

Bebauungsplan "Augenried IV"

Textteil zum Bebauungsplan

A Rechtsgrundlagen

1. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986, zuletzt geändert am 16. Januar 1998.
- Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) vom 23. Januar 1990, i.d.F. vom 22. April 1993.
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 15. Dezember 1997.
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 20. Dezember 1976, zuletzt geändert am 26. August 1998.
- Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz von Baden-Württemberg, bwNatSchG) vom 29. März 1995.
- Wassergesetz Baden-Württemberg (WG).

Sonstige Planungsgrundlagen:

- ATV Regelwerk Abwasser - Abfall. Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (Dezember 1989).
- ATV Regelwerk Abwasser - Abfall Arbeitsblatt A 138 (Januar 1990).
- DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen.
- DIN 18915: Bodenlagerung
- EAE 85: Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (1985)

2. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan "Augenried IV" besteht aus 2 räumlich getrennten Teilbereichen, entsprechend der Abgrenzung in den beiden Lageplänen Teil 1 vom 28. Oktober 1996, i.d.F. vom 15. Mai 1997 und Teil 2 vom Juni 1995.

3. Inkrafttreten

Sämtliche seither gültigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

B Schriftliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

a WA- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) 4 u.5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) 1 BauNVO).

b Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Die in § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) 1, BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, §§ 16-21 a BauNVO)

a Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Grundflächenzahl entsprechend Eintrag in den Nutzungsschablonen im Lageplan. Bei Hausgruppen bezieht sich die Grundflächenzahl jeweils auf die gesamte Hausgruppe. PKW - Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise (siehe Punkt 1.11.b) müssen bei der Ermittlung der Grundfläche nach §19 (4)1 bis 3 BauNVO nicht mitgerechnet werden.

Bei der Errichtung von Tiefgaragen kann ausnahmsweise eine weitere Erhöhung der Grundfläche durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO bis zu einer max. Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen werden.

b Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Geschoßflächenzahl entsprechend Eintrag in den Nutzungsschablonen im Lageplan.

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche ist die Fläche von Aufenthaltsräumen einschließlich der zugehörigen Treppenräume und Umfassungswände in anderen Geschossen als Vollgeschossen mitzurechnen. Bei Hausgruppen bezieht sich die Geschoßflächenzahl jeweils auf die gesamte Hausgruppe.

Bei der Errichtung von Tiefgaragen für erforderliche private Stellplätze ist bei Geschoßbauten eine Erhöhung der nach Planeinschrieb zulässigen Geschoßflächenzahl um 10 % zulässig.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Bauweise entsprechend Eintrag im Lageplan.

Offene Bauweise (o): Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO ohne die Beschränkung aus Ziff. B I.8. für Einzel- und Doppelhäuser.

Offene Bauweise (E): Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO, jedoch sind nur Einzelhäuser zulässig

Offene Bauweise (E+D): Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO, jedoch sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die im Plan eingezeichnete Hauptfirstrichtung ist verbindlich.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Entsprechend Eintrag im Lageplan.

Ausnahmsweise können Wintergärten und überdachte Terrassen in Verbindung mit dem Hauptgebäude bis 2,50 m Tiefe auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch mindestens im Abstand von 2,50 m zur Grundstücksgrenze zugelassen werden.

6. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche möglich. Mülltonnenschränke, Geräteräume, Gartenlauben und Anlagen zur Kleintierhaltung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglich.

7. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) 4 BauGB und § 23 (5) BauNVO)

a Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen (oberirdisch oder erdüberdeckt) und überdachte Stellplätze sind auf den hierfür festgesetzten Flächen (Ga, Gau, Cp), sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

b Tiefgaragen

Tiefgaragen und ihre Einfahrten sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

c Stellplätze

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und in den Flächen zwischen den Gebäuden und den dazugehörigen Erschließungsstraßen zulässig.

8. Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Bei der Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern wird die Zahl der Wohnungen auf maximal 2 je Wohngebäude begrenzt. Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern ist jede Doppelhaushälfte bzw. jeder Reihenhausteil ein Wohngebäude im Sinne dieser Vorschrift.

9. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Verkehrsflächen entsprechend Eintrag im Lageplan.

Die Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken sind in ihrer Lage geringfügig verschiebbar, wenn die Grundzüge der Planung gewahrt bleiben und die Anzahl der öffentlichen Stellplätze und der Baumstandorte beibehalten werden.

Die im Lageplan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen als Mischverkehrsflächen mit besonderer Gestaltung dem Gehen und Radfahren sowie dem Fahrverkehr.

10. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1)15 BauGB)

a Folgende Bereiche werden als öffentliche Grünflächen ausgewiesen

Geltungsbereich Teil 1
Spielplatz
Geltungsbereich Teil 2,
Sammel-, Ausgleichs- und Ersatzflächen A/E 1,2,3,4,5 im
Gewann "Steig"(siehe auch I.10.a).

b Folgende Bereiche werden als private Grünflächen ausgewiesen:

Geltungsbereich Teil 1,
Sammel-, Ausgleichs- und Ersatzfläche A/E 6 (siehe auch I.10.a)
sowie Randstreifen an den Gebietsrändern.

11 a. Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a (3) BauGB (§ 9 (1) 20 BauGB)

Entsprechend Eintrag im Lageplan.

Sammelausgleichsmaßnahmen

Die Realisierung erfolgt im wesentlichen durch die Ausweisung von geteilten Geltungsbereichen des Bebauungsplans "Augenried IV":

A/E 1,2,3,4,5: Ausgleichs-/Ersatzflächen als Teilkompensation für Bodenversiegelung und den Verlust vorhandener Obstwiesen (Sammel-Ausgleich) im Geltungsbereich Teil 2 (Gewann "Steig").

A/E 6: Ausgleichs-/Ersatzflächen als Teilkompensation für Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und Landschaftsbildes innerhalb des Plangebietes im Geltungsbereich Teil 1.

A/E 1: Grünland - Extensivierung und Neupflanzung von hochstämmigen Laub-/Obstbäumen

<u>Maßnahmen/Ziel:</u>	Abmagerung der Wiesen und Neupflanzung von Laub-/Obstbäumen
<u>Lage:</u>	Gewann "Steig" (oberhalb des Hofguts "Unterer Lindenhof", vgl. Planeinschrieb)
<u>Anzupflanzende Baumarten:</u>	Laub-/Obstbaum - Hochstämme in verschiedenen Sorten
<u>Anzahl zu pflanzender Bäume:</u>	70 Bäume
<u>Pflege:</u>	Gehölzschnitt nach Bedarf, Ersatz abgängiger Bäume
<u>Größe:</u>	ca. 1,35 ha
<u>Unterwuchs/Pflege:</u>	Grünland, extensive Pflege 2 x Mahd / Jahr Abführen des Mähguts, keine Düngung. Extensive Schafbeweidung ist zulässig, keine Koppelhaltung

A/E 2: Grünland - Extensivierung

<u>Maßnahme/Ziel:</u>	Abmagerung der Wiesen
<u>Lage:</u>	Gewann "Steig" (oberhalb des Hofguts "Unterer Lindenhof", an A/E 1 angrenzend; vgl. Planeinschrieb)
<u>Größe:</u>	ca. 3,1 ha
<u>Pflege:</u>	Grünland, extensive Pflege, 2 x Mahd / Jahr Abführen des Mähguts, keine Düngung

A/E 3: Hecken

<u>Maßnahme/Ziel:</u>	Neuanpflanzung artenreicher Hecken
<u>Lage:</u>	Bereich zwischen A/E 1 und A/E 2 (vgl. Planeinschrieb)
<u>Größe:</u>	ca. 0,33 ha
<u>Anzupflanzende Gehölzarten:</u>	siehe Artenliste A/E 3
<u>Anzahl zu pflanzenden Gehölze:</u>	Ersatz abgängiger Gehölze
<u>Pflege:</u>	Regelmäßiger Heckenschnitt in mehrjährigem Turnus

Artenliste A/E 3

Bäume:

Quercus petraea	Trauben-Eiche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wild-Birne

Sträucher:

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel

A/E 4: Waldrand

<u>Maßnahmen/Ziel:</u>	Umwandlung des Waldrandes aus Fichte in einen reichgestuften Waldmantel aus Laubgehölzen
<u>Lage:</u>	Östlich angrenzend an A/E 1 und A/E 2, südlich Grasweg (vgl. Planeinschrieb)
<u>Größe:</u>	ca. 0,114 ha (Länge: 190 m, Breite 6 m)
<u>Anzupflanzende Baumarten:</u>	10 Bäume entsprechend Artenliste A/E 4 plus Entnahme von Fichten u. Ersatz durch Laubgehölze (Naturverjüngung aus Laubbaum- und Straucharten der dortige natürlichen Waldgesellschaft)
<u>Pflege:</u>	Regelmäßiger Schnitt in mehrjährigem Turnus

Artenliste A/E 4

Bäume:

Sorbus torminalis Elsbeere

Sträucher:

Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Comus sanguinea Roter Hartriegel
Prunus spinosa Schlehe
Corylus avellana Hasel
Rosa canina Hunds-Rose

A/E 5: Grünland - Extensivierung

Maßnahmen/Ziel: Abmagerung der Wiesen
Lage: Gewann "Steig" (zwischen A/E 1 und A/E 4)
Größe: ca. 0,68 ha
Pflege: Grünland, extensive Pflege
2 x Mahd / Jahr, Abführen des Mähguts,
keine Düngung
Extensive Schafbeweidung oder gleichartige
Maßnahme von September bis Februar ist zulässig,
aber keine Koppelhaltung.

A/E 6: Neupflanzung einer artenreichen Hecke

Maßnahmen/Ziel: Erweiterung der vorhandenen Gehölzstruktur/Hecke
und als Randeingrünung
Lage: Südlicher Gebietsrand/Übergang zur vorhandener
Landschaft
Größe: ca. 0,029 ha
Anzupflanzende Gehölzarten: Siehe Artenliste A/E 3
Anzahl zu pflanzender Gehölze: Ersatz abgängiger Gehölze
Pflege: Regelmäßiger Heckenschnitt in mehrjährigem Turnus

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

Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Zur Minimierung der Bodenversiegelung finden außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche wasserdurchlässige Materialien Verwendung.

Fläche für Stellplätze, Hauszugänge und Zufahrten

z.B.

Pflaster mit Abstandhaltern, Großkammer - Verbundsteine (Rasen - Loch - Steine)

Rasen - Gitter – Steine, Ökopflaster/Sickerpflaster

Nicht zulässig sind: Beläge aus wasserundurchlässigen Materialien wie z.B. Bitumen.

12. Verwendungsverbot (§ 9 (1) 23 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Augenried IV“ ist die Verwendung fester und flüssiger Brennstoffe zur Raumheizung und für Prozeßwärme unzulässig. Solche Brennstoffe sind dann zulässig, wenn bei deren Verwendung keine stärkeren Luftverunreinigungen hinsichtlich der Schadstoffe Schwefeldioxyd, Kohlenmonoxyd, Kohlenwasserstoffe und Staub auftreten als bei der Verwendung von Erdgas (H). Ausnahmsweise ist die Verwendung von leichtem Heizöl (HEL) zulässig, wenn der Jahresmassenstrom der einzelnen Schadstoffe nach Satz 2 nicht überschritten wird. Die Verwendung von Holz für eine ergänzende Heizung ist im Einzelfall in Wohnungen als Ausnahme zugelassen.

