A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "ERWEITERUNG HAMMERSTADT NORDWEST" IM PLANBEREICH 10-07, PLAN NR. 10-07/3

Rechtsgrundlagen:

BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357)
PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bauliche Nutzung

1.1	Art der baulichen Nutzung (§1-15 BauNVO)	Mischgebiet (MI) nach §6 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne von §6 Abs.2 Nr.8 BauNVO sind gemäß §1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig.
1.2	Ausnahmen	Im Sinne von § 6Abs. 3 BauNVO sind Vergnügungsstätten gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §16-21 BauNVO)

1.3.1	Zahl der Vollgeschosse (§20 Abs.1 BauNVO in Verbindung mit § 2 Abs.6 LBO)	Entsprechend den Einschrieben im Plan. Garagen sind eingeschossig zu errichten.
1.3.2	Grundflächenzahl (§19 Abs.1 BauNVO)	Entsprechend den Einschrieben im Plan.
1.3.3	Geschoßflächenzahl (§20 Abs. 2 BauNVO)	Entsprechend den Einschrieben im Plan. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben gemäß §21a Abs.4 Nr.3 BauNVO die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Parkgebäuden unberücksichtigt.
1.3.4	Höhe der baulichen Anlagen (§16 Abs.2 Nr.4 und §18 Abs.1 BauNVO)	Im Plangebiet werden folgende Traufhöhen (TH) und Attika-/Gebäudehöhen (AH/GH) festgesetzt: - Im Mischgebiet 1 (MI 1) ist eine unterschiedliche maximale Attika-/Gebäudehöhe (AH/GH) über Normal-Null festgesetzt (siehe Lageplaneintrag). - Im Mischgebiet 2 (MI 2) ist eine maximale Traufhöhe (TH) von 6,75 m zulässig. Die Traufhöhen werden von der im Baugenehmigungsverfahren festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnitt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut gemessen.

		Die Attika- / Gebäudehöhe wird gemessen bis zum höchsten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei Pultdächern bzw. bei Flachdächern bis zum oberen Wandabschluss.
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. 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 sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs. 1 BauNVO zugelassen. Dabei ist im MI 2 die Zulassung auf eine Nebenanlage pro Baugrundstück beschränkt. Innerhalb von Flächen für die Erhaltung bzw. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind Nebenanlagen nicht zulässig. Mit Nebenanlagen ist ein Mindestabstand von 2,00 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einzuhalten.
6.	Garagen u. Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr.4 BauGB und §12 Abs.4 und 6 BauNVO)	Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind - im MI 1 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. - im MI 2 mit Ausnahme innerhalb festgesetzter flächenhafter Pflanzgebote und – bindungen allgemein zulässig. Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen ist jedoch ein Abstand von mind. 2,00 m einzuhalten. Stellplätze sind mit Ausnahme innerhalb festgesetzter flächenhafter Pflanzgebote und – bindungen allgemein zulässig.
7.	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)	Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind entlang der Straße „Maifeldweg" nur für Feuerwehrzufahrten sowie im eingezeichneten Bereich auf 10 m Breite für Lieferverkehr zulässig.
8.	Führung von Versorgungsleitungen (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmeldedienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
9.	Grünflächen	Private Grünfläche 1 (Hausgarten)

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB) Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist als Hausgarten zu nutzen. Die bestehenden Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Obstbäume sind durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen.

Private Grünfläche 2 und 3 (Ortsrandeingrünung)
Die im Lageplan dargestellten Grünflächen sind gemäß den festgesetzten Pflanzgeboten und -bindungen (siehe Ziffern A.10 und A.11) zur landschaftlichen Einbindung des Siedlungsrandes entsprechend zu gestalten. Die Flächen sind mit einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung einzusäen und extensiv zu pflegen.

10. Pflanzgebote (§9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)

10.1 Standort für das Anpflanzen von Einzelbäumen

Abs.1:
An den festgesetzten Standorten für das Anpflanzen von Einzelbäumen sind einheimische, standortgerechte Laubbäume, z.B.

a) großkronige Bäume:
Stieleiche, Traubeneiche, Sommerlinde, Winterlinde, Bergahorn, Spitzahorn, Esche, Vogelkirsche, Buche, Walnuss, Rosskastanie, Obstbäume

b) kleinkronige Bäume:
Vogelbeere, Feldahorn, Hainbuche,Erle, Obstbäume

jeweils als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm (Ausnahme: Obstbäume) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Pro Baum sind mindestens 10 m² unversiegelter Fläche im Wurzelbereich vorzusehen.

Abs. 2:
Im gesamten Plangebiet ist je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Arten, Pflanzgröße und Wurzelbereich siehe Abs. 1) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die unter Abs. 1 und Ziffer 10.2 festgesetzten Bäume werden hierbei angerechnet.

