

Textteil für den Bebauungsplan "Züttlingen Nord - 1. Änderung"

- Stand 29.9.2015

und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: § 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I. S. 1748) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548). Weiterhin gelten das Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 6. Dezember 1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.12.2014 (GBl. S. 686), Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154). Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) in der Fassung vom 13.12.2005 (GBl. S. 745), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 449, 471). Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.2.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749).

Aufhebungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Ausnahmen im Sinne § 4 (3) Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

1.2. Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

Die nach § 6 (2) Nr. 6 bis 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmen im Sinne § 6 (3) (Vergnügungsstätten) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

2. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung Ökologische Ausgleichsflächen

Bauliche Anlagen sind nicht zulässig, die ökologischen Ausgleichsflächen dienen dem naturschutzrechtlichen Ausgleich und der Retention des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet.

Zulässig sind aber:

Sitzbänke, Versickerungsmulden für Regenwasser, Wassergräben, Wasserrückhaltebecken sowie Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe oder Tiefen von max. 1,0 m.

Zweckbestimmung Parkanlage

Baulichen Anlagen sind nicht zulässig, die Grünfläche dient der gestalterischen Eingrünung des Baugebiets, der Retention bzw. Ableitung des Niederschlagswassers und dem naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Zulässig sind aber:

Sitzbänke, Fuß- und Radwege, Versickerungsmulden für Regenwasser, Wassergräben, Wasserrückhaltebecken sowie Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe oder Tiefen von max. 1,0 m.

3. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage, Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 2 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

3.1. Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 BauNVO)

Es gelten die Grundflächenzahlen nach § 19 BauNVO entsprechend dem Eintrag im Lageplan.

4. Höhe der baulichen Anlagen, Höhenlage
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

4.1. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 18 BauNVO, § 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird wie folgt festgesetzt:

Bezugspunkt für die EFH ist gemessen an der Grundstücksgrenze zur relevanten Erschließungsfläche die dort im Mittel gemessene Höhe des Erschließungsraumes.

Baufenster 1

EFH = Erschließungsfläche B + 0,5 m

Baufenster 1A

EFH = Erschließungsfläche D + 0,5 m

Baufenster 2

EFH = Erschließungsfläche B - 0,5 m

Baufenster 2A

EFH = Erschließungsfläche B + 0,25 m

Baufenster 3

EFH = Erschließungsfläche C - 0,75 m

Bauquartier 3-1, 3-2, 3-3

EFH = Erschließungsfläche A + 0,75 m

Bauquartier 3-4

EFH = Erschließungsfläche C +/- 0,0 m

Von der obigen EFH kann um +/- 0,5 m abgewichen werden.
Als EFH gilt jeweils die Rohfußbodenhöhe.

4.2. Höhe der baulichen Anlage
(§ 18 BauNVO)

- laut Planeintrag -

Die maximale Wandhöhe wird gemessen von der jeweiligen tatsächlich ausgeführten EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK-Dachhaut oder höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand.

Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der jeweiligen tatsächlich ausgeführten EFH bis zum obersten Punkt der Dachhaut oder dem obersten Abschluss einer Wand.

Bei konkreten Baumaßnahmen ist die Aufnahme der ausgeführten Höhe der Verkehrsfläche vorzunehmen.

Wand- und Gebäudehöhen:

| | |
|---|---------------|
| H1 bei Sattel- und Walmdach | WH1 = 6,00 m |
| (auch versetztes Satteldach, Krüppelwalmdach) | GH1 = 10,00 m |

| | |
|--------------------|--------------|
| H2 bei Pultdächern | WH2 = 6,00 m |
| | GH2 = 8,00 m |

| | |
|---------------------|--------------|
| H3 bei Flachdächern | GH3 = 8,00 m |
|---------------------|--------------|

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Baugebiet dürfen in einem Gebäude nicht mehr als zwei Wohnungen untergebracht werden. Für Doppelhäuser und Hausgruppen gilt die Regelung sinngemäß, je Doppelhaushälfte und je Einzelhaus einer Hausgruppe sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

6. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

6.1. Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

7. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO i.V.m. § 1a Abs. 1 BauGB)

- siehe Planeintrag -

Die nicht überbaubaren und nicht Erschließungszwecken dienenden Flächen sind gärtnerisch anzulegen, von Versiegelung freizuhalten und dauerhaft zu erhalten.

8. **Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- siehe Planeintrag -

Abweichungen können bis zu 10° zugelassen werden.