13. Flächen für das Anpflanzen, die Bindung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB)

a Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)

Verwendung finden standortgerechte und heimische Laubgehölze entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation (HPNV). Die Pflanzenartenwahl neu zu bepflanzender Bereiche erfolgt entsprechend der Pflanzenartenlisten (siehe C. Hinweise 3).

Grün- und Freiflächen

Sämtliche unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen und Terrassen zu begrünen und begrünt zu unterhalten.

Auf den Grundstücken sind pro 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche je 1 Baum entsprechend Artenlisten 1,2,3 zu pflanzen (C. Hinweise 3); sie sind dauernd zu unterhalten und zu pflegen. Bei Erhalt vorhandener Bäume können diese angerechnet werden. Eine Anrechnung der nach Punkt "Verkehrsfläche" zu pflanzenden Bäume ist möglich.

Kinderspielplätze

Kinderspielplätze in öffentlichen und privaten Bereichen sind mit einheimischen Gehölzen der Artenlisten 2,4,5 zu begrünen (C. Hinweis 3). Nach DIN 18034 dürfen Giftpflanzen nicht im Bereich der Spielflächen gepflanzt werden.

Nicht zulässig sind:

Daphne mezereum	Seidelbast
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Stechpalme
Juniperus sabina	Gemeiner Sadebaum
Juniperus virginiana	Wacholderart
Laburnum anagyroides	Goldregen
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Taxus

Dachbegrünung für Flachdächer und flach geneigte Dächer

Die Dächer der Flachdachgaragen/Carports sind extensiv mit einer standorttypischen, krautigen Vegetationsschicht zu bepflanzen und zu erhalten (trockenheitsresistente Pflanzen). Die Substratstärke soll ca. 8 cm betragen.

Begrünung von Tiefgaragen

Die nicht überbauten Oberflächen von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen (Aufbauhöhe mind. 50 cm). Die Vegetationsflächen sind mit geeigneten Kleinbäumen und Sträuchern zu bepflanzen, die Oberflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Grünflächen als Bestandteil der Verkehrsflächen

Das Straßenbegleitgrün ist als Rasenfläche anzulegen bzw. mit Stauden zu bepflanzen.

Pflanzgebote für Einzelbäume im Bereich der Verkehrsflächen

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte sind Laubgehölze entsprechend der Artenliste 1-6 zu pflanzen (siehe C Hinweise 3.)

PFG 1 (Verbindung Augenriedstraße - Bruckbergstraße): Bäume I. oder II. Ordnung (Siehe Artenliste in C Hinweise 3.)

PFG 2 (Anschluß an Friedrichstraße): Bäume I. oder II. Ordnung (Siehe Artenliste in C Hinweise 3.)

Pflanzgebot für Hecke am südlichen Gebietsrand

PFG 3:

Lockere Bepflanzung

Bäume

Obstbäume gemäß Artenliste C 3.)

Sorbus aria

Mehlbeere

Sorbus aucuparia

Vogelbeere

Sträucher

Corylus avellana

Hasel

Cornus mas

Kornelkirsche

Cornus sanguinea

Roter Hartriegel

Euonymus europaeus

Pfaffenhütchen

Lonicera xylosteum

Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa

Schlehe

Rosa canina

Hunds-Rose

Sambucus nigra

Schwarzer Holunder

Viburnum lantana

Wolliger Schneeball

Viburnum opulus

Gewöhnlicher Schneeball

b Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Gehölze und Flächen mit Pflanzbindung sind zu erhalten. Sterben Bäume mit Pflanzbindung innerhalb von 5 Jahren nach Abschluß der Bauarbeiten (Schlußabnahme) ab oder werden aus Sicherheitsgründen entfernt, so sind als Ersatz gleichwertige Gehölze zu pflanzen.

14. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den angrenzenden Grundstücksflächen sind erforderliche Böschungen bzw. Stützmauern auf den jeweiligen Grundstücksflächen zu dulden.

15. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB und §18 (1) BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der Außenwandhöhe (WH max.) und der Firsthöhe (FH max.)

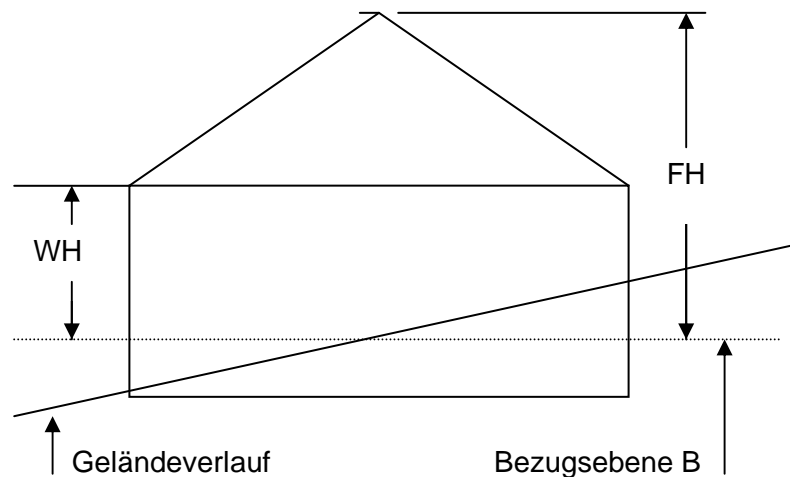
Als Außenwandhöhe gilt das Maß von der festgelegten Bezugsebene B (siehe Planeintrag) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluß der Außenwand.

Als Firsthöhe gilt das Maß von der festgelegten Bezugsebene B bis zur Oberkante des Firstabschlusses (Firstziegel).

Folgende Maximalwerte für die Außenwand- bzw. Firsthöhe dürfen nicht überschritten werden:

H1:	WH max = 3,50 m
	FH max = 8,50 m
H2:	WH max = 4,25 m
	FH max = 9,25 m
H3:	WH max = 6,25 m
	FH max = 11,75 m
H4:	WH max = 7,00 m
	FH max = 12,50 m

Systemskizze:



II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) und das Mischgebiet (MI) gelten folgende Festsetzungen:

1. **Dachform und äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)**

a Dachform

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer Neigung von 35° bis 40° auszuführen. Hauptfirstrichtung entsprechend Eintrag im Lageplan.

Die Dächer von Garagen und Carports sind als Flachdächer auszuführen und dauerhaft zu begrünen (siehe Punkt 1.12a).

b Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind nach Maßgabe der "Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln" der Gemeinde Eningen u.A. in der jeweils geltenden Fassung zulässig.

Seit Dez. 2003
außer Kraft

~~Dacheinschnitte sind zulässig. Sie dürfen insgesamt 1/4 der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.~~

Pro Gebäude bzw. Hausgruppe ist nur ein einheitlicher Dachgaubentyp zulässig.

2. **Einfriedungen und Stützmauern (§74 (1) 3 LBO)**

2.1 Als Einfriedung entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind nur lebende Einfriedungen (Hecken) mit oder ohne eingewachsenem Drahtzaun sowie Zäune aus offenen Strukturen (z.B. in Holz oder Stahlgitter) zulässig. Diese Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Zu den übrigen Nachbargrenzen dürfen sie eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Sichtschutzeinrichtungen zur Abschirmung von Terrassen sind mit einer Höhe von max. 2,00 m zwischen den Grundstücken als Hecken mit oder ohne eingewachsenem Drahtzaun oder als Sichtblenden aus Holz bis max. 4 m Länge zulässig.
Das Anpflanzen reiner Nadelgehölz - Hecken ist nicht gestattet.

