

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu 12° gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil. Die Vorschriften zur Dachbegrünung (Planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 7) sind zu beachten.

Bei **Doppelhaushälften und Hausgruppen** ist dieselbe Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und straßenseitigen Wandhöhe zu sichern.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen. Bei Flachdächern haben sie zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten (s. Abb.: Dachaufbauten auf Flachdächern).

2 Dachaufbauten

Dachgauben, Gegengiebel und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Technisch notwendige Anlagen und Aufbauten (wie z.B. Filter-/Lüftungsanlagen, Kamine, Dachzugänge für Wartungszwecke usw.) sowie Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule auf den Dächern sind zulässig.

Bei **Flachdächern** haben Dachaufbauten zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten ($X \geq Z$; s. Beispielskizze). Davon ausgenommen sind Treppenhäuser und Aufzugsanlagen.

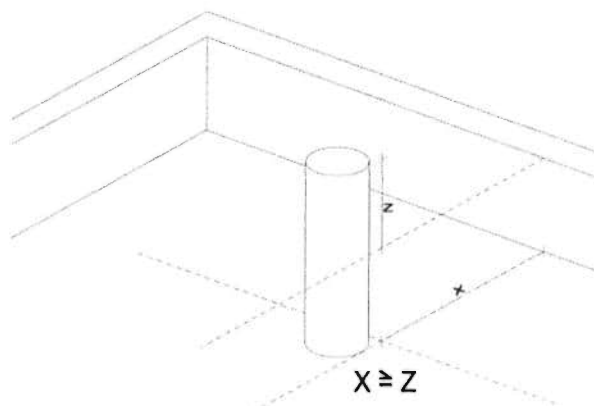


Abbildung 3: Dachaufbauten auf Flachdächern

3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Teilbereich 1 und 3:

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO richtet sich nach der Größe der Wohneinheit. Sie beträgt bei

Wohnungen mit ein und zwei Zimmern	1,0 nicht gefangene Stellplätze
Wohnungen mit drei und mehr Zimmern	1,5 nicht gefangene Stellplätze

Bruchzahlen in der Summe sind aufzurunden.

Teilbereich 2:

Je Wohneinheit sind mind. 2,0 nicht gefangene Stellplätze nachzuweisen. Bei Wohnungen mit einer Größe bis 35 qm genügt der Nachweis von 1,0 nicht gefangenen Stellplatz pro Wohneinheit.

4 Werbeanlagen und Fassadenfarben

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

Signalfarben sind als Fassadenfarben unzulässig.

5 Einfriedungen

Tote Einfriedungen sind nur sockellos zulässig und dürfen eine Höhe von 1.00 m nicht überschreiten. Maschendraht ist zu hinterpflanzen. Lebende Einfriedungen (Hecken) dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Es sind ausschließlich heimische Arten zu verwenden. Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mindestens 15 cm hinter der Grundstücksgrenze zurück zu versetzen.

6 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

7 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die unversiegelten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als begrünte Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen aus Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung der Gartenflächen (Kieswege, Kies-Zufahrten, etc. sind zulässig).

Stellplätze und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist. Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, um den Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge zu sichern. Davon ausgenommen sind Tiefgaragenzufahrten.

Teil D - Hinweise

1 Belange des Denkmalschutzes

Das Plangebiet liegt im Bereich des archäologischen Prüffalles: „Vorgeschichtliche Grabenanlage (Listen-Nr. 24)“. Auf diversen Luftbildern sind auf Flst. 794/1 die Spuren eines rechtwinklig abbiegenden Grabenwerks zu erkennen. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen. Es wird angeregt, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen auf Kosten des Planungsträgers den Oberbodenabtrag im Bereich der im Luftbild ersichtlichen Strukturen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen.

Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollte die Voruntersuchung auf archäologische Kulturdenkmale stoßen, muss vor dem Beginn der Bau- bzw. Erschließungsarbeiten eine Rettungsgrabung erfolgen - sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass eine Rettungsgrabung durch den Planungsträger zu finanzieren wäre.

Für alle übrigen Bereiche des Bebauungsplanes verweisen wir auf die Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramik-reste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) 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.

Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Christian Bollacher, Tel.: 0711/904-45401, E-Mail: christian.bollacher@rps.bwl.de.

2 Altlasten

Für die im Plangebiet befindlichen Flächen liegen aus der historischen Erkundung keine Hinweise auf Bodenbelastungen vor.

Sofern im Zuge von Baumaßnahmen Schadstoffverunreinigungen im Boden oder Bodenfremdstoffe bekannt werden, ist der weitere Handlungsbedarf zeitnah mit dem Landratsamt Ludwigsburg - Fachbereich Umwelt - abzustimmen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

3 Wasserschutzgebiete / Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Maßnahmen, welche das Grundwasser berühren können, bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu zählen Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit, Grundwasserumleitungen über die Standzeit von Bauwerken und Eingriffe in das Grundwasser (z.B. mittels Bohrungen, Verbaukörper oder Tiefergründungen). Eine dauerhafte Grundwasserableitung ist nicht zulässig. Falls bei Maßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen wird, ist dies

unmittelbar dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen.

Es wird empfohlen, bei entsprechend geplanten tiefen Eingriffen in den Untergrund, im Vorfeld objektbezogene Baugrunderkundungen durchzuführen.

4 Hochwasser/Starkregen

Im Geltungsbereich ist auf Grund von fehlenden flusshochwasserrelevanten Gewässern nicht mit Überflutungen zu rechnen.

Eine Folge des Klimawandels ist die Zunahme von Starkregenereignissen. In Kombination mit der fortschreitenden Flächenversiegelung und der damit einhergehenden schnellen Ableitung von Regenwasser besteht ein erhöhtes Risiko von Überschwemmungen. Jede Person, die durch Hochwasser oder wild abfließendes Oberflächenwasser betroffen sein kann, ist nach dem Wasserhaushaltsgesetz verpflichtet, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Um die Starkregengefahr abschätzen zu können, sind auf der Homepage der Gemeinde Eberdingen die Starkregenkarten (Kommunales Starkregenrisikomanagement Gemeinde Eberdingen) veröffentlicht. Diese Karten sind für jeden Bürger unter www.eberdingen.de einsehbar.

Die Berechnungen der Überflutungstiefe im Bereich des Geltungsbereiches Bebauungsplan „Betteläcker - Erweiterung“, werden mit 5-10 cm / 10-50 cm angegeben. Im Bebauungsplan sind die erforderlichen Maßnahmen in den Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften verankert.

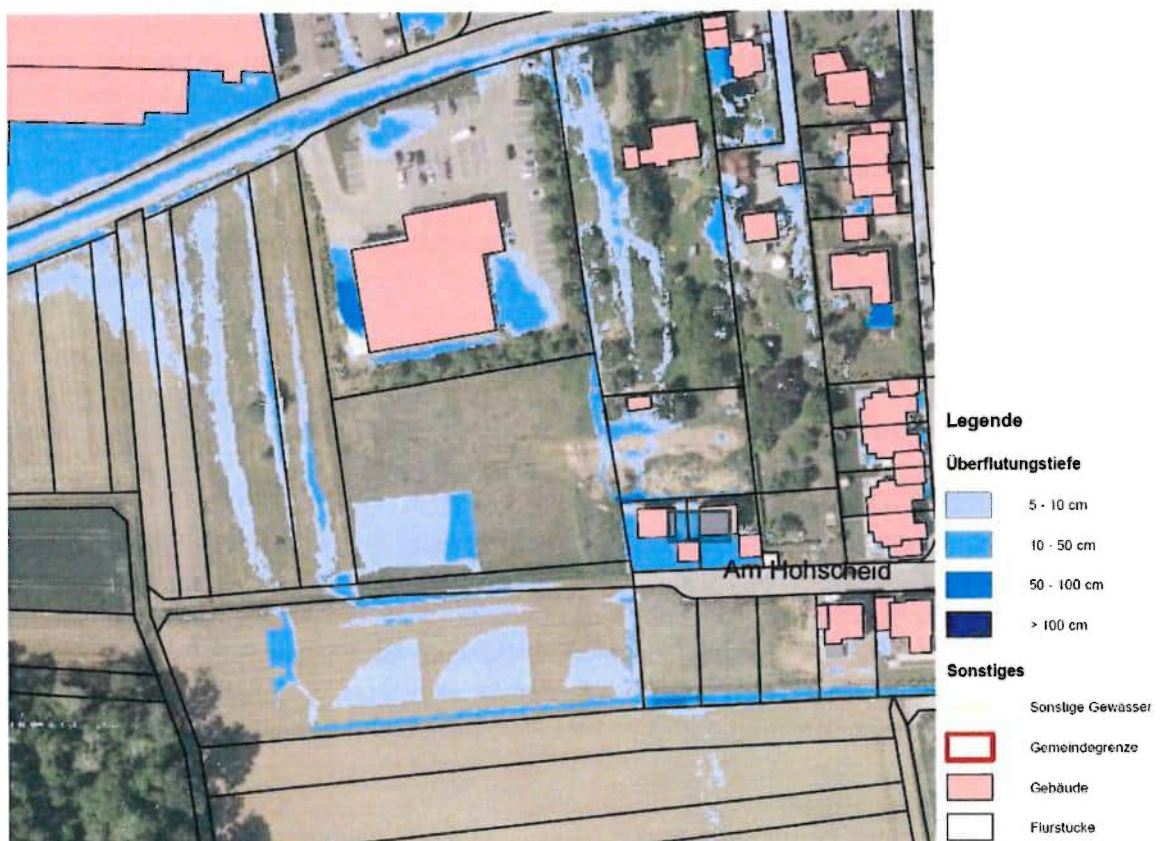


Abbildung 4: Ausschnitt Kommunales Starkregenrisikomanagement Gemeinde Eberdingen, Detailkarte max. Überflutungstiefe Hochdorf West, ohne Maßstab (Plan-Nr. 3.5 SEL, Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH, 04.08.2023), Quelle: Gemeinde Eberdingen, August 2024

Bei Grundstücken mit einer Fläche über 800 m² ist die Überflutungssicherheit gegenüber einem 30-jährlichen Starkregenereignis gemäß DIN 1986-100 nachzuweisen.

5 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. Beiblatt 2023). Das entsprechende Beiblatt ist in der Gemeindeverwaltung erhältlich.

Zur Verminderung von Eingriffen in den Boden ist eine Trennung von Ober- und Unterboden sowie ein weitestmöglicher Wiedereinbau des Oberbodens durchzuführen.

Zur Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen ist eine Reduzierung der Bodenverdichtung durch Sicherung der nicht überbaubaren Flächen vor Befahren und Ablagerungen anzustreben. Eine flächensparende Lagerung von Erdmassen und Baustoffen trägt zur weiteren Verminderung von Eingriffen in den Boden bei.

Auf durch den Baustellenbetrieb stark befahrenen und verdichteten nicht überbauten Flächen sind durch Tiefenlockerungen Beeinträchtigungen der Böden zu vermindern.

Wir verweisen auf die Pflicht zur Beachtung von § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG). Hiernach ist bei künftigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen ab 0,5 ha Einwirkfläche (Voll- und Teilversiegelungsflächen, Baustelleneinrichtungsflächen, Retentionsflächen...) auf bislang unbebautem, unbeeinträchtigtem Boden ein Bodenschutzkonzept (BSK) zusammen mit den Antragsunterlagen der Genehmigungsbehörde vorzulegen. Das BSK soll einen sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleisten und die Bodenfunktionen im Umfeld von Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen schützen (Vermeidung und Minimierung von Eingriffen). Weiterhin soll auf eine möglichst hochwertige Verwertung von Überschussmassen hingewirkt werden (siehe Merkblatt „Verwertung von Erdaushub“ vom August 2023 des LRA, FB Umwelt). Das BSK ist von einer fachkundigen Person zu erstellen.

Des Weiteren wird auf § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz hingewiesen. Bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben im Sinne von Abs. 4 soll ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Hierbei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung anfallenden Aushubmassen möglichst vor Ort verwertet werden. Für Überschussmassen > 500 m³ sind die Verwertungswege in einem (Abfall-)Verwertungskonzept darzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).

