

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2014 (GBl. S. 55)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet GE sind von den nach § 8 (2) und (3) BauNVO zulässigen Nutzungen und Ausnahmen nicht zulässig:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind darüber hinaus Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe.

1.1.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete GEE 1 und GEE 2 (§ 8 BauNVO)

1.1.2.1 In den Eingeschränkten Gewerbegebieten GEE 1 und GEE 2 sind Nutzungen nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO nur zulässig, sofern sie das Wohnen im Sinne des § 6 (1) BauNVO nicht wesentlich stören.

1.1.2.2 Im Eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 1 sind von den nach § 8 (2) und (3) BauNVO zulässigen Nutzungen und Ausnahmen nicht zulässig:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 11

Nicht zulässig sind darüber hinaus Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe.

1.1.2.3 Im Eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 2 sind von den nach § 8 (2) und (3) BauNVO zulässigen Nutzungen und Ausnahmen nicht zulässig:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind darüber hinaus Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe.

1.1.3 Sondergebiet „Bahnhof“ (§ 11 BauNVO)

1.1.3.1 Das Sondergebiet Bahnhof dient der funktionalen Standortsicherung des Bahnhofsvorplatzes und des ZOB. Zulässig ist ein Dienstleistungsgebäude mit folgenden Nutzungen:

- Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- Post, Bank, Reisebüro
- Räumen für freie Berufe und ähnliche Gewerbetreibende gem. § 13 BauNVO
- Anlagen für kulturelle Zwecke

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe.

1.1.4 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.

1.1.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen (zum Beispiel auch für Fahrradabstellboxen) sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) oder in den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.1.6 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

In allen Gebietstypen sind Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der Baufenster zulässig.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 BauGB, §§ 16-21a BauNVO und § 22 BauNVO)**

1.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 1)

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 11

In der Planzeichnung werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Die maximalen Grund- und Geschossflächenzahlen sind in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung festgesetzt.

1.2.2 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2)

Im den Gewerbegebieten gilt die abweichende Bauweise als offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 3)

1.2.3.1 In den Gewerbegebieten gilt eine maximale Traufhöhe von 8.0 m und eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m

1.2.3.2 In dem Mischgebiet gelten eine maximale Traufhöhe von 6.50 m und eine maximale Gebäudehöhe von 11,0 m.

1.2.3.3 Als unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Gebäudehöhen gilt die Straßenoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) in der Mitte der Gebäude.

1.2.3.4 Die Gebäudehöhe bemisst sich an der obersten Dachbegrenzungskante.

1.2.3.5 Die Sockelhöhe wird auf 0,5 m über der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) begrenzt.

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

1.3.1 Wegeflächen, Hofflächen, Stellplatzflächen, Carportflächen und Garagenzufahrten sind ausschließlich mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrassen, Pflastersteine mit 3 cm Rasen- oder Splitfugen, versickerungsfähiges Pflastersystem) und mit einem geringen Gefälle zu angrenzenden, unbefestigten Flächen auszubilden. Hiervon ausgenommen sind Flächen im öffentlichen Straßenraum.

1.3.2 Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

1.4 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nrn. 25a und 25b BauGB)

1.4.1 Die festgesetzten Pflanzgebote und Pflanznerhaltungen sind entsprechend der Planzeichnung und der Erläuterungen in der Legende des Bebauungsplanes durchzuführen (siehe Artenliste).

1.4.2 Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden.

1.5 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen einen Abstand von maximal 0,50 m gegenüber dem vorhandenen natürlichen Gelände nicht überschreiten.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 4 von 11

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BAUGB, § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBL. S. 617), geändert durch Gesetz vom 29.10.2003 (GBL. S. 695).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2003 (GBL. S. 271)

2.1 Dächer der Hauptbaukörper (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Es sind in den Gewerbegebieten Dachformen mit einer Dachneigung von 0° - 35° zugelassen.
- 2.1.2 Im Mischgebiet ist die Dachneigung von 35 bis 45° zulässig.
- 2.1.3 Als Dacheindeckung sind Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen nicht zugelassen.

2.2 Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie Dächer sonstiger Nebengebäude sind mit einer Dachneigung von mit einer Neigung von 0-10° herzustellen. Dächer sind zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Garage oder Nebenanlage als Terrasse genutzt wird.

