

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET

§ 4 BauNVO

- 1.1.1 Ausschluss nach § 1 Abs. 5 BauNVO:
Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sind unzulässig.
- 1.1.2 Ausschluss nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO:
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, §§ 16, 17 u. 18 BauNVO

- 2.1 Entsprechend dem Planeintrag

3. HÖHENLAGE UND HÖHE BAULICHER ANLAGEN

§ 9 Abs. 3 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 18 BauNVO

3.1 Höhenlage der Gebäude:

maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) entsprechend Planeintrag:
Die im Plan eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen sind max. Obergrenzen.

3.2 Höhe der baulichen Anlage:

Maximal zulässige Traufhöhe (TH) gemäß Planeintrag:
Die Traufhöhe ist von der ausgeführten EFH bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut zu messen.

Maximal zulässige Firsthöhe (FH) gemäß Planeintrag:
Die Firsthöhe ist von der ausgeführten EFH bis zum First zu messen.

4. BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO

- 4.1 Entsprechend dem Planeintrag

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- 5.1 Die First- und Gebäudehaupttrichtung ist nur parallel oder senkrecht zu den festgesetzten Baugrenzen zulässig.

6. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, § 12 BauNVO

- 6.1 Garagen sowie überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der durch Baugrenzen und Flächen für Garagen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Mindestabstand von 1,5 m zum Rand der Verkehrsfläche zulässig.

7. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

- 7.1 Entsprechend dem Planeintrag in der Planzeichnung

8. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- 8.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf 2WE je Einzelhaus in den Zonen mit zwingender Einzelhausbebauung begrenzt.

In der Zone mit allgemein offener Bauweise sind pro Einzelhaus 4 WE und pro Reihen- oder Doppelhauseinheit eine Wohneinheit zulässig.

9. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- 9.1 Die festgesetzten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Einfriedigungen sind unzulässig.

10. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 10.1 PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze, sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist.

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind Straßenlampen mit insektenschonender Beleuchtung (Natriumdampfniederdrucklampen) auszustatten. Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Regenwasser von privaten Dach- und Hofflächen sowie den öffentlichen Verkehrsflächen ist getrennt zu erfassen und an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei sind nur bis zu einem Dachflächenanteil von 20 qm je Gebäudeeinheit zulässig.

Carports, Pergolen, fensterlose Wandflächen von Garagen und Stützmauern über 0,8 m Höhe sind mit einer rankenden Begrünung zu versehen. Ausgenommen sind die zu Nachbargrundstücken ausgerichteten Außenwände grenzständiger Garagen.

In den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Ausgleichsmaßnahme 1:

Auf der Fläche ist eine Wiesenvegetation durch Einsaat einer landwirtschaftlichen Dauerwiesenmischung herzustellen und je 100 m² ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweis:

Die Wiesenfläche soll zweimal jährlich gemäht und das Mähgut abgeräumt werden. Düngung und Pestizideinsatz sollen unterbleiben.

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der versiegelbaren bzw. überbaubaren Fläche zugeordnet.

Den Verkehrsflächen werden dabei 21,4 % (1167,7 m² neu versiegelte Fläche), den Baugrundstücken 78,6 % (4281,87 m² zusätzlich überbaubare Fläche) der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet.

11. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

- 11.1 Bei punktuellen Pflanzgeboten für Einzelbäume sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Vom eingetragenen Standort sind auf Baugrundstücken Abweichungen bis zu 3 m zulässig.

Die Verkehrsgrünflächen unter den Baumstandorten sind mit niedrigwachsenden, einheimischen Bodendeckern zu bepflanzen.

Mindestens 10 % der Baugrundfläche sind mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen, dabei ist je Strauch 2,0 qm Pflanzfläche anzunehmen. Die Pflanzstandorte sind der Pflanzenauswahlliste unter IV zu entnehmen.

Pro Baugrundstück ist die Anpflanzung mind. eines mittel- bis großkronigen Obstbaumes oder heimischen Laubbaumes vorzunehmen. Dabei soll eine Schwerpunktbildung in den hinteren Grundstücksbereichen bzw. am Außenrand des Quartiers stattfinden, um eine ökologisch bzw. landschaftseinbindende Wirkung zu erzielen. Punktuelle Festsetzungen sind vorrangig zu berücksichtigen.

Auf den Pflanzgebotsflächen entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist eine dreireihige Hecke mit höheren standortheimischen Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind vorzugsweise die Arten Holunder, Hasel, Hainbuche, Feldahorn der Pflanzenauswahlliste unter IV. zu verwenden.

Der Spielplatz ist mit standortheimischen, nichtgiftigen Gehölzen und Wildstauden zu bepflanzen. Neben Sträuchern und Heistern sind mindestens 3 Laubbaum-Hochstämme zu pflanzen. Notwendige Bodenbefestigungen und Beläge sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

In den Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Verkehrsgrünflächen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch neue gleichwertig zu ersetzen.