10.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

10.2.1 Pflanzgebot 1 (PFG 1) (Ortsrandeingrünung)

Auf den im Bebauungsplan entsprechend festgesetzten Flächen sind standortgerechte, einheimische Laubbäume (je 15 m Länge Pflanzgebot ein Baum) und Sträucher (Pflanzabstand mind. 1m x 1m) wie

a) großkronige Laubbäume, siehe Ziffer A.10.1 a)
b) kleinkronige Bäume, siehe Ziffer A.10.1 b)
c) Obstbaum – Hochstämme
d) Sträucher wie Hasel, Schlehe, Liguster, eingriffeliger Weißdorn, Roter Hartriegel, Hundsrose, Kreuzdorn, Wolliger Schneeball

auf mindestens 60 % der Fläche in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

10.2.2 Pflanzgebot 2 (PFG 2) (Eingrünung zum Maifeldweg)

Auf der im Bebauungsplan entsprechend festgesetzten Fläche sind standortgerechte, einheimische Laubbäume (gemäß Eintrag im Lageplan) und Sträucher auf mindestens 30 % der Fläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Arten siehe Ziffer A.10.2.1. Die bestehenden Laubbäume sind dabei zu erhalten und ggf. bei Verlust bzw. Ausfall zu ersetzen. Die Fläche ist mit einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung einzusäen und extensiv zu pflegen.

10.2.3 Pflanzgebot 3 (PFG 3) (Fassadenbegrünung)

Die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzten Fassadenbereiche sind zur vertikalen Gliederung auf mindestens 40 % der Wandfläche mit Kletterpflanzen (z.B. Wilder Wein, Efeu, Geißblatt, Clematis, Glycinie usw.) dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten.

10.2.4 Sonstiges

Nadelgehölze und nichteinheimische Ziergehölze sowie Schnitthecken sind innerhalb der Pflanzgebote 1 und 2 sowie der Pflanzbindung (A.11.2.1) nicht zulässig.

11. Pflanzbindungen (§9 Abs.1 Nr.25 b BauGB)

11.1 Standort für die Erhaltung von Einzelbäumen

An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten für die Erhaltung von Einzelbäumen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall und Verlust ist mit gleichartigen Bäumen (Stammumfang mind. 16 cm, bei Obstbäumen 10-12 cm) nachzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Bei Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 18 920 (Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen bei Baumaßnahmen) einzuhalten.

11.2 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

11.2.1 Pflanzbindung 1 (PFB 1)

Auf den im Bebauungsplan entsprechend festgesetzten Flächen müssen die vorhandenen Obstbäume der Streuobstwiese erhalten und gepflegt werden. Bei Ausfall ist entsprechend ein Obstbaum-Hochstamm nachzupflanzen. Zusätzlich sind auf der Fläche mindestens 2 Obstbaum-Hochstämme anzupflanzen. Diese sind dauerhaft zu unterhalten. Bei Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 18 920 (Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen bei Baumaßnahmen) einzuhalten.

B. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "ERWEITERUNG HAMMERSTADT NORDWEST" IM PLANBEREICH 10-07, PLAN NR. 10-07/3 (§74 Abs.7 LBO)

Rechtsgrundlagen:

BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357)
PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

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 sowie Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Querbauten sind Ausnahmen zulässig. Für Garagen und Nebengebäude sind Flachdächer und geneigte Dächer zulässig.
1.2	Dachaufbauten, Zwerchhäuser, Querbauten und Dacheinschnitte	Diese sind nur im Mischgebiet MI 2 ab 30 Grad Dachneigung zulässig. Bei Flach- und Pultdächern sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht zulässig. Die Gesamtlänge solcher Anlagen darf nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge betragen. Sie müssen zum First des Hauptbaukörpers einen vertikalen Abstand von mindestens 1,00 m aufweisen. Zur Traufe des Hauptbaukörpers müssen Dachaufbauten und Dacheinschnitte einen horizontalen Abstand von mindestens 50 cm aufweisen. Die Traufe ist durch den Schnittpunkt von Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut definiert. Von Ortgängen, Graten und Kehlen und untereinander müssen Dachaufbauten, Zwerchhäuser, Querbauten und Dacheinschnitte mindestens 1,50 m entfernt sein. Ortgänge sind durch den Schnittpunkt von Gebäudeaußenwand (Giebelwand) und Oberkante Dachhaut definiert. Gemeinsam mit Dacheinschnitten sind Dachaufbauten oder Zwerchhäuser auf einer Dachfläche nicht zulässig. Bei Dächern unter 30 Dachneigung sind Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte nicht zulässig. Thermische Solarkollektoren zur Brauchwasserbereitung sowie Photovoltaikmodule sind allgemein zulässig.
1.3	Dachdeckung und Dachbegrünung	Flachdächer und bis zu 15 Grad geneigte Dächer sind mindestens extensiv mit einer Substratdicke von mind. 10 cm zu begrünen und zu unterhalten. Dies gilt auch für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sowie Nebengebäude. Im gesamten Plangebiet sind glänzende Materia-