2.3 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

2.4 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.5 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.5.1 Einfriedungen dürfen bezogen auf Oberkante Gehweg bzw. Fahrbahn zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m sein. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- 2.5.2 In Straßen ohne Gehwege müssen Einfriedungen einen Abstand von 0,50 m zur Straße einhalten.
- 2.5.3 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen ist nicht zulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

2.6 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.6.1 In allen Gebietsarten dürfen fassadengebundene und freistehende Werbeanlagen die maximal zulässige Traufhöhe der Gebäude nicht überschreiten.
- 2.6.2 Fassadengebundene Werbeanlagen sind an Gebäuden bis zu einer jeweiligen Größe von 10 m² zulässig. Diese dürfen jedoch 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 2.6.3 In allen Gebietsarten sind freistehende Werbeanlagen mit einer Werbefläche von maximal 4 m² zulässig. Die Gesamthöhe der freistehenden Werbeanlagen einschließlich Tragkonstruktion darf 8 m nicht überschreiten.
- 2.6.4 In allen Gebietsarten darf durch Fahnen die maximale Höhe von 8 m nicht überschritten werden. Freistehende Werbeanlagen und Fahnen müssen mindestens 1,5 m vom öffentlichen Verkehrsraum entfernt sein. Maßgeblich ist die Grundstücksgrenze.
- 2.6.5 Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel), selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sind ausgeschlossen. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen durch externe Beleuchtung (Strahler) ist zulässig.
- 2.6.6 Werbeanlagen sind so auszuführen, dass sie die Verkehrssicherheit angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen nicht gefährden.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BAUGB)

3.1 Bodenfunde

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/205-2781 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dasselbe gilt, wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grabsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

4 HINWEISE

4.1 Fernmeldetechnische Versorgung

Zur fernmeldetechnischen Versorgung sind neue Fernmeldeanlagen zu verlegen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ende der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Niederlassung Freiburg, Dienststelle SuN, Postfach 20, in 79095 Freiburg, Tel. 0761 / 284-7220, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

4.2 Wasserwirtschaft (Bestimmungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz)

4.2.1 Abwasser

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 6 von 11

- 4.2.1.1 Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Eimeldingen (Sammelkläranlagen „Bündle Grund“) abzuleiten.
- 4.2.1.2 Regenwasser von Dachflächen kann im Bereich der Grundstücke auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (keine punktuellen bzw. linienförmige Versickerungen wie Sickerschächte oder Drainagen), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können, oder in Zisternen gesammelt und für die Freiflächenbewässerung verwendet werden. Die Zisternen sollten so dimensioniert sein, dass je 50 m² Dachfläche 1 cbm Volumen zur Verfügung steht.
- 4.2.1.3 Für Versickerungen von Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist bei Gewerbebetrieben die wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt zu beantragen.
- 4.2.1.4 Eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung ist nur zulässig bei Zufahrten, Hofflächen und Stellplatzflächen, die nicht regelmäßig von LKW befahren werden. Die von LKW befahrenen Flächen sind wasserundurchlässig auszuführen und über die Mischwasserkanalisation zu entwässern.
- 4.2.1.5 Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlussleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Gemeinde abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Durchschrift des Abnahmescheins ist bei der Gemeindeverwaltung aufzubewahren.
Der Nachweis der Dichtheit für die Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN 1986 Teil 1 (Ausgabe 1988), Punkt 6.1.13, zu erbringen.
- 4.2.1.6 In den Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.
- 4.2.2 Grundwasserschutz
 - 4.2.2.1 Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist, soweit als möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten. Hierzu ist unter Ziffer 1.5.1 festgesetzt, dass Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen, mit einer wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen oder wasserdurchlässige Pflastersteine) auszuführen sind. Ergänzend sind auch sonstige Flächen, von denen eine Gefährdung von Grundwasser bzw. Oberflächenwasser nicht zu befürchten ist, nach Möglichkeit aus durchlässigem Material und mit einem Gefälle zu angrenzenden Rasen und Gartenflächen herzustellen. Im Übrigen sind die befestigten (versiegelten) Flächen auf ein Minimum zu beschränken.
 - 4.2.2.2 Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

4.3 Bodenschutz

Die folgenden Bestimmungen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Wird bei Eingriffen in den Boden optisch und / oder geruchlich auffälliges Material angetroffen, sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt, zu verständigen.

4.4 Allgemeine Bestimmungen

- 4.4.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Es sollte ein Massenausgleich innerhalb des Grundstücks angestrebt werden.
- 4.4.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 4.4.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 4.4.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 4.4.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Dazu wird auf die Festsetzungen unter Ziffer 1.1.2 hingewiesen.
- 4.4.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 4.4.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 4.4.8 Für Baumaßnahmen sollten Kettenfahrzeuge mit mindestens 60 cm breiten Ketten verwendet werden, um den Boden vor übermäßiger Verdichtung zu schützen.

4.5 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- 4.5.1 Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern).

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 8 von 11

- 4.5.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 4.5.3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- 4.5.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Rasenflächen und 40 cm bei Pflanzflächen nicht überschreiten.

4.6 Abfallentsorgung

4.6.1 Abfallvermeidung, Abfallverwertung

- 4.6.1.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, dass im Planungsgebiet ein Massenausgleich in der Weise erfolgt, dass der Baugrundaushub auf den Baugrundstücken verbleibt und darauf wieder eingebaut wird.
- 4.6.1.2 Überschüssige Erdmassen sind anderweitig zu verwerten (z.B. für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).
- 4.6.1.3 Auf die Festsetzungen über zulässige Abgrabungen und Aufschüttungen unter Nr. 1.6 wird hingewiesen.
- 4.6.1.4 Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z. B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, dass verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden.
- 4.6.1.5 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.
- 4.6.1.6 Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage (z.B. Hausmülldeponie) zu erfolgen.