Die zur Erhaltung vorgesehenen Einzelbäume auf den Baugrundstücken sind dauerhaft zu unterhalten bzw. bei Wegfall durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Sofern Festsetzungen nach Ziff. 10. und 11. Auf dem Baugrundstück zu beachten sind, ist in den Baugesuchsunterlagen die entsprechende Bepflanzung oder Pflanzeerhaltung in den Planunterlagen nachzuweisen. Die Vorgaben des Grünordnungsplanes sind zu beachten.

Hinweise:

Die Bepflanzung der Grundstücke ist mit der Bebauung zu vollziehen und sollte spätestens 2 Jahre nach dem Gebäudebezug abgeschlossen sein.

Der Strauchbewuchs sollte gruppenartig oder als Hecke zwischen den Grundstücken angelegt werden. Ein Formschnitt sollte nur aus Gründen des Nachbarrechtes vorgenommen und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt sollte nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) erfolgen.

12. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

- 12.1 Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken und sind entschädigungslos zu dulden. Gemäß § 12(5) StrG besteht keine Erwerbspflicht der Gemeinde.
- 12.2 Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton) sind bis max. 0,15 m Breite und max. 0,3 m Tiefe entlang den Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig und entschädigungslos zu dulden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- 1.1 Dachformen
Es sind nur Satteldächer zulässig. Für Garagen sind auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig.
- 1.2 Dachneigung
Die Dachneigung für Wohngebäude wird auf 32-45° begrenzt. Für Garagen sind Dachneigungen ab 15° und extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

- 1.3 Dachdeckung
Zur Dachdeckung geneigter Dächer sind Dachziegel oder Dachsteine in den Farbtönen: ziegelrot, rotbraun, rot bis rotbraun, dunkelbraun, dunkelgrau und anthrazit zu verwenden.
- Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ist allgemein zulässig.
- 1.4 Fassaden
Grelle und glänzende, sowie extrem dunkle Farbtöne und Materialien sowie Metallfassaden mit Ausnahme von Solarkollektoren sind nicht zulässig.
- 1.5 Dachgauben
Dachgauben dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten, die Summe der Dachgauben muss vom Ortgang einen Mindestabstand von jeweils 1,0 m einhalten.
- Es sind nur Schlepp- und Satteldachgauben mit einer Dachneigung von 20-38° zulässig.

2. WERBEANLAGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

- 2.1 Beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen für Fremdwerbungen sind unzulässig.

3. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

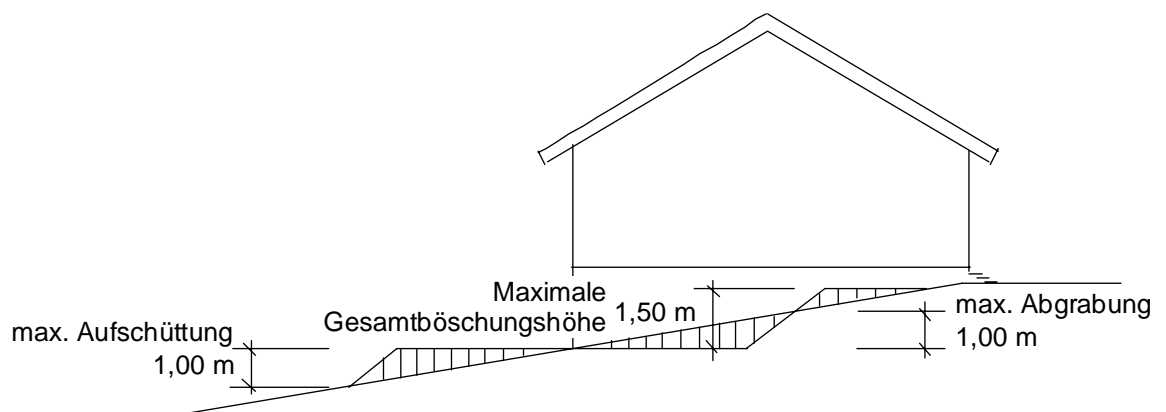
- 3.1 Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

4. EINFRIEDIGUNGEN, GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

- 4.1 Einfriedigungen dürfen entlang von Verkehrsflächen eine Höhe von 1,00 m über Straßenhöhe nicht überschreiten. Sockelmauern dürfen eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten.
- Als Einfriedigung werden nur Hecken und offene Zäune in Form von Holz- oder Maschendraht zugelassen.
- 4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. Die max. Böschungshöhe darf dabei die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Erläuterungsskizze:



6. STELLPLATZVERPFLICHTUNG FÜR WOHNUNGEN

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

- 6.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird für Wohnungen über 45 qm Grundfläche auf 2,0 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht.