		lien für Dachflächen unzulässig. Energieanlagen im Sinne von §50 Abs.1 Anhang Nr.3 c und d LBO sind davon nicht berührt.
2.	Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)	Werbeanlagen sind nur an den Gebäuden zulässig, in denen sich die Leistungsstätte befindet. Sie sind in die Fassade zu integrieren und dürfen nicht über die Traufen hinausragen. Zulässig ist eine Größe bis 5 m², die insgesamt auf maximal 2 Gebäudeseiten verteilt werden darf. Ansonsten sind pro Grundstück ein freistehender Werbeträger (Pylon) und drei Fahnenstangen bis zu einer Höhe von 6,00 m zulässig. Weit ausstrahlende und großflächige Leuchtreklamen mit laufendem oder wechselndem Blinklicht sind unzulässig. Werbeanlagen, die in den Außenbereich wirken, sind unzulässig.
3.	Gestaltung von unbebauten Flächen (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)	
3.1	Versiegelungsgrad von unbebauten Flächen	Offene Stellplätze, Garagen-, Stellplatz- und Feuerwehrzufahrten, 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. Dränsteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen) herzustellen.
3.2	Bäume in Stellplatz-Anlagen	Stellplatzanlagen sind mit Bäumen (Arten siehe Ziff. A.10.1) zu überstellen. Je 4 Stellplätze ist ein einheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind 16 cm und mind. 10 m² unversiegeltem Wurzelbereich (Pflanzbeet) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete Schutzmaßnahmen gegen das Anfahren sind zu treffen.
3.3	Vorgärten	Der nicht bebaute Grundstücksstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Gebäudefront, einschließlich der jeweiligen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze ist mindestens zur Hälfte unbefestigt als Vorgarten gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
3.4	Einfriedungen	Entlang der Grenze zur freien Landschaft sind nur in Strauchpflanzungen integrierte Maschendrahtzäune oder Holzlattenzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m Höhe zulässig. Unzulässig sind in diesem Bereich: Plastikzäune, Zäune mit Mauersockel, Mauern jeglicher Art, Schnitthecken und Koniferen.
3.5	Aufschüttungen und schüttungen/Abgrabungen	Innerhalb der mit MI ausgewiesenen Bauflächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Planums von Bau- und Betriebsflächen bis zur Erdgeschossfußbodenhöhe der ge-

planten Gebäude bzw. bis zur Oberfläche von baulichen Anlagen wie Parkplätze usw. zulässig. Ansonsten sind nur Aufschüttungen und Abgrabungen bis 0,30 m Höhe zulässig. Ausnahmsweise sind innerhalb der Privaten Grünfläche 3 Geländemodellierungen bis höchstens 1,0 m Höhe über dem bestehenden Gelände zulässig, wobei zum Außenbereich hin flache Böschungen vorzusehen sind.

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

Das gering verschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen ist durch geeignete Maßnahmen im Abfluss zu verzögern. Dies kann durch Dachbegrünung (Substratstärke mind. 10 cm), für nicht begrünte Dachflächen durch gedrosselte und selbstentleerende (Retentions-) Zisternen erfolgen, alternativ auch durch Versickerungsmulden oder Regenwasserteiche. Das Fassungsvermögen des Rückhalteraumes oberhalb der gedrosselten Ableitung ist mit 25 l pro m² angeschlossener versiegelter Fläche anzusetzen. Die Drosselung erfolgt auf eine Wassermenge von 0,15 l/s pro 100 m² angeschlossene Fläche. Auffangen und Speichern von Regenwasser für die Verwendung als Gieß- oder Brauchwasser ist mit zusätzlichem Speichervolumen möglich und wird empfohlen (z.B. Bewässerung der Außenanlagen).
Ein Anschluss des nicht schädlich verunreinigten Dachwassers an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

5. Ordnungswidrigkeiten

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

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

1. Denkmalschutz (§20 DSchG v. 6.12.1983)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden.
Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde (Bauordnungsamt) oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 86 (Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§20 DSchG).
Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach §27 DSchG wird verwiesen.

D. HINWEISE

1. 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 / planungsrechtliche Festsetzungen Ziffern A.5, A.9 und A.10 sowie B / Satzung über örtliche Bauvorschriften Ziffer B.3.

2. Hinweis auf Bodenschutz

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998; BGBl, Teil I, S.502, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214) geändert worden ist, 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. 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.

4. Entwässerung

Gebäudedränagen dürfen nicht an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Eine wasserdichte Ausbildung der Untergeschosse wird deshalb dringend empfohlen.

5. Geologie/Böden

Bei der Erstellung von Bauwerken innerhalb des Geltungsbereichs werden hinsichtlich der geologischen Verhältnisse objektbezogene Baugrundgutachten nach DIN 40200 dringend empfohlen.