4.7 Sonstige landschaftspflegerische Empfehlungen

Im Plangebiet sollen insektenfreundliche Natriumhochdrucklampen Verwendung finden.

4.8 Geotechnische Hinweise

Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Niederterrassenschotter (Sande und Kiese) von Rhein und Kander, die von Auenlehm überdeckt sein können. Die Mächtigkeiten der quartären Schichten sind nicht im Detail bekannt. Im tieferen Untergrund stehen tertiäre und/oder mesozoische Gesteine an. Im Plangebiet ist mit Auffüllungen der vorausgegangenen Nutzung zu rechnen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 9 von 11

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung eines hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Die Niederterrassenschotter bilden i. a. einen gut tragfähigen, der Auenlehm einen stark setzungsfähigen Baugrund. Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist daher zu achten. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

79591 Eimeldingen, den

03 Juli 2015

Der Bürgermeister

Marstetter, Bürgermeister



fsp.stadtplanung
Der Planverfasser

ANHANG 1: PFLANZENLISTE FÜR PFLANZGEBOTE

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 12-14 cm

Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm

Kleinkronige Laubbäume III. Ordnung (klimatisch angepasste Auswahl)

| | |
|---------------------------|--------------------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Alnus cordata | Schwarzerle |
| Amelanchier laevis | Felsenbirne |
| Morus nigra | Schwarzer Maulbeerbaum |
| Prunus avium „Plena“ | Gefüllt blühende Vogel-Kirsche |
| Prunus cerasifera „Nigra“ | Kirsch-Pflaume |
| Prunus mahaleb | Weichsel-Kirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Rhamnus catharticus | Purgier-Kreuzdorn |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Salix eleagnos | Lavendel-Weide |
| Sorbus aucuparia | Gemeine Eberesche |
| Sorbus aria 'Majestica' | Grünfilzige Mehlbeere |
| Sorbus domestica | Speierling |

Obstbäume / Nußbaum

| | |
|--|-----------------------------|
| Cydonia oblonga „Cydora Robusta“ | Quitte „Cydor Robus- ta“ |
| Cydonia oblonga „Portugiesiche“ | Quitte „Portugiesische |
| Juglans regia | Walnuss |
| Malus „Brettlacher“ | Apfel |
| Malus „Cox Orange Renette | Apfel |
| Malus „Retina“ | Apfel |
| Prunus „Hauszwetschge“ | Zwetschge |
| Prunus avium „Späte Knorpelkirsche“ | Kirsche |
| Prunus domestica subsp. domestica „Bühler Frühzetsch- ge“ | Zwetschge |
| Prunus domestica subsp. syriaca „Von Nancy“ | Mirabelle |
| Prunus persica „Rekord von Alfter“ | Pfirsich |
| Pyrus communis „Schöne Helene“ | Birne |

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 11 von 11

Pyrus „Köstliche von Charneu“

Birne

Pyrus „Schweizer Wasserbirne“

Birne

Sträucher:

Cornus mas Kornelkirsche

Cornus sanguinea Roter Hartriegel

Crataegus laevigata Weißdorn

Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn

Prunus spinosa Schlehe

Lonicera xylosteum Heckenkirsche

Rosa rubiginosa Weinrose

Rosa canina Hundsrose

Salix ssp. Weidenarten

Salix caprea Salweide

Salix cinerea Grauweide

Rhamnus cathartica Kreuzdorn

Rhamnus frangula Faulbaum

Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Inhalt

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Allgemeines | 2 |
| 1.1 | Planungsanlass | 2 |
| 1.2 | Ziele und Zwecke der Planung | 3 |
| 1.3 | Lage und Abgrenzung des Plangebiets | 5 |
| 1.4 | Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB und Flächennutzungsplan | 9 |
| 1.5 | Verfahrensablauf | 11 |
| 2 | Planungsinhalte | 12 |
| 2.1 | Städtebauliches und funktionales Gesamtkonzept | 12 |
| 2.2 | Veränderungssperre | 18 |
| 2.3 | Art der baulichen Nutzung | 19 |
| 2.4 | Maß der baulichen Nutzung | 20 |
| 2.5 | Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen und Nebengebäude | 21 |
| 2.6 | Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung | 21 |
| 2.7 | Werbeanlagen | 21 |
| 3 | Umweltbelange | 23 |
| 3.1 | Rechtliche Grundlagen und Bestandscharakteristik | 23 |
| 3.2 | Allgemeine zusammenfassende Beurteilung der Schutzgüter | 24 |
| 3.3 | Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung | 26 |
| 3.4 | Abwägung der Umweltbelange | 27 |
| 4 | Ver- und Entsorgung und Bodenordnende Massnahmen | 28 |
| 5 | Städtebauliche Daten | 28 |