III. HINWEISE

1. **Denkmalschutz und Archäologie:**
Sollten im Plangebiet Funde auftreten, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ist dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden.
(§ 20 DSchG)
2. **Grundwasserfreilegung:**
Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG).
Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.
3. **Umgang mit Mutterboden:**
Mutterboden, der bei der Errichtung und der Änderung der baulichen Anlagen sowie wesentlicher Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und wiederzuverwenden. Er darf lediglich zu Rekultivierungs- und Bodenverbesserungszwecken verwendet werden.
(§ 202 BauGB)
4. **Umgang mit Oberboden:**
Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen nach sachgerechter Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen. Verdichtete Bodenbereiche sind nach Abschluß der Baumaßnahme gemäß DIN 18 915 "Bodenarbeiten" wirkungsvoll zu lockern. Es sind geeignete Schutzmaßnahmen gegen Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser zu ergreifen.

5. Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung.
6. **Altlasten:**
Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und den §§ 1, 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren. Dabei ist die betroffene Gemeinde und das zuständige Landratsamt umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu Benachrichtigen.
Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.
7. **Immissionsschutz gegenüber der Firma Josef Fischer Landhandel:**
Im Zeitraum der jährlichen Erntekampagne im Juli und August kommt es durch die Anlieferung von Getreide zur Fa. Josef Fischer Landhandel auf Flst. Nr. 136 westlich der Heuchlinger Straße im Tageszeitraum zu einem erhöhten Lkw-Fahrverkehr auf der Heuchlinger Straße. Die Immissionswerte der TA Lärm für die bestehende und geplante Wohnbebauung werden dabei nicht überschritten.
Es wird im Sinne der planerischen Vorsorge empfohlen, Schlaf- und Kinderzimmer (Ruheräume) vom Areal des Landhandels und der Heuchlinger Straße abzuwenden.
8. **Gebot zur gegenseitigen Rücksichtnahme:**
Da die geringen Abstände zur bereits vollzogenen Nutzung der Fa. Josef Fischer Landhandel eine volle Nutzungsverträglichkeit nicht erwarten lassen, sind die Grundstücksnutzungen mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme vorbelastet. Der Belästigte hat mehr hinzunehmen als in einem unbelasteten Gebiet. Der Emittent hat seine Emissionen auf eine Art Mittelwert zu beschränken (Gemengelage). Die Schwelle der Zumutbarkeit wird dann überschritten, wenn von einer Anlage schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der BImSchV ausgehen. Im Rahmen des Bauantrages ist bei stärker emittierenden Anlagen durch ein Immissions- und Schallschutzgutachten die Einhaltung entsprechender Immissionsgrenzwerte nachzuweisen. Für das Wohngebiet wird in Anbetracht dieser Grundbelastung durch die Gemengelage der zumutbare Grenzwert der Gewerbelärmauswirkungen unter Anlehnung an die Ziffer 6.7 der TA-Lärm mit einem Mittelwert von 57,5 dB(A) am Tag und 42,5 dB(A) bei Nacht angenommen.

IV. PFLANZENAUSWAHLLISTE

Auf den Standorten und Flächen, auf denen Pflanzgebote festgelegt wurden, sind vorzugsweise die u.a. Pflanzenarten zu verwenden:

Kleinkronige Bäume (Höhe bis 15 m):

Acer campestre	Feldahorn	Sorbus torminalis	Elsbeere
Prunus domestica	Zwetschge	Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aucuparia	Eberesche		

Großkronige Bäume (Höhe über 15 m):

Acer platanoides (in Sorten)	Spitzahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Acer pseudoplatanus (in Sorten)	Bergahorn	Fraxinus excelsior	Esche
Aesculus hippocastanum "Baumannii"	Roßkastanie	Quercus robur	Sieleiche
		Tilia cordata	Winterlinde

Obstgehölze:

Apfel	"Jakob Fischer" "Brettacher" "Zabergäu-Renette" "Boskop" "Häckerapfel" "Goldparmäne" "Gewürzluiken" "Bohnapfel"	Kirschen	"Knorpelkirsche" "Große schwarze Kirsche" "Hedelfinger Kirsche"
		Zwetschgen	"Bühler Frühzwetschge" "Wangenheimer Frühzwetschge" "Echte Spätzwetschge"
Birnen	"Schweizer Wasserbirne" "Oberösterreichische Weinbirne" "Palmischbirne" "Gelbmöstler" "Stuttgarter Geißhärtele"	Walnuß	
		Wildobst	Holzapfel Wildbirne

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn	Rosa canina	Hundsrose
Carpinus betulus	Hainbuche	Rosa rubiginosa	Schottische Zaunrose
Cornus sanguinea	Hartriegel	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Cornus mas	Kornelkirsche	Ribes rubrum, uva-crispa	Johannisbeere
Corylus avellana	Haselnuß	Rubus fruticosus	Brombeere
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	Liguster	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball