen
2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16-21a BauNVO	Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Einschrieben im Plan.
3.	BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO	o - offene Bauweise
4.	HÖHE BAULICHER ANLAGEN, HÖHENLAGE § 9 Abs. 3 BauGB	WA1: Die maximale Höhe baulicher Anlagen (FH) darf 9,5 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt: Höhenlage der festge-

		setzten Erdgeschoss- Fertigfußbodenhöhe (EFH) oberer Bezugspunkt: höchster Punkt des oberen Dachabschlusses. Die im Plan festgelegte Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EFH) ist mit den Hauptgebäuden einzuhalten. Von der festgelegten Höhe sind Abweichungen von +/- 25 cm zulässig. WA2: Die maximale Höhe baulicher Anlagen (FH) darf 6,5 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt: Höhenlage der festgesetzten Erdgeschoss- Fertigfußbodenhöhe (EFH) oberer Bezugspunkt: höchster Punkt des oberen Dachabschlusses. Die Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe darf die Höhe des bestehenden Geländes in der Mitte der einzelnen Gebäude nicht mehr als 0,25 m über- bzw. unterschreiten. WA3: Die maximale Höhe baulicher Anlagen (FH) darf 6,5 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt: Höhenlage der zulässigen Erdgeschoss- Fertigfußbodenhöhe (EFH) oberer Bezugspunkt: höchster Punkt des oberen Dachabschlusses. Die Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe darf die Höhe des bestehenden Geländes in der Mitte der einzelnen Gebäude nicht mehr als 0,50 m über- bzw. unterschreiten.
5.	NEBENANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	
5.1	Stellplätze, Garagen und Carports § 12 Abs. 6 BauNVO	Die Anlage von Garagen und Carports für KfZ und Fahrräder ist nur innerhalb der überbaubaren WA- Fläche zulässig. Die Anlage von Stellplätzen sowie Zufahrtswegen ist innerhalb und außerhalb der überbaubaren WA- Fläche zulässig.
5.2	Sonstige Nebenanlagen § 14 Abs. 1 BauNVO	Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 LBO Baden-Württemberg handelt, auf Grundstücksflächen im WA1/ WA2 und WA3 - zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig, - in den übrigen, nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nur zulässig, soweit

		der Bruttorauminhalt 20 m³ nicht überschreitet. Sonstige Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den WA-Flächen nicht zulässig, ausgenommen Einfriedungen und Einrichtungen für die Straßenbeleuchtung oder der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen.
6.	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGS-ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)	Es ist eine Fläche für eine Umspannstation und eine Fläche für die Nahwärmeversorgung ausgewiesen. Die Gemeinde ist gemäß § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten aufzustellen bzw. aufstellen zu lassen. Verteilerkästen von Telekommunikations- /Internet- und Stromversorgungsanlagen sind auf der Versorgungsfläche unterzubringen.
7.	GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
7.1	Öffentliche Grünfläche -Zweckbestimmung Ökologische Ausgleichsfläche- § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	Bauliche Anlagen und Befestigungen sind nicht zulässig, ausgenommen unterirdische Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes und Geländemodellierungen zur Pufferung und Ableitung des unverschmutzten Oberflächenwassers sowie ein Bewirtschaftungsweg.
7.2	Private Grünfläche -Zweckbestimmung Eingrünung- § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	Bauliche Anlagen und Befestigungen sind nicht zulässig, ausgenommen unterirdische Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes und Geländemodellierungen zur Pufferung und Ableitung des unverschmutzten Oberflächenwassers. Die Wiesenflächen dürfen 3-4 mal pro Jahr gemäht werden, eine Düngung darf nicht erfolgen.
8.	MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB	
8.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB	
8.1.1	Befestigte Flächen	PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

8.1.2 Regenwasserbehandlung	Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf der öffentlichen Grünfläche zu puffern. Der Überlauf der Puffereinrichtung kann an den bestehenden bzw. geplanten Mischwasserkanal angeschlossen werden.
8.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB	Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Maßnahmenfläche m1 ist entlang dem bestehenden Waldrand auf einer Fläche von 500 m² ein gestufter, strauchreicher und lichter Waldmantel mit dem Anlegen einer Benjes-Hecke zu entwickeln. Zur Erhöhung der Randstrukturen ist dabei keine lineare Aufschichtung vorzusehen (Breite ca. 5 - 10 m, in Abschnitten). Die Gehölze sollen zur Aufrechterhaltung der gestuften Struktur je nach Wachstum abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden. Die nicht bepflanzten Grünflächen sind extensiv zu pflegen. Für die Wiesenflächen gilt auch ein Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel. Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Maßnahmenfläche m2 ist der bestehende Waldsaum zu erhalten und auf der Wiesenfläche die bestehenden Obstbäume zu einer Streuobstwiese (Abstand Bäume ca. 15 x 15 m) zu ergänzen. Zur Entwicklung einer Magerwiese ist über eine Streifenansaat gebietsheimisches artenreiches (mind. 50 Arten, Kräuter-/ Gräseranteil 50:50) Saatgut einzubringen. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen. Für die Wiesenflächen gilt auch ein Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel.
8.3 Pflanzgebot § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB	Für die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden.
8.3.1 Pflanzgebot auf dem Baugrundstück (Einzelbäume)	Im WA 1 ist je angefangene 400 qm WA-Fläche pro Baugrundstück ein standortgerechter, Obst- oder Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Im WA 2 und WA 3 ist pro Wohngebäude auf dem Baugrundstück ein standortgerechter Obst- oder Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Geeignete Gehölzarten sind in den Hinweisen unter C 9 aufgelistet.

	Die Lage der Bäume ist im Lageplan als unverbindlicher Gestaltungsvorschlag dargestellt. Verschiebungen aufgrund von Erschließungsanlagen und / oder Gebäuden sind möglich.
8.3.2 Pflanzgebot auf der privaten Grünfläche (Einzelbäume)	Je angefangene 150 qm private Grünfläche ist ein standortgerechter, Obst- oder Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Geeignete Gehölzarten sind in den Hinweisen unter C 9 aufgelistet. Die Lage der Bäume ist im Lageplan als unverbindlicher Gestaltungsvorschlag dargestellt.
9. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZBAUWERKE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB	Für die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen sowie die erforderlichen unterirdischen Stützbauwerke in einer Breite von bis zu 20 cm ab Hinterkante Bordstein und einer Tiefe von ca. 50 cm ab Oberkante Bordstein können Flächen auf den angrenzenden privaten Grundstücken herangezogen werden. Diese verbleiben im privaten Eigentum.
10. MIT GEH-/ FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	Die mit Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht (GFLR1) gekennzeichnete Fläche umfasst eine private Zufahrt und Wendeanlage. Hier können auch Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Diese Fläche wird zugunsten der einzelnen Anwohner belastet. Die mit Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht (GFLR2) gekennzeichneten Flächen umfassen einen Schutzstreifen mit 3,0 m Breite für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen und die fußläufige Anbindung von den Wendeanlagen bis zum Feldweg bzw. zur öffentlichen Grünfläche. Diese Fläche wird zugunsten der Gemeinde Essingen belastet. Die mit Leitungsrecht (LR) gekennzeichneten Flächen umfassen einen 3,0 m breiten Streifen zu Gunsten der Gemeinde Essingen. Hier können Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet

		wird.
11.	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB	Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die im Lageplan eingezeichneten Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs frei gehalten werden. Einzelbäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.
12.	FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	<u>Verkehrslärm:</u> Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs L1 ist eine beidseitig hoch absorbierende Lärmschutzwand von mindestens 2 m Höhe über Gradiente Straße vorzusehen. Die Lärmschutzwand ist nach den Vorgaben der „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, ZTV-Lsw 06, Ausgabe 2006“ auszuführen. <u>Anlagenlärm:</u> Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs L2 ist eine beidseitig hoch absorbierende Lärmschutzwand von mindestens 2,0 m Höhe über Oberkante Gelände vorzusehen.