9. **Nebenanlagen und Erschließungsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

9.1. **Stellplätze, Garagen und Carports**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit „GA/CP“ gekennzeichneten Bereichen zulässig. Stellplätze sind darüber hinaus auf dem der Straße zugewandten nicht überbaubaren Grundstücksbereich zulässig.

9.2. **Sonstige Nebenanlagen**
(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Sonstige Nebenanlagen, sofern Gebäude, sind nur im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig. Der rückwärtige Grundstücksbereich bezeichnet den Grundstücksbereich, welcher sich von der Haupte Erschließungsfläche aus gesehen, zwischen der ihr zugewandten Fassadenseite und der hinteren Grundstücksgrenze befindet. Je Baugrundstück ist dabei ein Volumen von max. 30 m³ zulässig.

Kinderspielgeräte, Einfriedigungen und sonstige baurechtlich nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

10. **Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und naturnahen Ableitung von Niederschlagswasser**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

In den Rückhalteflächen ist das anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten und gedrosselt abzuleiten. Die Flächen sind naturnah zu gestalten. Anlagen zur Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen ist nicht zulässig. Die für die Versickerung vorgesehenen Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. So ist z.B. das Überfahren und Ablagern von Baumaterial während der Bauzeit verboten. Die Ausgestaltung und Sicherung der Retentionsbereiche erfolgt über die Festsetzungen von Maßnahmenflächen (MF 1 + 2) oder Pflanzgebieten (PfG 4) und Leitungsrechten (LR 1) auf privaten Grundstücksflächen.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.1. Regenwasserversickerung/Regenwassernutzung

Das unbelastete Oberflächenwasser der Dach- und Hofflächen sowie anderen befestigten Flächen ist über Mulden (LR 1) oder Kanäle zur Pufferung, Versickerung und Verdunstung einer Retentionsfläche zuzuführen. Von dort erfolgt die Zuleitung nicht versickerten und verdunsteten Wassers in den Vorfluter. Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

11.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf öffentlichen Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.2.1. Gestaltung der Retentionsfläche (Maßnahme MF 1)

Auf der mit MF 1 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind Retentionsbereiche auszubilden. Die für die Ableitung, Pufferung und Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehene Fläche ist zu mindestens 20 % mit standortgerechten (feuchteverträglichen) Gehölzen (z.B. *Alnus glutinosa* (Schwarzerle), *Salix alba* (Silberweide), *Salix cinerea* (Grauweide), *Frangula alnus* (Faulbaum), *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche), *Viburnum opulus* (gewöhnlicher Schneeball) u.a.) zu bestocken.

Darüber hinaus sind 3 großkronige Bäume 1. Ordnung zu pflanzen, siehe PfG1. Die übrigen Flächen sind mit einer standortgerechten, artenreichen Wiesenmischung anzusäen und fachgerecht zu entwickeln, der Kräuteranteil der Einsaat hat mindestens 40 % zu betragen. Die Fläche ist extensiv zu pflegen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

11.2.2. Gestaltung der öffentlichen Grünfläche (Maßnahme MF2)

Die mit MF 2 bezeichnete öffentliche Grünfläche ist extensiv zu entwickeln und mit Gehölzen zu überstellen. Innerhalb der Flächen ist neben der grünordnerischen Gestaltung, die Anlage eines Fußwegs sowie Retentionsmulden zulässig.

Die im Plan dargestellte Wegeführung innerhalb der Maßnahmenfläche kann entsprechend der Erschließungsplanung geringfügig abweichen. An die jeweiligen Endpunkte (Anschlusspunkte) des bestehenden Erschließungsnetzes muss jedoch angeschlossen werden. Die Flächen sind mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen, welcher der Artenverwendungsliste zu entnehmen sind. Der Flächenanteil für die Strauchpflanzungen ist mindestens 20 % und ist als Saumpflanzung der Mulden auszuführen.

Es sind zudem mindestens 5 großkronige Bäume 1. Ordnung zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind mit einer standortgerechten, artenreichen Wiesenmischung anzusäen und fachgerecht zu entwickeln, der Kräuteranteil der Einsaat hat mindestens 40 % zu betragen. Die Gehölz- und Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Qualitäten für MF 1 + 2:

Baumpflanzungen: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm

Strauchpflanzungen: 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

Bestimmungen für MF 1 + 2:

Die Pflanzungen sind in ihrem Standort auf die technischen Erfordernisse der Retentionskörper abzustimmen. Es gelten die Bestimmungen aus Kapitel 9, siehe oben.