Seit 13.05.2005
in Kraft

2.2 Stützmauern an den privaten Grundstücksgrenzen dürfen auf dem einzugrenzenden Grundstück nicht höher als 1,00 m (gemessen vom natürlichen Gelände) hergestellt werden.

Werden auf zwei aneinandergrenzenden Grundstücken mit starkem Gefälle Stützmauern erstellt (in Form von Abgrabungen bzw. Aufschüttungen), darf die gesamte Höhe 2,00 m nicht überschreiten.

Geländeveränderungen, welche die vorgegebenen Höhen der Stützmauern überschreiten, sind oberhalb der zulässigen Stützmauern als dauerhafte Böschung (Neigungswinkel entsprechend DIN) herzustellen.

Ab einer Stützmauerhöhe von 1,00 m ist ein Standsicherheitsnachweis zu führen.

Stützmauern sind als Bestandteil der Genehmigungsplanung darzustellen.

Erforderliche Absturzsicherungen sind wie die in Ziffer 2.1 beschriebenen Einfriedungen zu gestalten.

3. **Freileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

4. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

Die Anzahl der notwendigen PKW - Stellplätze für Wohnungen wird wie folgt festgesetzt:

1 - Zimmer - Wohnung	1,0 Stellplätze
2-3-Zimmer-Wohnung	1,5 Stellplätze
4-Zimmer-Wohnung und größer	2,0 Stellplätze

Stellplatzzahlen bei mehr als einer Wohnung je Gebäude werden ab 0,5 auf eine ganze Zahl aufgerundet.

5. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hier nach § 74 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften (Ziff.II 1-4) zuwiderhandelt.

C Hinweise

1. Grünordnungsplan

Der begleitende Grünordnungsplan ist förmlicher Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Er enthält über die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus ergänzende Hinweise für die Ausgestaltung der Freiflächen im Planungsgebiet. Auf seine Darstellungen wird verwiesen.

2. Artenlisten

Artenlisten 1: Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Berg - Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winter - Linde

Artenliste 2: Bäume II. Ordnung

Obstbäume, Hochstämme, regionale Sorten (siehe Artenliste 3)

Acer campestre	Feld - Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus domestica	Apfel, verschiedene Sorten
Prunus avium	Süß - Kirsche, Vogel - Kirsche
Prunus padus	Trauben - Kirsche
Pyrus comm.dom.	Birne, verschiedene Sorten
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Zwetschge

Artenliste 3: Obstbäume (Hochstamm)

Empfohlen werden Sorten mit geringer Empfindlichkeit für die Feuerbrandkrankheit.

Äpfel:	Börtlinger Weinapfel
	Ontario
	Bohnapfel
	Schweizer Orangen
	Welschisner
Birnen:	Bayrische Weinbirne
	Kirchensaller Mostbirne
	Palmischbirne
Süßkirschen:	Hedelfinger
	Große schwarze Knorpel
Zwetschgen:	Wagenstadter Schnapspflaume
	Kandeler Zuckerzwetschge

Artenliste 4: Sträucher, hochwachsend

Comus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rhamnus carthartica	Kreuzdorn
Rosa spec.	versch. Rosen

Artenliste 5: Sträucher niedrig

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa spec.	Rosen, verschiedene Sorten
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Artenliste 6: Klettergehölze

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe; verschiedene Sorten
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Polygonum aubertii	Schling - Knöterich
Parthenocissus vit.	Wilder Wein

3. Einzelbäume im Bereich der Verkehrsflächen

Um den Bereich der Baumstandorte ist eine Fläche von 2 x 2 x 1 m mit wasser - und luft-durchlässiger und von Pflanzen besiedelbarer Oberfläche zu versehen. Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen hat mindestens 2 m zu betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen zum Schutz von Wurzelsystemen und Leitungen zu treffen. Die oberen 60 cm der Pflanzlöcher der Bäume I. und II. Ordnung sind mit organisch- und anorganisch verbessertem Oberboden aufzufüllen. Bäume in geschlossenen Belagsflächen sind mit freitragenden Baumrosten und Bewässerungsanlagen zu versehen.

4. Vegetationsschutzmaßnahmen während der Bauphase

Die Bäume/Flächen mit Pflanzbindung sind während der Bauphase durch Abzäunung zu sichern. Die Sicherungsflächen sind in einem Plan über die Baumaßnahmen darzustellen.

5. Licht- und andere Schächte

Zur Vermeidung von Falleneffekten gegenüber der freilebenden Tierwelt sind die folgenden Maßnahmen durchzuführen:

Zum besonderen Schutz von Kleintieren sind Keller-, Licht- u.a. Schächte mit feinmaschigem, rostfreien Drahtgeflecht gegen Hineinfallen abzusichern. (Maschenweite < 0,5 cm)

6. Aktiver Emissions- und Immissionsschutz

Zur Reduzierung heizungsbedingter Emissionen werden emissionsarme Heizsysteme empfohlen:

Gasheizung

Aktive und passive Sonnenenergienutzung

Eine zentrale Wärmeversorgung im Gebiet wird angestrebt (z.B. Blockheizkraftwerk).

7. Bodenschutz

Auf Torf als Bodenverbesserungsmittel, auf Pflanzenschutz und auf Mineraldüngung soll so weit wie möglich verzichtet werden.

Oberboden ist abseits vom Baubetrieb geordnet zu lagern. Es darf hierbei nicht befahren werden. Eine Verunreinigung beim Anlegen des Lagers oder während der Lagerzeit darf nicht erfolgen. Ein Umzäunen des Lagers sowie eine Zwischenbegrünung zum Schutz gegen Verunkrautung und Erosion ist zu empfehlen.

Soll Unterboden für Vegetationszwecke verwendet werden, ist er wie Oberboden zu lagern.

Der bei der Durchführung der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub ist so weit wie möglich vor Ort wieder einzubauen. Überschüssiger, im Planungsgebiet nicht verwendbarer Erd aushub ist nach Maßgabe der Gemeinde in der näheren Umgebung wieder zu verwenden. Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung frucht- baren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten.

8. Regenentwässerung

Die Sammlung von Dachwasser zur Bewässerung von Grünanlagen, Gärten und Brauch- wassernutzung in Zisternen ist gestattet. Bei der Installation sollte folgendes beachtet werden:

Bei Zisternen sollte der Oberlauf über Sicherpackungen gesichert werden. Es wird empfohlen, den ersten Spülstoß bei Regenereignissen nicht der Zisterne zuzuführen, sondern über den gewachsenen Boden zu versickern.

9. Grundwasserschutz

Zulässig sind Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne der Verord- nung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung -VAwS) in der jeweils geltenden Fassung.

10. Geologie

Unter Hangschutt unbekannter Ausbildung und Mächtigkeit sind Verwitterungs- oder Fest- gesteine des Mitteljuras (= Braunjuras) als Baugrund zu erwarten. In Anbetracht der Größe des Planungsgebiets in Hanglage wird eine ingenieur-geologische Übersichtsbeurteilung mit Empfehlungen zur Erschließung und den allgemeinen Gründungsmodalitäten empfoh- len.

11. Archäologische Funde

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metall- teile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

12. Fernmeldekabel

Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdi- sche Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten. Vorhandene Fernmeldeanlagen dürfen weder gefährdet noch dürfen notwendige Aufgrabungen anlässlich von Störungsbeseitigun- gen behindert werden.

13. Bauvorlage

Aus der Bauvorlage muß die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen ersichtlich sein.

14. Duldungspflichten

Straßenbeleuchtungseinrichtungen und Schaltschränke für die Stromversorgung und für Fernmeldeeinrichtungen sowie die erforderlichen Fundamente sind entlang der Grundstücksgrenze zu dulden.