6 Landwirtschaft

Beeinträchtigungen der Wohnnutzung beispielsweise durch Lärm oder Staub, die aus der landwirtschaftlichen Nutzung der östlich angrenzenden Flächen resultieren, können nicht ausgeschlossen werden und Nutzungskonflikte sind zu erwarten. Neben Geräusch- und Staubbemissionen sind auch Geruchsemissionen im Rahmen der Düngung, beispielsweise durch Gülle oder Gärreste aus der Biogasanlage nicht zu verhindern. Erntearbeiten und Pflanzenschutzmaßnahmen müssen witterungsbedingt auch nach 22.00 Uhr durchgeführt werden können.

7 Schutz von Vögeln

Großformatige Fensterflächen und vertikal montierte Glasflächen als Brüstungen oder Schallschutz sind gegen Vogelschlag zu sichern. Eine Anordnung der Fenster, die eine Durchsicht durch das Gebäude ermöglicht, ist nach Möglichkeit zu vermeiden. Die Ausbildung der Fassade

ist so zu wählen, dass eine planebene Ausführung der Fassadenfläche vermieden wird. Die Umsetzung des Schutzes vor Vogelschlag ist im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Mögliche Maßnahmen können dem folgenden Merkblatt „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (2022) der schweizerischen Vogelwarte entnommen werden.
<https://vogelglas.vogelwarte.ch.assets/files/merkblaetter>

8 Pflanzlisten

Pflanzlisten

Es sind gebietseigene Gehölze aus demselben Vorkommensgebiet (Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken“) zu verwenden. Die nachfolgenden Pflanzlisten sind mit der Gehölzauswahl des „Vorkommensgebiet 5.1.“ abzugleichen.

Pflanzliste 1: (Einzelbäume)

botanischer Name	deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Espe
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche

Pflanzliste 2 (Ortsrandeingrünung)

botanischer Name	deutscher Name
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus communis	Wildbirne
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Alnus incana	Felsenbirne
Sorbus aria	Mehlbeere

Pflanzliste 3 (Dachbegrünung)

botanischer Name	deutscher Name
Sedum album	Schneepolster
Sempervivium tectorum	Dachwurz
Sesleria albicans	Kalk-Blaugras
Melica ciliata	Perlgras
Cerastium tomentosum var. columnae	Hornkraut
Sedum reflexum	Tripmadam
Lychnis viscaria „Feuer“	Pechnelke
Potentilla neumanniana	Frühlingsfingerkraut
Thymus serpyllum / Thymus spec.	Thymian

Pflanzliste 4 (Ansaaten)

Es ist gebietseigenes Saatgut aus demselben Ursprungsgebiet (Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ mit Ursprungsgebiet Nr. 11 „Südwestdeutsches Bergland“) von einem entsprechend zertifizierten Produzenten zu verwenden.

9 Telekommunikationslinien

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien informieren. Die Kabelschutzanweisung ist zu beachten.

Hinsichtlich Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

10 Spezielle artenschutzrechtliche Maßnahmen - Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Die nachfolgende externe Maßnahme wird dem Vorhaben zugeordnet (Quelle: Umweltbericht, Büro Helbig, 20.08.2024, siehe Anlage des Bebauungsplanes).

Ökokonto-Maßnahme „Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit an der WKA Schiedt in Remseck“ (Az. 118.02.022)

Als Ersatz für die erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt sowie das Schutzgut Boden wird die Maßnahme „Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit an der WKA Schiedt in Remseck“ anteilig dem vorliegenden Vorhaben zugeordnet. Die Maßnahme sieht die Herstellung der Ökologischen Durchgängigkeit der Wasserkraftanlage durch den Bau einer Fischaufstiegsanlage sowie eines Fischabstieges vor. Die Maßnahme wird auf einer Fläche von 219 m² des Flurstücks 268/0 Gemarkung Neckarrems der Stadt Remseck am Neckar umgesetzt.

Für die Maßnahme erfolgt eine rechtliche (dingliche) Sicherung.