B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Gesetzliche Grundlagen

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBI. S. 313)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Gemeinde durch Satzung folgende örtliche Bauvorschriften:

1.	GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO	
1.1	Dachform, Dachneigung	Für Hauptgebäude sind Satteldächer, Zeltdächer, Walmdächer und versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 25° - 40° sowie Flachdächer mit 0° - 6° zulässig. Dachaufbauten sind unzulässig.
1.2	Dachdeckung	Die geneigten Dächer sind mit Dacheindeckungen, jeweils in den Farben rot, braun oder anthrazit zu decken. Glänzende oder reflektierende Ausführungen sind nicht zulässig. Die flach geneigten Dächer mit 0° – 6° sind zu begrünen. Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Für Dachflächen bei Wintergärten sind Eindeckungen mit farblosem Glas oder glasähnlichem Material zulässig.
1.3	Äußere Gestaltung	Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig.
2.	WERBEANLAGEN § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO	Im Bereich der Grundstückszufahrten und im Einmündungsbereich von Straßen sind die erforderlichen Sichtfelder von Werbeanlagen freizuhalten. Die Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder einer Video-Fläche ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zulässig.
3.	GESTALTUNG, BEPFLANZUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN SOWIE	Im WA1 und WA2 muss der Abstand von Grundstückseinfriedungen zur öffentlichen Straße min-

	ZULÄSSIGKEIT, ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN § 74 Abs.1 Nr. 3 i.V.m. Abs.3 Nr. 1 LBO	destens 0,50 m betragen (incl. Bordstein) und diese dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinie die Höhe von 0,8 m, gemessen ab Oberkante Bordstein, nicht überschreiten. Tote Einfriedungen in Form von freistehenden Mauern bzw. geschlossenen, nicht transparenten Zäunen sind unzulässig. Im WA3 sind Einfriedungen nicht zugelassen, mit Ausnahme von heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von 1,0 m. Innerhalb der WA-Fläche sind Aufschüttungen und Abgrabungen im Sinne einer Geländemodellierung bis höchstens je 1,0 m vom vorhandenen Gelände zugelassen. Der Geländeausgleich zwischen den Wohneinheiten bzw. zu den Verkehrsflächen darf nur durch Böschungen mit einer Böschungsneigung von max. 1:2 erfolgen. Die nicht überbauten und nicht für Stellplätze und Zufahrten erforderlichen Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Bei der Bepflanzung der Baugrundstücke sind nur heimische standortgerechte Laubgehölze zulässig (d.h. beispielsweise keine Thujahecken) sowie Stauden und Bodendecker.
4.	STELLPLÄTZE § 37 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 2 LBO	Es werden pro Wohneinheit 1,5 KFZ-Stellplätze verlangt. Halbe Plätze werden aufgerundet.
5.	REGENWASSERRÜCKHALTUNG § 74 Abs.3 Nr. 2 LBO	Die Regenwasserrückhaltung erfolgt innerhalb der öffentlichen Grünfläche. Bei der Dimensionierung ist von einem Fassungsvermögen von mind. 2,0 m³ pro 100 m² Dachfläche auszugehen und ein Drosselabfluss von 0,20 l/s je 100 m² Dachfläche herzustellen. Sofern durch Dachbegrünungen mit Substratstärke von mind. 10 cm ausreichend Rückhaltevolumen geschaffen wird, kann auf die ansonsten notwendigen Regenwasserrückhalteeinrichtungen verzichtet werden. Eine anteilige Anrechnung des Rückhaltevolumens kann zugelassen werden. Bei der Ausführung offener Regenwasserrückhalteanlagen sind diese mit einer mind. 30 cm dicken Mutterbodenschicht auszukleiden, die dauerhaft extensiv zu begrünen ist (bewachsene Vegetationsnarbe). Die Überläufe der Regenrückhalteeinrichtungen sind an den Mischwasserkanal anzuschließen. Die Einleitung von Abwasser und Oberflächen-

		wasser aus befestigten Flächen in die Regenwasserrückhaltungen ist unzulässig.
6.	DRAINAGEN § 74 Abs.3 Nr. 2 LBO	Aufgrund der Fremdwasserbelastung der Kläranlage dürfen Drainageleitungen nicht an die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.
7.	ORDNUNGSWIDRIGKEITEN § 75 Abs.3 Nr. 2 LBO	Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs.3 Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften (Abschnitt B) zuwiderhandelt.

C HINWEISE

1.	DENKMALSCHUTZ	Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart -Referat Denkmalpflege- mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.
2.	BODENSCHUTZ	Der anfallende humose Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Er ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung, möglichst vor Ort, zuzuführen.
3.	BAUGRUND	Das Plangebiet befindet sich nach der geologischen Karte im Bereich des Weißen Jura. Die bodenkundliche Einheit sind Braune Rendzina und Terra fusca-Rendzina aus Kalkstein. Den Bauwilligen wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durchführen zu lassen. Eine geotechnisches Gutachten des Büro Geotechnik Aalen vom 20.06.2018 liegt vor und kann bei der Gemeinde Essingen eingesehen werden. Hier werden auch Aussagen zum anstehenden Fels in einer Tiefe von ca. 1 – 1,3 m gemacht. Sollten Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bei der weiteren Planung bekannt oder bei der späteren Ausführung aufgefunden werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht umgehend zu informieren. Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.
4.	GRUNDWASSER	Das Gebiet liegt außerhalb von geplanten und bestehenden Wasserschutzgebieten. Aus hydrogeologischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

5.	REGENWASSERNUTZUNG	Bei Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser), ist das DVGW Arbeitsblatt W 555, der § 13 Abs. 4 und der § 17 Trinkwasserverordnung zu beachten.
6.	HÖHENLAGE DER GEBÄUDE IM HINBLICK AUF DIE VER-UND ENTSORGUNG	Innerhalb des geplanten Baugebietes kann es erforderlich werden, dass eine Hebeanlage zur Entwässerung des Kellergeschosses auf Kosten der Bauherren installiert werden muss, dies ist im Einzelfall zu prüfen.
7.	WALDSCHUTZ	Bei der geplanten Errichtung von Feuerstätten jeglicher Art müssen Schutzvorrichtungen, welche eine Gefährdung des Waldes, insbesondere durch Funkenflug verlässlich ausschließen, errichtet bzw. installiert werden.
8.	HINWEIS AUF SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG / IMMISSIONSSCHUTZ	<u>Bauliche Maßnahmen</u> **Grundrissorientierung aufgrund Anlagenlärm:** In dem im Beiplan gekennzeichneten Bereich (Anlage 6.3 bzw. 6.4 des Gutachtens der Kurz und Fischer GmbH, Anlage 1 zur Begründung) sollten keine lüftungstechnisch notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 -1 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe Juli 2016 (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnküchen bzw. Büro- und Unterrichtsräume) angeordnet werden. In diesem Bereich werden lüftungstechnisch notwendige Fenster von Wohnräumen nur empfohlen, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten vorgesehen werden, die ausreichend belüftet sind und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums Beurteilungspegel von weniger als 40 dB(A) und Spitzenpegel von weniger als 60 dB(A) nachts vorliegen. **Passive Schallschutzmaßnahmen:** In dem im Beiplan gekennzeichneten Bereich (Anlage 6.1 des Gutachtens der Kurz und Fischer GmbH, Anlage 1 zur Begründung) wird empfohlen, bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den im Beiplan bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nach-

	weise der Erfüllung der Anforderungen“ Ausgabe Juli 2016, Abschnitt 4.4.5 auszubilden. Wenn ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in der im Beiplan dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden. Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom 02.07.2021 (Gutachten 13620-01). **Belüftung von Schlafräumen:** Für den im im Beiplan gekennzeichneten Bereich (Anlage 6.1 des Gutachtens der Kurz und Fischer GmbH, Anlage 1 zur Begründung) wird empfohlen, für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept einen ausreichenden Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten sind, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch lüftungstechnische Maßnahmen sichergestellt. Die im Gutachten genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Die DIN-Vorschriften sowie die TA-Lärm und 16. BImSchV können bei der Gemeinde zu den üblichen Geschäftszeiten mit den Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. <u>Luftwärmepumpen</u> Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z. B. Luft-Wärme-Pumpen) oder deren nach außen gerichtete Komponenten ausgehen, wird auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hingewiesen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schallleistungspegel dürfen dauerhaft nicht

	überschritten werden. Der Leitfaden kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. <u>Baulärm</u> Im Rahmen der späteren Bauausführung sind die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm- Geräuschimmissionen- (AW Baulärm) und die dort unter 3.1. festgesetzten Immissionsrichtwerte zu beachten und einzuhalten.
9. FREIFLÄCHENGESTALTUNG	Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen entsprechend der Plandarstellung durchgeführt. Bei den jeweiligen Bauvorhaben sind im Antrag zur Baugenehmigung die geplante Geländegestaltung und Pflanzgebote darzustellen. Für die Umsetzung der Pflanzgebote und sonstiger Bepflanzungen werden folgende Arten (als Beispiel) empfohlen: Straucharten: Cornus sanguinea — Blut-Hartriegel Corylus avellana — Hasel Crataegus monogyna — Weißdorn Ligustrum vulgare — Liguster Lonicera xylosteum — Heckenkirsche Rosa canina — Hunds-Rose Rosa rubiginosa — Wein-Rose Viburnum lantana — Wolliger Schneeball Baumarten: Acer campestre — Feld-Ahorn Carpinus betulus — Hainbuche Fraxinus excelsior — Gemeine Esche Pyrus communis — Wild-Birne Prunus avium — Vogel-Kirsche Sorbus aria — Mehlbeere Sorbus torminalis — Elsbeere Quercus robur — Stiel-Eiche Tilia cordata — Winter-Linde Bei den Obstbaum-Hochstämmen sollten vor allem lokal verbreitete Sorten berücksichtigt werden wie z.B. Bittenfelder, Brettacher, Gewürzluiken, Jakob Fischer, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Öberösterreicher Wasserbirne.
10. HINWEISE AUF PFLICHTEN DES	Der Eigentümer wird auf die möglichen Einflüsse

	EIGENTÜMERS	des Grund- bzw. Schichtenwassers hingewiesen. Er hat seine baulichen Anlagen, insbesondere das Untergeschoss sowie alle erdberührten Bauteile, durch geeignete Maßnahmen vor drückendem Wasser zu schützen. Auf die vorgeschriebene Rückstausicherung der privaten Kanal-Hausanschlüsse wird explizit hingewiesen. Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen. Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachwasser) im häuslichen Bereich, müssen der § 13 Abs. 3 und der § 17 Trinkwasserverordnung beachtet werden.
11.	KRIMINALPRÄVENTION	Von Seiten der Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle wird eine kostenlose Bauplanberatung für private wie auch gewerbliche Objekte durch die für Architekten und Bauherren angeboten. Erreichbarkeit: Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle Ostalbkreis POK Reiner Klotzbücher Waisenhausgasse 1 – 3 73525 Schwäbisch Gmünd Tel.: 07171/79 66 503 E-Mail: praevention.aalen@polizei.bwl.de Allgemeine Vorschläge, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten, können bei der Gemeinde Essingen eingesehen werden. Das Polizeipräsidium Aalen, hier insbesondere das Referat Prävention, steht für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase gerne zur Verfügung.