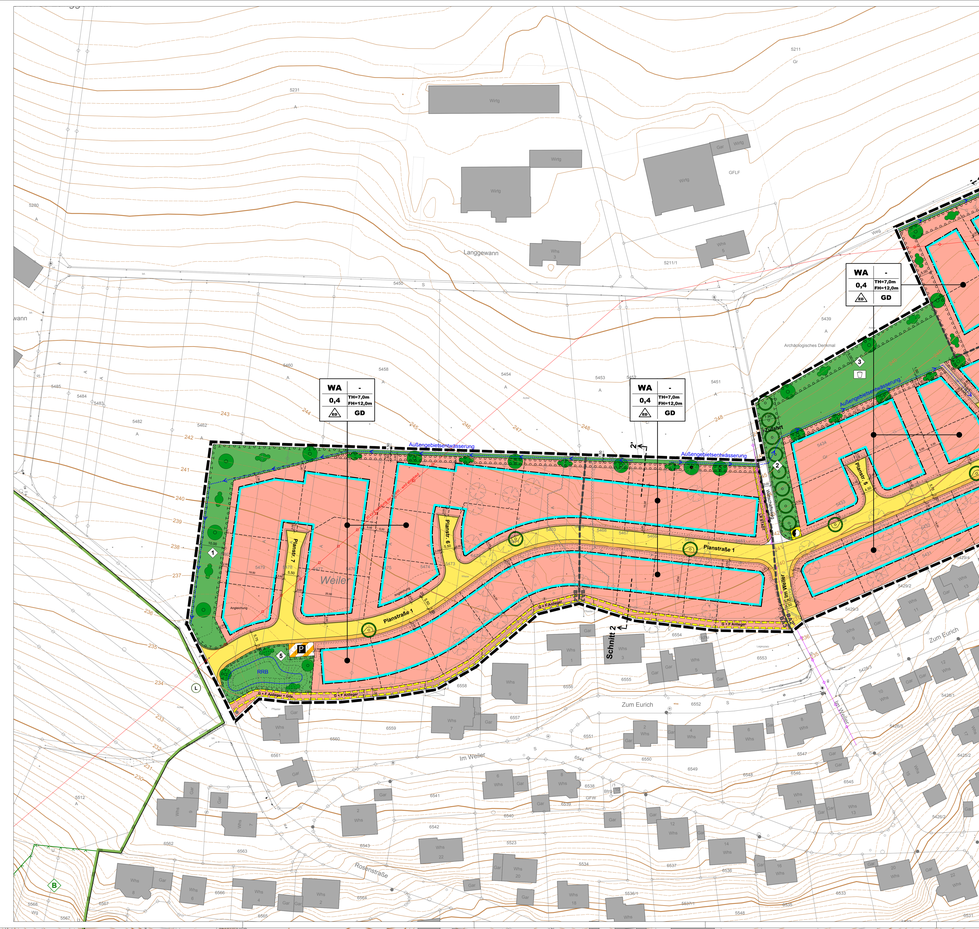


ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 WA Allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 und (3) BauGB)

2.1 0,4 maximale Grundflächenzahl

2.2 TH=7,0m maximale Traufhöhe (siehe textliche Festsetzungen)

2.3 FH=12,0m maximale Firsthöhe (siehe textliche Festsetzungen)

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauGB)

3.1 o ohne Bauweise, nur Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig

3.2 Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsfläche (Aufteilung unverbindlich)
- Fahrbahn
- Öffentliche Parkfläche
- Gehweg
- Wirtschaftsweg
- Fußweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 (1) 12 BauGB)

5.1 Geplante Umspannstation

6. HAUPTVERSORGUNGS-LEITUNGEN (§ 9 (1) 13 BauGB)

6.1 Wechselstrahl

6.2 Stromversorgung 20 KV-Freileitung (wird abgebaut)

7. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB)

7.1 Öffentliche Grünfläche: Ausgleichsfläche

7.2 Öffentliche Grünfläche: Kinderspielplatz

8. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 (1) 16 BauGB)