11.2.3. Externe Maßnahme E1 – Entwicklung einer Brachfläche

Innerhalb der mit E1 gekennzeichneten Fläche wird die ackerbauliche Nutzung eingestellt. Am östlich verlaufenden Weg sind standortgerechte Feldgebüsche anzupflanzen und

dauerhaft zu pflegen. Zusätzlich sind hauptsächlich zu den Wegseiten 8 Bäume 1. Ordnung zu pflanzen. Mögliche Anordnung siehe Grünordnungsplan.
Alle Gehölze (Bestand und Planung) innerhalb der Fläche sind bei Abgang zu ersetzen. Die Pflege der Gehölze findet außerhalb der Vogelbrutzeit statt.

Als Blockstein-Habitate werden mindestens zwei Steinhäufen mit unterschiedlichen Steingrößen aufgeschüttet. Die Häufen sind an der höchsten Stelle mindestens 1 m hoch und umfassen jeweils eine Fläche von mindestens 4 m².

Um ein verbuschen und verholzen der Brache zu vermeiden, ist die Hälfte der Fläche alle 2 Jahre zu mähen. So das immer eine Teilfläche 4 Jahre brach liegt. Das Mähgut wird erst nach einer Woche von der Fläche abgefahren.

Gehölzqualität für E1:

Baumpflanzungen: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm

Strauchpflanzungen: 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

Weiter Ausführungen siehe Umweltbericht Kapitel 18.

11.2.4. Externe Maßnahme E2 – Anlage eines Streuobstbestandes

Auf der mit E2 gekennzeichneten Fläche (Flurstücke Nr. 1594 (teilweise), 1595, 1597, 1598) sind hochstämmige Streuobstbäume in der Sortierung 8/10 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pro 100 qm ist ein Baum zu pflanzen. Die Arten und Sortenwahl richtet sich nach den Empfehlungslisten des LRA Heilbronn.

Die Entwicklungs- und Fertigstellungspflege beträgt 8 Jahre (jährlicher Erziehungsschnitt). Ein Erhaltungsschnitt hat min. alle 2 Jahre zu erfolgen.

Bepflanzungen sind im Nachbarbereich von Bahnanlagen nach der Bahnrichtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen. Für Bäume gilt dort ein Mindestabstand von 12 m, gemessen von der Gleismitte des äußersten Gleises. Auf der Fläche ist eine Wirtschaftswiese durch 2-schürige Mahd zu entwickeln. Die Ackerflächen sind durch Sukzession oder durch aufbringen von Heu aus der Umgebung in Grünland umzuwandeln.

Düngung und die Verwendung von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sind auf der Fläche unzulässig.

11.2.5. Technischer Umweltschutz

Die Beleuchtung öffentlicher Straßen und Wege ist mit Natriumdampf-Niederdrucklampen oder anderen insektenverträglichen Leuchtmitteln zu gestalten. Es sind nur die erforderlichen Bereiche auszuleuchten.

11.2.6. Dachbegrünung

Die Dachflächen von flachen und flach geneigten Dächern (Neigung bis 15°) sind flächig zu begrünen. Ausgenommen sind Dachflächen, welche für technische Einrichtungen zur Energiegewinnung (z.B. Solar-, Photovoltaikanlagen) genutzt werden.

11.2.7. Allgemeiner Artenschutz

Die Baufeldfreimachung und Pflegearbeiten an Hecken sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig (Oktober-Februar).

**12. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- Siehe Planeintrag –

Auf den im Plan mit Planzeichen „LR 1“ gekennzeichneten Flächen bestehen Leitungsrechte mit entsprechenden Schutzstreifen zugunsten des jeweils Begünstigten zur Überleitung von Niederschlagswasser/Oberflächenwasser auf die nachfolgenden Grundstücke. Das Leitungsrecht beinhaltet auch die Versickerung von Niederschlagswasser und Oberflächenwasser.

**13. Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**

Im Plangebiet dürfen nur einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Die entsprechenden Arten sind der Artenverwendungsliste unter Hinweise im Kapitel B zu entnehmen, diese orientieren sich an der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (HPNV). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze, ausgenommen standortfremde Ziergehölze, sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

13.1. Allgemeines Pflanzgebot für Baugrundstücke

Je Baugrundstück ist bis zu einer Grundstücksgröße von 600 m² mindestens ein, bei einer Grundstücksgröße größer 600 m² zusätzlich je angefangene 300 m² Grundstücksgröße mindestens ein weiterer standortgerechter, heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung entsprechend der Artenverwendungsliste zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelpflanzgebote (Hausbaum PfG 2, vgl. unten) können entsprechend in Anrechnung gebracht werden.

Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität:

Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm. Die Baumscheibe ist dauerhaft zu begrünen, ein ausreichender durchwurzelbarer Raum ist sicherzustellen. Die DIN 18916 ist zu beachten.

13.2. Einzelpflanzgebot – Anpflanzen von Straßenbäumen (PfG 1)

Im Bereich der Straßen sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen (PfG 1) hochstämmige standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Artenauswahl muss sich an den Standorteigenschaften orientieren und die besonderen standörtlichen Bedingungen (erhöhte Temperatur, enger Wurzelraum, usw.) berücksichtigen. Es wird die Verwendung von Arten aus der „GALK“-Liste vorgeschrieben. Ein ausreichend Wurzelraum ist zu schaffen, die Baumscheibe ist zu begrünen und vor Überfahren zu schützen. Das erforderliche Lichtraumprofil ist zu beachten. Vom dargestellten Standort kann aus technischen Gründen bis zu 2 m abgewichen werden. Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16 – 18 cm

13.3. Einzelpflanzgebote auf privaten Grundstücken (Hausbaum - PfG 2)

Innerhalb der mit PfG 2 gekennzeichneten Grundstücksflächen (Vorgartenzone) ist je Baugrundstück ein Hausbaum entlang des Straßenraums in einem Abstand von mind. 2 m zur Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung entsprechend der Artenverwendungsliste zu pflanzen. Eine Baumscheibe/Grünfläche von mindestens 5 m² ist je Baum vorzusehen. Es gilt die folgende Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm.

- 13.4. Pflanzung von Gehölzen auf privater Grundstücksfläche (PfG 3)
Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche (PfG 3) sind an den Außengrenzen der Grundstücke freiwachsende Hecken oder Gehölze anzupflanzen. Der Anteil der Gehölze an den jeweiligen Pflanzgebotsflächen beträgt 50 Prozent.
Die Pflanzauswahl ist dabei auf die Arten der Artenverwendungsliste begrenzt. Die Mindestqualität ist wie folgt:
Baumpflanzungen: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
Strauchpflanzungen: 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

Die restliche Fläche ist mit einer artenreichen Wiesenmischung mit mindestens 40 Prozent Kräuteranteil einzusäen, dauerhaft zu unterhalten und extensiv zu pflegen.

- 13.5. Gestaltung der Retentionsmulden auf privaten Grundstücksflächen (PfG 4)
In den Pflanzflächen (PfG 4) sind standortgerechte Gehölzpflanzungen dauerhaft zu entwickeln und zu pflegen. Die Gehölzpflanzungen entsprechen dem Charakter einer Feldhecke. Dementsprechend werden sie als zusammenhängenden Streifen auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen angelegt.

Die Pflanzung ist so auszuführen, dass es der Randeingrünung und der Abschirmung des Baugebiets gegenüber dem angrenzenden Gewerbegebiet und der Landschaft dient. Verwendet werden Sträucher und Gehölze. Die Pflanzenauswahl ist dabei auf Arten der Artenverwendungsliste begrenzt.

Mindestqualität ist wie folgt:

Baumpflanzungen: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
Strauchpflanzungen: 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

Die gehölzfreien Flächen sind mit einer artenreichen Wiesenmischung (Kräuteranteil mindestens 40 %) einzusäen, dauerhaft zu unterhalten und extensiv zu pflegen. Die Pflanzungen sind in ihrem Standort auf die technischen Erfordernisse der Retentionskörper abzustellen. Es gelten die Bestimmungen aus Kapitel 10, siehe oben.

14. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 14.1. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,4 m und einer Tiefe von 0,8 m zu dulden. Darüber hinaus sind Flächen zur Aufstellung von Beleuchtungskörpern und Verkehrszeichen notwendig. Diese Anlagen sind vom jeweiligen Eigentümer zu dulden.

15. Flächen für die Versorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Siehe Planeintrag –

Die festgesetzten Flächen dienen der Stromversorgung im Plangebiet.

16. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Den zu erwartenden Eingriffen auf den Grundstücken, die einen Ausgleich erfordern, werden innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes im Sinne von § 9 (1a) Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

Die notwendigen plangebietsinternen und –externen Ausgleichsquantitäten werden im Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung näher beschrieben.

B Hinweise

17. Hinweise auf Bodenfunde

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

18. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten, keine ehemaligen Auffüllplätze und keine Verunreinigungen bekannt. Sollten im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen und Bautätigkeiten solche bekannt werden, ist das Landratsamt, Amt für Umweltschutz, umgehend zu informieren. Eine Gewähr für problemlosen Baugrund besteht nicht.

19. Grundwasser / Hochwasser

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 IV WG der zuständigen Fachbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

20. Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser – Regenwasserbehandlung

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 45 b Abs. 3 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg, geändert durch das Wasserrechtsvereinfachungs- und beschleunigungsgesetz vom 15.07.1998 Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach den 01. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Hierfür wird ein modifiziertes Trennsystem zur Ableitung entwickelt und festgesetzt.

Die Weiterverwendung von Regenwasser als Brauchwasser oder die Rückführung unbelasteten Regenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf sowie die Reduzierung der Abflussmengen auf den Privatgrundstücken mittels Rückhaltung und Verdunstung vor Ort ist anzustreben.

21. Regenwasserrückhaltung auf privaten Grundstücken

Es wird angeregt, das auf Dachflächen von Wohn- und Nebengebäuden anfallende Niederschlagswasser über ein getrenntes Leitungsnetz in Retentionszisternen auf dem privaten Grundstück abzuleiten. Das gespeicherte Wasser kann zur Betriebswassernutzung (d.h. Toilettenspülung, Bewässerung etc. eingesetzt werden. Die Regelungen der DIN 1989-1 (Regenwassernutzungsanlagen) sind hierbei zu beachten. Grundstücke, die mit einer Regenwassermulde als Vorflut erschlossen sind, bzw. an den Regenwasserkanal anschließen, müssen ihre Oberflächen- und Dachflächenwasser bzw. den Notüberlauf aus Brauchwasserzisternen an diese anschließen.

22. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen

Errichtung und Erschließung notwendig ist.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme“ zu beachten. Auf die §§4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach §1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung).

23. Hinweise auf Pflichten der Eigentümer (§ 126 BauGB)

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.

24. Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

25. Erdwärmesonden und Geotechnik, Baugrunduntersuchungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten möglicherweise sulfathaltige Gesteine (Gips und Anhydrit) auf. In diesem Falle sind Geländehebungen durch Volumenzunahme bei der Umwandlung von Anhydrit in Gips und hieraus resultierende Schäden, auch über die Umgebung des Bohransatzpunktes hinaus, nicht auszuschließen. Daher wurde vom LGRB eine Auflagenempfehlung formuliert, die den Abbruch von Bohrungen bei Erreichen von Sulfatgestein (Gipsspiegel) empfiehlt. Sollte darüber hinaus die hydraulische Trennschicht der Haßmersheim-Schichten im basalen Abschnitt des Oberen Muschelkalks im Plangebiet noch wirksam sein, empfiehlt das LGRB den Abbruch der Bohrungen bereits bei Erreichen der Haßmersheim-Schichten.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

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, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.

26. Grünordnerische Empfehlung

Bei der Baustoffauswahl ist auf die Verwendung von umweltverträglichen und recyclingfähigen Baustoffen zu achten.

27. Nisthilfen

Das Anbringen von Nisthilfen auf privaten Grundstücken und an Gebäuden ist ausdrücklich erwünscht. Hinweise für die Umsetzung gibt die Broschüre „Nistquartiere an Gebäuden – ein Ratgeber für Bauherren, Architekten und Handwerker, bei Neubau, Umbau und Sanierung“ (NABU Baden-Württemberg, 2002). Durch die Anbringung von Nisthilfen für Fledermäuse und Vögel kann eine Erhöhung der Brutmöglichkeiten im Baugebiet erreicht werden.

28. Kabelschutzanweisung

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom. Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen – u. Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.

29. Pflanzungen

Bei Pflanzungen im Straßenraum (Einzelpflanzgebote) sollten nur Arten der „GALK“-Straßenbaumliste verwendet werden.

Bei Anpflanzungen sollen gebietsheimische Gehölze (Herkunftsgebiet Nr. 7 (Möckmühl) „Süddeutsches Hügel- und Bergland“) aus der folgenden Liste Verwendung finden. Die fett gedruckten Arten sind dabei bevorzugt zu verwenden. Die Liste gibt Hinweise auf eine Artenauswahl.

| | |
|-------------------------------|---|
| Feld-/Spitz-/Bergahorn | Acer campestre, platanoides, pseudoplatanus |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Sommer-/Winterlinde | Tilia platyphyllos, cordata |
| Rotbuche | Fagus sylvatica |
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Trauben-/Stieleiche | Quercus petraea /Q. robur |
| Vogel-/Traubenkirsche | Prunus avium /P. padus |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Ein-/Zweiggriffliger Weißdorn | Crataegus monogyna / laevigata |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Hunds-/Weinrose | Rosa canina / R. rubiginosa |
| Schwarzer / Trauben Holunder | Samucus / racemosa nigra |
| Gewöhnlicher Schneeball | Viburnum opulus |
| Schwarzerle | Alnus glutinosa |
| Faulbaum | Frangula alnus |
| Silberweide | Salix alba |
| Grauweide | Salix cinerea |
| Sal-Weide | Salix caprea |
| Purpur-Weide | Salix purpurea |
| Fahl- Weide | Salix rubens |
| Mandel-Weide | Salix triandra |
| Korb-Weide | Salix viminalis |
| Berg-Ulme | Ulmus glabra |
| Feld-Ulme | Ulmus minor |
| Birke | Betula pendula |
| Rote Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Zitterpappel | Populus tremula |
| Gewöhnliches Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Echter Kreuzdorn | Rhamnus cathartica |

30. Sonstige Hinweise

Die Darstellung künftiger Grundstücksgrenzen ist unverbindlich.

31. Gutachten

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Büro Wick und Partner, Juli 2010. Siehe Anlagen.

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

32. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässige Dachformen

Siehe Planeintrag

| | |
|---|-------------------------|
| SD (Satteldach, auch versetztes Satteldach) | = 20° - 45° Dachneigung |
| WD (Walmdach, auch Krüppelwalmdach) | = 15° - 45° Dachneigung |
| PD (Pulldach) | = 7° - 15° Dachneigung |
| FD (Flachdach) | = 0° - 7° Dachneigung |

32.1. Dachdeckung

Spiegelnde, glänzende und lichtreflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Pult- und Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Ausnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie können zugelassen werden.

32.2. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind je Gebäude jeweils als einheitliche Dachaufbauten wie folgt zugelassen:

Dachaufbauten dürfen die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Sie müssen folgende Abstände einhalten:

0,90 m zur Traufe, gemessen der Dachneigung folgend

1,50 m zum First, gemessen der Dachneigung folgend.

1,50 m zu den Ortsgängen, gemessen waagerecht.

Neben Dachgauben sind auch Zwerchgiebel und Zwerchhäuser zulässig. Diese sind in ihrer Einzellänge auf 1/3 der Gebäudelänge beschränkt.

33. Gestaltung von Nebenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Plätze für private Abfallbehälter sind jeweils auf dem Grundstück, straßenseitig in die Hauptgebäude, in Garagenbauten, in Pergolabauten oder in Grundstückseinfriedungen zu integrieren.

34. Gestaltung von Garagenzufahrten

Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m einzuhalten. Die befestigten Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen.

35. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im WA-Gebiet sind Werbeanlagen auf die Größe von 0,2 m² begrenzt und nur an Stätten der Leistung zulässig.

Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Dachtraufe und oberhalb von Gebäudeoberkanten ist nicht zulässig. Durchgehende Farbbänder mit Werbecharakter sind auf den Fassaden unzulässig. Die Höhe der Werbeanlage selbst (Logo, bzw. Schrift o.ä.) darf max. 0,4 m betragen.

Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände und selbstleuchtende Werbeanlagen sind im gesamten Baugebiet nicht zulässig.

36. Einfriedungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Einfriedungen sind als transparente Holzzäune, Hecken, bepflanzte oder eingepflanzte Metallzäune zulässig.

37. Rundfunk- und Fernsehantennen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine terrestrische Rundfunk- und Fernsehantenne zulässig. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzupassen.

38. Freileitungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Innerhalb des Plangebietes sind Freileitungen unzulässig.

39. Ordnungswidrigkeiten
(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund § 74 LBO ergangenen Bestandteilen der Satzung zuwiderhandelt.