Die Maßnahme wird mit einem Aufwertungspotential von 176.200 Ökopunkten dem Vorhaben zugeordnet.

11 Durchführung der Umweltüberwachung

Im Zuge der Umweltüberwachung sind die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, die internen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie die externe Kompensationsmaßnahme gemäß § 4c BauGB auf Umsetzung und Zielerfüllung von der Gemeinde Eberdingen zu prüfen. Die Überprüfung der Umsetzung erfolgt im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung.

12 Geotechnik

1.1 Geologie

Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.

1.2 Geochemie

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.

1.3 Bodenkunde

Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Des Weiteren sollte die Bodenfunktionsbewertung vorzugsweise auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) herangezogen werden, da diese Informationen zu den örtlichen Bodeneigenschaften auf Flurstückebene enthalten und somit detaillierter sind als die BK50.

Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.

Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

2. Angewandte Geologie

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Ingenieurgeologie

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper).

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.2 Hydrogeologie

Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer) und LGRBwissen entnommen werden.

Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.

Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet

Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.

12 Örtliche Bauvorschriften

12.1 Dachform und Dachneigung

Aufgrund der besseren Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses sowie der Möglichkeit zur Begrünung, sind im Gebiet Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer mit einer Neigung bis zu 12 ° zulässig.

Für Doppelhäuser und Hausgruppen werden aus Gründen der einheitlichen Gestaltung dieselben Dachformen, Dachneigungen, Firststrichtungen und straßenseitige Wandhöhe festgesetzt. Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente sind aus Gründen der Nachhaltigkeit ausdrücklich zugelassen.

12.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten treten auf flachgeneigten Dächern unverhältnismäßig auffällig in Erscheinung, weshalb Dachgauben, Gegengiebel und Dacheinschnitte unzulässig sind.

Technisch notwendige Anlagen und Aufbauten (wie z.B. Filter-/Lüftungsanlagen, Kamine, Dachzugänge für Wartungszwecke usw.) sowie Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente auf den Dächern sind zulässig.

Aus gestalterischen Gründen haben Dachaufbauten bei Flachdächern einen Mindestabstand zu Außenfassaden einzuhalten. Davon ausgenommen sind Treppenhäuser und Aufzugsanlagen.

12.3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Negative Erfahrungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass eine zunehmende Veranlagung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Eine hohe Anzahl parkender Fahrzeuge im öffentlichen Raum kann die Verkehrssicherheit vermindern und wirkt sich negativ auf das städtebaulich-gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume aus. Insofern ist es nach Auffassung der Gemeinde dringend ratsam, bei Neubaugebieten den zu erbringenden Stellplatznachweis je nach Wohnungsgröße auf bis zu 2,0 nicht gefangene Stellplätze je Wohneinheit festzusetzen. Stellplätze sind dann nicht gefangen, wenn die Zufahrt eines Stellplatzes nicht über den anderen Stellplatz erfolgt.

12.4 Werbeanlagen und Fassadenfarben

Werbeanlagen und Fassadenfarben können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,00 qm pro Gebäude nicht überschreiten. Zur Vermeidung einer unerwünscht dominanten Wirkung einzelner Gebäudefassaden sind Signalfarben (grelle Farben) als Fassadenfarben unzulässig.

12.5 Einfriedungen

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind Einfriedungen nur sockellos zulässig. Aus gestalterischen Gründen dürfen tote Einfriedungen eine Höhe von 1.00 m und lebende Einfriedungen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Maschendraht ist zu hinter pflanzen.

12.6 Niederspannungsfreileitungen

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen kann zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes führen, weshalb es die Gemeinde für geboten hält, oberirdische Verkabelung auszuschließen.

12.7 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung einer attraktiven Freifläche im Geltungsbereich sind die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen (Flächen die nicht als Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege genutzt werden) aus Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Konstruktiv bedingte Kies- und Schotterstreifen (z.B. Kiesrandstreifen entlang der Hauswand) sind davon ausgeschlossen.

Zur Begrenzung der Grundstücks-Versiegelung sind oberirdische Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist. Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, um den Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge zu sichern. Tiefgaragen Zufahrten sind davon ausgenommen.