8.1 Regenrückhaltebecken bzw. Mulden-Kiebelen-Sytem

8.2 Außengebietsentwässerung in Mulde oder Graben

9. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

9.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

9.2 Ausgleichsmaßnahme (siehe textliche Festsetzungen)

10. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 (1) 21 BauGB)

10.1 H BWV Leitungsrecht zugunsten der Stadt Neudenau zur Außengebietsentwässerung bzw. Abwasserableitung

10.2 GR BWV Geh- und Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Anlieger

10.3 GFR BWV Geh- und Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Anlieger und der Gemeinde zur Unterhaltung

11. EINZUGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 BauGB)

11.1 einzelstehender Einzelbaum

11.2 Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

11.3 zu erhaltender Einzelbaum

11.4 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

12. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND (§ 9 (1) 26 BauGB)

12.1 Aufschüttung

12.2 Abgrabung

13. SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE (§ 9 (6) BauGB)

13.1 Nach § 30 BNatSchG besonders geschütztes Biotop

13.2 Gemarkungsgrenze / gegrafte mit angrenzenden Gebietsteilen zwischen Neudenau-Stöhlingen und bad Friedrichshall-Jagstfeld und Stadtat bei Neudenau-Stöhlingen"

14. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)

14.1 Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

15. SONSTIGE PLANZEICHEN UND -DARSTELLUNGEN

15.1 geplante Neuparzellierung (unverbindlich)

15.2 Höhenlinien in 0,5 m Schritten

15.3 bestehende Gebäude

15.4 Grenze des Gewässerrandstreifens gemäß § 68b WG

15.5 Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	—
Grundflächenzahl (GRZ)	maximale Traufhöhe (in Metern) / maximale Firsthöhe (in Metern)
Bauweise	Dachneigung / GD= gegrenztes Dach

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird gemäß § 9 BauGB folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB, § 4 und 6 BauNVO)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO entsprechend Planeintrag

Ausschluss nach § 1 (5) BauNVO

Die nach § 4 (3) 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden für nicht zulässig erklärt.

Ausschluss nach § 1 (6) 1 BauNVO

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1)1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl gem. § 9 (1) nr1 BauGB / BauNVO entsprechend Planeintrag

2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) und § 18 BauNVO

Maximal zulässige Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) gemäß Planeintrag

Als unterer Bezugspunkt der Trauf- und Firsthöhe gilt der Schnittpunkt der an das Gebäude angrenzenden talseitigen Straßenoberkante mit der Außenwand. Bei Gebäuden, die parallel zum Gelände gebaut sind, gilt die Gebäudeoberkante als vom Beginn jeglicher Bauarbeiten.

Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut. Die Traufhöhe ist auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten. Bei einseitig geneigten Dächern ist die Traufhöhe an der talseitigen Traufseite zu messen (s.u. Skizze).

Als oberer Bezugspunkt der Firsthöhe gilt der Oberkante Firstziegel. Bei einseitig geneigten Dächern sowie bei versetzten Gebäudeteilen gilt jeweils die Oberkante des Schleppdaches (s.u.).

Erläuterungsskizze zweiseitig geneigtes Dach:

Erläuterungsskizze einseitig geneigtes Dach:

3. BAUWEISE (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

3.1 Bauweise
Offene Bauweise in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO)

4.1 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 23 BauNVO)
Garagen müssen mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit einem Mindestabstand von 5,0m an der Zufahrtsseite und von 1,0m an den sonstigen Seiten zu den Fahrbahnflächen öffentlicher Straßenverkehrsflächen und -wegeanlagen mit grünem am Mindestabstand von 3,0m zu Fahrbahnflächen einzuhalten.

In der Grundstückszone zwischen rückwärtiger, der Hauptstraße abgewandten Baugrenze und rückwärtiger Grundstücksgrenze sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig.

4.2 Flächen für Nebenanlagen (§9 (1) 4 BauGB, §14 und 23 (5) BauNVO)
Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gartengerätehäuser bis 40 m² sind ebenso zulässig wie überdachte, stein-haltigen Gabionenwände sowie überdachten Anlagen.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

5.1 Dachbegrünung
Alle Hauptgebäude, Hauptgarage, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Fußwege sind so anzulegen, dass das anfallende Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone (Rasenfläche, Strauchpflanzen, wasserdurchlässige Pflasterung s. 8.), der Umkehrung ist auf den Belag abzuleiten.

5.2 Anschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen
Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

5.3 Schutzmaßnahmen für den Bachlauf
Der Bachlauf ist von jeglicher Bebauungsmaßnahme und die Gehölze auf seinen Böschungen sind bei Baumaßnahmen so weit wie möglich zu schonen.

Beim Bau der östlichen Erschließungsstraße ist der Arbeitsraum im Bereich des Bachlaufs auf die unmittelbar überbaute Fläche zu beschränken.

Während des Baus der Regenrückhaltebecken beiderseits der Erschließungsstraße ist der angrenzende Bach mit mindestens Bauzäunen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Bei den Bauarbeiten für das Regenrückhaltebecken westlich der Erschließungsstraße sind die Gehölze des Bachlaufs, die nicht beseitigt werden müssen, durch geeignete Schutzmaßnahmen wie z.B. Bauzäune zu schützen.

5.4 Bepflanzung des Gebiets
Auf Schnitt von nachfolgenden Inseln ist die Straßen- und Wegbefestigung mit insektenschonenden Lampen (Natriumdampflampen) auszuführen. Die Lampen sind nach unten abzustrahlen. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht gerichtet nach unten abstrahlen und blendfrei anbringen.

Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Gartenlampen sind unzulässig.

5.5 Getrennte Regenwasserableitung
Das Niederschlagswasser von Dach-, Straßenoberflächen und Gehölze auf seinen Böschungen sind bei Baumaßnahmen so weit wie möglich zu schonen.

5.6 Flächenhafte Ausgleichsmaßnahme «1» - Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen am westlichen Gebietsrand
Auf den westlichen Böschungen des Regenrückhaltebeckens sind mindestens 11 gebietsheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen, um westlichen Ortsrand einzugrünen. Die Bäume müssen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mindestens 12,14 cm haben.

Die nicht befestigten Flächen sind, soweit sie nicht bereits Wiesen sind, mit Saatgut gerechter Herkunft als Magerwiese anzusäen. Sie sind zweimal jährlich zu mähen und das Schnittgut abzutransportieren.

Die Arbeitsbreite im Anhang des DOP sind zu beachten.

5.7 Flächenhafte Ausgleichsmaßnahme «2» - Bepflanzung der Grünfläche und des Spielplatzes östlich des Schlosses
Auf der östlichen Grünfläche östlich des Wirtschaftsweges und in der Fläche für das Anpflanzen am westlichen Spielplatzrand ist eine Baumreihe aus insgesamt 8 gebietsheimischen Laubbäumen oder Obstbäumen hochstämmiger Art zu pflanzen, um Ortsrand einzugrünen. Die Bäume müssen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mindestens 12-14 cm haben.

Die nicht befestigten Flächen sind, soweit sie nicht bereits Wiesen sind, mit Saatgut gerechter Herkunft als Magerwiese anzusäen. Sie sind zweimal jährlich zu mähen und das Schnittgut abzutransportieren.

Die Arbeitsbreite im Anhang des DOP sind zu beachten.

5.8 Flächenhafte Ausgleichsmaßnahme «3» - Bepflanzung des Spielplatzes
Auf der südöstlichen Grünfläche sind 10 Bäume und sträuchergruppen in Pflanzabständen mindestens 8 weiten gebietsheimischen Laubbäumen oder Obstbäumen hochstämmiger Art zu pflanzen. Die Bäume müssen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mindestens 12-14 cm haben.

In der Fläche für das Anpflanzen am nördlichen Rand ist mindestens 1/3 der Fläche mit Strauchgruppen oder Hecken aus gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist je Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzurechnen.

Pflanzabstände: 1,5 m

Pflanzgröße: 2 x v. 60-100 cm

Die unbefestigten Spielplatzflächen sind mit einer Regelsaatgutmischung als Landschaftsrasen anzusäen.

Die Arbeitsbreite im Anhang des DOP sind zu beachten.

5.9 Flächenhafte Ausgleichsmaßnahme «4» - Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche im Norden des Gebiets
Auf der nördlichen Grünfläche sind 10 Bäume und sträuchergruppen in Pflanzabständen mindestens 8 weiten gebietsheimischen Laubbäumen zu pflanzen, um nördlichen Ortsrand einzugrünen und als Abgang zu ersetzen. Der Baum muss bei seiner Pflanzung als Hochstamm einen Stammumfang von mindestens 12-14 cm haben.

Die Fläche ist, soweit sie nicht bereits Wiese ist, mit Saatgut gerechter Herkunft als Magerwiese anzusäen. Sie sind zweimal jährlich zu mähen und das Schnittgut abzutransportieren.

Die Arbeitsbreite im Anhang des DOP sind zu beachten.

5.10 Flächenhafte Ausgleichsmaßnahme «5» - Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen im Bereich des westlichen RRB
Auf der nördlichen Grünfläche sind 10 Bäume und sträuchergruppen in Pflanzabständen mindestens 8 weiten gebietsheimischen Laubbäumen zu pflanzen, um nördlichen Ortsrand einzugrünen und als Abgang zu ersetzen. Der Baume müssen bei ihrer Pflanzung als Hochstamm einen Stammumfang von mindestens 12-14 cm haben. Alternativ können 6 Bäumenweiden als Baldachingen empfohlen und als Kopfweiden gepflegt werden.

auf mindestens 1/3 der Fläche sind Strauchgruppen aus gebietsheimischen Sträuchern zu pflanzen. Dabei ist je Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzurechnen.

Pflanzabstände: 1,5 m

Pflanzgröße: 2 x v. 60-100 cm

Die Flächen des RRB sind mit Saatgut gerechter Herkunft anzusäen. Empfohlen wird die Ansaat mit einer Mischung für wechselfeuchte Standorte und die Pflege durch einmalige jährliche Mahd.

Die übrigen Flächen sind, soweit sie nicht bereits Wiesen sind, mit Saatgut gerechter Herkunft als Magerwiese anzusäen. Sie sind zweimal jährlich zu mähen und das Schnittgut abzutransportieren.

5.11 Flächenhafte Ausgleichsmaßnahme «6» - Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen im Bereich des östlichen RRB
Auf der östlichen Grünfläche sind 10 Bäume und sträuchergruppen in Pflanzabständen mindestens 8 weiten zu pflanzen, um nördlichen Ortsrand einzugrünen und als Abgang zu ersetzen. Der Baume müssen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mindestens 12-14 cm haben.

auf mindestens 1/3 der Fläche sind Strauchgruppen aus gebietsheimischen Sträuchern zu pflanzen. Dabei ist je Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzurechnen.

Pflanzabstände: 1,5 m

Pflanzgröße: 2 x v. 60-100 cm

Die Flächen des RRB sind mit Saatgut gerechter Herkunft anzusäen. Empfohlen wird die Ansaat mit einer Mischung für wechselfeuchte Standorte und die Pflege durch einmalige jährliche Mahd.

Die übrigen Flächen sind, soweit sie nicht bereits Wiesen sind, mit Saatgut gerechter Herkunft als Magerwiese anzusäen. Sie sind zweimal jährlich zu mähen und das Schnittgut abzutransportieren.

5.12 Umgrünende Ausgleichsmaßnahme (GFF) - Hähnenhöhe
Auf der nördlichen Grünfläche sind 10 Bäume und sträuchergruppen in Pflanzabständen mindestens 8 weiten gebietsheimischen Laubbäumen zu pflanzen, um nördlichen Ortsrand einzugrünen und als Abgang zu ersetzen. Der Baume müssen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mindestens 12-14 cm haben.

Auf 2 Fledermauskästen pro 1 Hektar Grundstücksfläche sind 2 Fledermausquartiere anzubringen. Die Kästen sind jeden Herbst zu kontrollieren und zu reinigen.

Die Maßnahme ist über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

5.13 Umgrünende Ausgleichsmaßnahme (GFF) - Fledermaus
Auf 2 Fledermausquartiere pro 1 Hektar Grundstücksfläche sind 2 Fledermausquartiere anzubringen. Die Kästen sind jeden Herbst zu kontrollieren und zu reinigen.

Die Maßnahme ist über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

5.14 Grünordnungsmaßnahmen
Auf 2 Fledermausquartiere pro 1 Hektar Grundstücksfläche sind 2 Fledermausquartiere anzubringen. Die Kästen sind jeden Herbst zu kontrollieren und zu reinigen.

Die Maßnahme ist über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

6. ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 BauGB)

6.1 Baum- und Strauchpflanzungen in der Baufläche
In den Baufeldern ist pro Baugrundstück mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume müssen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mindestens 12-14 cm haben.

Mindestens 5% der Grundstücksfläche sind mit gebietseinheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei ist je Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzurechnen.

Pflanzabstände: 1,5 m

Pflanzgröße: 2 x v. 60-100 cm

In den Baugrundstücken am nördlichen Gebietsrand sind die Bäume und Sträucher innerhalb der festgesetzten Pflanzbindung auf Abstand zu pflanzen.

Ein Formschnitt sollte nur aus Gründen des Nachbarrechts vorgenommen und sonst eine natürliche Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt sollte nur im Winterhalbjahl (01.10. bis 28.02.) vorgenommen werden.

Mit dem Baugesuch ist ein qualifizierter Pflanzplan vorzulegen. Der Pflanzplan sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude die Pflanzungen durchzuführen. Die Arbeiten im Anhang des Grünordnungsplans sind zu beachten.

6.2 Bepflanzung der Verkehrsflächen
An den im Plan eingetragenen Straßen ist jeweils ein Laub- oder Obstbaum anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die Bäume müssen bei ihrer Pflanzung einen Stammumfang von mind. 12-14 cm haben. Die Arbeiten im Anhang des DOP sind zu beachten.

6.3 Erhaltung von Einzelbäumen in den Baufeldern
Die zum in Plan bezeichneten Obstbäume sind vorsichtig und sozialgerechten Gebietsrand sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

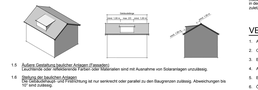
1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 (1) 1 LBO)

1.1 Dachform
Es sind nur SD Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25 - 48° zulässig.

1.2 Dachneigung
Die Dachneigung wird bei zweiseitig geneigten Dächern (z.B. Satteldach) auf 25 - 48°, bei einseitig geneigten Dächern (z.B. Pultdach) auf 10 - 25° festgesetzt. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind abgesetzt Dachneigungen von 10° - 45° und Hausdächer mit 0 - 5° Dachneigung zulässig.

1.3 Dacheindeckung
Bei einseitig geneigter Dächer sind Dachneigung der Dachsteine in dem Farbtönen zugelassen, rotbraun bis schwarzbraun, anthrazit und grau zu verwenden. Die Verwendung der Dächer zur Nutzung der Sonnenenergie sind begrünte Dächer sind allgemein zulässig. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dacheindeckung und Dachfarbe zu ausführen.

1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässige Ausgangsbreite nicht überschreiten. Ein Mindestabstand von 1,5m zu den Giebelwänden ist einzuhalten. Zwischen Dachaufbauten und zur Dachkante ist gemessen an der Schräge ein Mindestabstand von 1,0m einzuhalten. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten.



1.5 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Fassaden)
Leuchtende oder reflektierende Farben oder Materialien sind mit Ausnahme von Solaranlagen unzulässig.

1.6 Behälter der baulichen Anlagen
Die Müllbehälter sind zur Entleerung auf nur senkrecht oder parallel zu den Baugrenzen zulässig. Abweichungen bis 10° sind zulässig.

2. WERBEANLAGEN (§ 74 (1) 2 LBO)

Bebaubare Werbeanlagen und Werbeanlagen für Fremdwerbungen sind unzulässig.

3. GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN; EINFRIEDIGUNGEN (§ 74 (1) 3 LBO)

3.1 Höhe und Gestaltung von Einfriedungen und Stützmauern in sonstigen Grundstücksflächen
Einfriedungen und Stützmauern entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Sockelmauern dürfen eine Höhe von 0,3 m nicht überschreiten.

Sofern Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen als Hecke vorgesehen sind, sind sie mit standortheimischen Heckengehölzen gemäß Artenliste im Anhang des DOP auszuführen. In Hecken eingewachsene Drahtzäune sind zulässig wenn dahei zulässig.

Erläuterungsskizze:



3.2 Höhe und Gestaltung von Einfriedungen und Stützmauern in sonstigen Grundstücksflächen
Mit Ausnahme der in 3.1 genannten Einfriedungen sind Einfriedungen und einheimische Hecken gemäß Pflanzliste bis 2,0 m Höhe sowie Holz- oder Maschendrahtzäune bis 1,2 m Höhe zulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Entlang von landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswegen ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Die Ausgenommene ist zu begrünen oder zu befestigen und zu unterhalten.

3.3 Geländeveränderungen
Die Höhenlage der Erdgeschossen auf den Baugrundstücken sind bis zu einer max. Gesamthöhe von 2,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Ausgenommen hiervon sind die bergseitigen Verböschungen zwischen Gebäude und Straßenrand. Ausnahmen weisen nur beim Nachweis schwieriger topographischer Verhältnisse oder Angleichungserfordernissen gestattet.

4. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN (§ 74 (1) 5 LBO)

4.1 Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

5. STELLPLATZVERPFLICHTUNG FÜR WOHNUNGEN (§ 74 (2) 2 LBO)

5.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§37 (1) LBO) wird auf 2,0 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht.

III. HINWEISE

1. Archäologische Funde
Das Plangebiet liegt im Bereich einer Siedlerstelle der Römerzeit, einem Kulturdenkmal gem. §2 DSchG. Es ist daher mit archäologischen Funden zu rechnen. Bei Entdeckung archäologischer Funden und Befunden, Kulturdenkmalen gem. §20 DSchG, besteht Meldepflicht.

Zur Feststellung von Ausdehnung und Erhaltungszustand der archäologischen Befunde ist die archäologische Untersuchung durch archäologische Fachkräfte, ein Vorlauf von Bodeneingriffen sollte am Humusabtrag (Gemarkungsfläche) bis zur Höhenlage der Fundoberfläche in Anspruch genommen werden. Verbleiben archäologische Befunde in Bodeneingriffen, sind die Erdarbeiten in diesen Bereichen zu unterbrechen, bis eine Untersuchung vorgenommen werden kann.

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Landesbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG). Auf die Ablieferungspflicht von Bodenfunden und den Landfund-Paragraphen als einen Wissenschaftler zu verweisen.

2. Entwässerung
Grundsätzlich ist Boden aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserabsenkungen gerechnet werden muss, sind bei solchen Bauvorhaben zur Ausführung einzugehen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung des Grundwassers führen, einzustellen und das Landratsamt Heilbronn, als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 WG).

Eine ständige Grundwasserabsenkung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

3. Bodenschutz
Bodenschutz, der beim Bau anfällt, ist grundsätzlich von fetterer Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in Mieten mit maximal 2 m Höhe (Oberboden) zu lagern und vor Belastungen und Bodenverdichtung zu verwerten (siehe auch § 202 BauGB).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 Bodenschutzgesetz gewährleisten. Die Bodenmieten sind mit Pflanzverbleiben maximal 1,5 m, Schutz vor Verdichtung und Einwaschen.

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen nach sachgerechter Zwischenlagerung der Wiederverwendung zugeführt werden. Verbleibende Bodenüberschüsse sind nach Möglichkeit einer Verwertung zu zuführen. Bodenmieten verbleiben zur vorübergehenden Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken und sind entsprechendgenau Bodenschutzmaßnahmen gegen Schadeinwirkungen zu treffen.

4. Ablagerung des Straßenkörpers
Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen und unterirdischen Leitungsgräben sind so auszuführen, dass die Standsicherheit der Straßen nicht gefährdet wird. Ausgenommen hiervon sind Arbeiten, die zur vorübergehenden Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken und zum ordnungsgemäßen Anschluss der Grundstücke notwendig sind.

5. Haltevorrichtungen und Leitungen für Bepflanzungsbäume
Für Leitungen und Kabel sind Haltevorrichtungen von Hallvorrichtungen und Leitungen für Bebauungsbäume der Straßenentwässerung einschließlich der Bebauungsböschungen und des Zubehörs sowie Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen sowie Straßenbeleuchtungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es entsteht in Einzelfall eine entsprage Benachrichtigung.

6. Abfallen
Anfallen, die Erdarbeiten entfernte Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelegtem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutzgesetz und Abfallgesetzen LAbfG/KrW/AbfG und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Dabei ist die Gehörde Gemeinde und das zuständige Landratsamt umgehend über den Aushub der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Bei erheblichem Aushub sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bodenmieten sind entsprechend zu kennzeichnen und getrennt voneinander anzulegen.

7. Hangsicherungen
Das Plangebiet befindet sich in Zone IIIA des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets LAVA Nr. 220. Auf die entsprechenden Schutzgrundstätte (§ 3 und die Rechtsverordnung) wird verwiesen.

8. Landschaftsbild
Zur Vermeidung negativer landschaftsästhetischen Flächen können durch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Staube, Gerüche, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind deshalb von den Anliegern zu dulden. Es wird empfohlen, dass Gebäude mit Aufenthaltsräumen zu den landwirtschaftlich ausgerichteten Arealen von der Wohnbebauung zu landwirtschaftlichen Flächen zu achten. Dies gilt insbesondere gegenüber angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten, sollte mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 0,5 m zu den landwirtschaftlichen Verkehrsflächen eingehalten werden. Für eingegrünte angrenzenden Flächengen und Straßenrandbereichen hochfahren angegeben werden.

Während der Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten.

9. Baufeldräumung und Gehölzschnitt
Gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz sind Baumaßnahmen ist im Vorfeld von Baumaßnahmen in Zeitraum Oktober bis Februar kurzgreift zu räumen. Aktives ist unmittelbar nach abzuräumen. In diesem Zeitraum müssen auch die Gehölzschnitt- und Rodungsarbeiten erfolgen.

Das Baufeld ist frei zu zum Beginn der Brutzeiten mindestens einmal im Monat zu mähen, um Brüten von Bodenbrütern zu verhindern.

Vor anstehenden Rodungen von Obstbäumen sind diese bezüglich der vorhandenen Quartierstrukturen auf Fledermäuse zu überprüfen. Werden Tiere festgestellt, sind sie zu bergen. Die kontrollierte Stäume sind dann, abweichend von der 5. g. Regelung sofort zu fällen und zu entfernen.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

10. Baugrunduntersuchung
Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen.

ÜBERSICHTSPLAN (Grundlage TK 1 : 25.000, unmaßstäblich)



Ausfertigung:

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 18.06.2013 überein.

Neudenau, den _____ Der Bürgermeister

_____

(Siegel)

KOMMUNALPLANUNG · TIEFBAU · STADTBAU

Dipl.-Ing. Jürgen Bohl
Dipl.-Ing. (Dipl.-Wirtsch.-Ing.) Steffen Lobbes
Beratende Ingenieure für Stadtplanung
Bahnhofstraße 2 · 74078 Heilbronn · Telefon 07131 / 9 59 59-0 · Telefax 07131 / 9 59 59-29 · e-mail: info@ifk-heilbronn.de

	Datum	Zeichen
bearbeitet	18.06.2013	Wu
gezeichnet	18.06.2013	Wu

Anlage 4
Projekt-Nr. 3536

Stadt: Neudenau

Vorhaben: Neudenau

Projekt: BEBAUUNGSPLAN

Plan: Weiler II

Satzung

Maßstab: 1 : 500 im Original

Die Stadt

Neudenau, den 01.07.2013

Der Bürgermeister