

Textteil

über

B) die Planungsrechtlichen Festsetzungen**C) die Örtlichen Bauvorschriften** gemäß LBO**D) Hinweise**

im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

“ BACHRAIN II “ –**Abschnitt westlich des Talhofes****1. Änderung****Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 24.12.2008
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990

Sämtliche bestehende planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden aufgehoben.

Soweit sich für bestehende Gebäude bzw. Nutzungen Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen ergeben, gelten die Festsetzungen nur für Gebäude, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplans errichtet werden.

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB + BauNVO)**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) nach Planeinschrieb.**

- 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet** i.S. § 4 BauNVO
Ausnahmen nach Abs. 3 sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) i. S. § 16-20 BauNVO.

- 2.1 Die bauliche Grundfläche** darf eine Grundfläche (GRZ) von **0,4** nicht überschreiten.

Zulässig sind nur Wohngebäude als

- **Einzelhäuser** mit nicht mehr als 2 Wohnungen,
- **Doppelhäuser** und **Hausgruppen** mit nicht mehr als 2 Wohnungen je Gebäudeteil

2.2 Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Planeinschrieb festgesetzt.

Weitere Vollgeschosse sind möglich, wenn die entsprechend festgesetzte Gebäudehöhe nach B) Ziffer 10.3 eingehalten wird.

3. Bauweise - nach Planeinschrieb

- 3.1 Offene Bauweise** i.S. § 22 (2) BauNVO

Zulässig sind bei Festsetzungen von:

**Einzelhäuser**

Freistehende Gebäude mit seitlichem Grenzabstand

Doppelhäuser

Mit Doppelhäusern ist zwingend auf die im Plan zwischen den Grundstücken ausgewiesene Baulinie zu bauen, sofern eine Baulinie ausgewiesen ist.

Bei Grundstücken für eine Doppelhaushälfte sind bei Grundstücksvereinigung auch Einzelhäuser zulässig.

Hausgruppen (Reihenhäuser)

Im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche sind die Gebäude als Hausgruppe (z.B. Reihenhaus) ohne Grenzabstand zu errichten.

3.2 **Abweichende Bauweise** i.S. § 22 (4) BauNVO

Offene Bauweise für Einzelhäuser  entsprechend B) 3.1 mit folgender Abweichung:

Für die Ermittlung der Wandhöhe von Grenzgaragen wird abweichend zu § 6 LBO als unterer Bezugspunkt die Höhe des natürlichen Geländes des benachbarten Grundstücks an der gemeinsamen Grundstücksgrenze um 0,50 m erhöht festgesetzt.

Sollten Auffüllungen der benachbarten Grundstücke gem. C) 3.4 mehr als 0,5 m betragen, kann im Einvernehmen der Eigentümer der Bezugspunkt von der geplanten gemeinsamen Geländehöhe der Auffüllung festgelegt werden.

4. **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen begrenzt (Baufenster); Gebäude sind nur innerhalb dieser Flächen zu errichten.

Mit An- und Vorbauten (vergleichbar Wintergarten, überdachter Freisitz, Erker) darf das Baufenster mit den u.g. Einschränkungen bis zu 3,0 m überschritten werden.

Verfahrensfreie Gebäude bei denen keine Abstandsflächen einzuhalten sind, sowie Nebenanlagen i.S. § 14 (1) BauNVO, dürfen auch außerhalb der Baufenster mit den u.g. Einschränkungen errichtet werden.

An- und Vorbauten sowie verfahrensfreie Gebäude dürfen nicht in festgesetzten Grünflächen oder mit Pflanzgebot bzw. Pflanzbindung belegten Flächen errichtet werden. In jedem Fall muss zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 2,5 m eingehalten werden.

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

Firstrichtung und Gebäudehauptrichtung parallel zu den im Plan eingezeichneten Pfeilrichtungen. Bei zusammengebauten Häusern muss die Firstrichtung gleich sein.

6. **Flächen für Garagen und Stellplätze** (§ 9 (1) 4 BauGB)

6.1 **Garagen und überdachte Stellplätze** (Carports) sind innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen (Ga/Cp) oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zu errichten bzw. anzulegen.

Mindestabstände von den öffentlichen Verkehrsflächen:

bei Garagen 5,0 m,

bei Carport 2,0 m;

bei Garagen kann der Stauraum bis auf 2,0 m reduziert werden, wenn mit Fernbedienung gesteuerte, automatisch öffnende Garagentore verwendet werden.

6.2 **Offene Stellplätze** können im Anschluss an die Verkehrsfläche angelegt werden, sofern andere Festsetzungen dies nicht ausschließen. Offene Stellplätze mit Rankgerüst, jedoch ohne Dacheindeckung und Seitenverkleidung sind mit einem Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

6.3 **Einfahrten**

Von den landwirtschaftlichen Wegen, über die Parkplätze und Grünflächen besteht zu den Baugrundstücken generelles Zu- und Abfahrtsverbot.

Eine **Einfahrt** kann verlegt werden, wenn wegfallende Parkplätze, Grünflächen oder Bäume ersetzt werden.

7. **Verkehrsflächen** (§ 9 (1) 10 + 11 BauGB) nach Planeinschrieb, unverbindlich gegliedert in Fahrbahnen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Wohnweg), Parkplätze, landwirtschaftliche Wege und Grünanlagen i.S. § 9 (1) 11 BauGB; eine Abweichung der dargestellten Gliederung und Pflasterung bei der Ausführung ist zulässig.
8. **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerken, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind** (§ 9 (1) 26 BauGB)
Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis 1:2 ausgeglichen. Diese Böschungen werden nicht Bestandteil der Verkehrsanlage, sie liegen auf der privaten Grundstücksfläche.
Zur Herstellung der Verkehrsflächen sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und Tiefe von ca. 0,5 m erforderlich.
9. **Mit Fahr- und Leitungsrechten belegte Flächen** (§ 9 (1) 21 BauGB)
Flächen, die mit Fahrrechten belastet sind, dienen dem Nutzungsrecht zur Durchführung von Wendemanövern sämtlicher Anlieger des entsprechenden Wohnweges oder Garagenvorplatzes.
Die im Bebauungsplan durch **Leitungsrechte** festgesetzten Flächen dürfen nur soweit genutzt werden, dass die Betriebssicherheit der Anlagen jederzeit gewährleistet ist und die Wartung und Unterhaltung dieser Anlagen jederzeit möglich ist.
10. **Festsetzungen in der Höhenlage** (§ 9 (2) BauGB)
 - 10.1 Die **Höhe der baulichen Anlagen** (Gebäudehöhe) bemisst sich nach der Firsthöhe von einer festgesetzten **Bezugsebene B** aus.
Bezugshöhe B entsprechend Planeinschrieb.
 - 10.2 Die **Erdgeschossfußbodenhöhe** (EFH) (Rohfußboden) darf die Bezugsebene (B) unter Berücksichtigung der Firsthöhenbegrenzung (H) um max. 0,25 m über- und unterschreiten (siehe Anlage 1).
Bei einer Unterschreitung muss die bestehende oder geplante Kanalanschlusshöhe berücksichtigt werden.
 - 10.3 Die **Firsthöhe**, gemessen zwischen der festgesetzten Bezugsebene B (siehe Planeintrag) und Oberkante First darf bei

Z = I	H 1	7,50 m,
Z = I	H 2	8,25 m und
Z = II	H 3	8,75 m nicht überschreiten (siehe Anlage 1).
11. **Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO und Landesbauordnung (LBO) in der jeweils gültigen Fassung)
Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dienen der Kompensation von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Plangebiet, insbesondere zum Ausgleich für Bodenversiegelung und des Verlustes von Lebensräumen.
 - 11.1 **Grünordnerische Festsetzungen**
Die grünordnerischen Festsetzungen werden aus dem Gründordnungsplan (GOP) entnommen. Die entsprechenden Rechtsgrundlagen werden den einzelnen Maßnahmen im Erläuterungsbericht des GOP und Maßnahmenplan jeweils zugeordnet.
Die Festsetzungen zur Grünordnungsplanung umfassen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung und zum Ausgleich des im GOP beschriebenen Eingriffes. Als grünordnerische Maßnahmen werden Pflanzgebote und Pflanzbindungen nach § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB festgesetzt.

11.2 **Sicherung des Bestandes** (Pflanzbindung § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Der im Lageplan durch Planzeichen eingetragene, vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten und zu unterhalten. Er ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Abgehende Bäume oder Sträucher sind auf Kosten des Eigentümers in der gleichen Art oder analog zu den Pflanzgeboten zu ersetzen.

Ist ein so geschütztes Gehölz durch notwendige Auffüllungen oder Abgrabungen am Bauwerk nicht zu erhalten, so ist eine geeignete Ersatzpflanzung an anderer Stelle auf dem Baugrundstück vorzunehmen.

11.3 **Neubegrünung** (Pflanzgebot § 9 (1) Nr. 25 a BauGB) **mit Pflanzgeboten 1 bis 4**

11.3.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (vgl. § 23 BauNVO), mit Ausnahme von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (§ 23 (5) BauNVO), sind zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter bzw. in den Pflanzgeboten aufgeführten Arten fachgerecht zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (§ 74 (1) Nr. 3 und § 9 (1) LBO). Ausnahmen sind zulässig, sofern ausreichende Ausgleichsmaßnahmen gemäß Bebauungsplan durchgeführt werden.

Je Baugrundstück ist eine Zufahrt von 3,00 m zulässig. Weiterhin sind Stellplätze, Terrassen, Verbindungswege, Werbeschilder und Vergleichbares erlaubt.

11.3.2 Von den festgesetzten Standorten der Bäume und Sträucher kann geringfügig (bis 3,0 m) abgewichen werden, wenn notwendige Leitungen oder Zufahrten eine Pflanzung an dieser Stelle nicht ermöglichen.

11.3.3 Die Bepflanzung sollte sich nach der potentiellen natürlichen Vegetation richten, die in den Pflanzgeboten aufgeführten Arten sind als Vorschlag zu verstehen. Es wird empfohlen, auf blau- und gelbnadelige oder buntlaubige Gehölze (z.B. mit gelb oder weiß panaschierten Blättern) oder solche mit säulenförmigem, pyramidalem, schirmförmigem, kugelförmigem oder überhängendem Wuchs (durch Mutation entstandene, sogenannte Trauerform) zu verzichten.

11.3.4 Abgehende Gehölze sind auf Kosten des Eigentümers in der ursprünglich gepflanzten Qualität zu ersetzen. Die Anpflanzung, Pflege und Unterhaltung obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.

11.3.5 Pflanzgebote können sich überschneiden.

11.3.6 Die DIN 18920, Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist zu beachten.

11.4 **Pflanzgebot 1 - Hochstämmige, großkronige Gehölze**

An dem im Plan durch Planzeichen symbolisch festgesetzten Standorten (s.a. Ziff. 11.3) sind hochstämmige, großkronige Gehölze als Gliederungs- und raumbildende Elemente zu pflanzen. Der Stammumfang soll mindestens 16 bis 18 cm betragen.

Die in D) Ziff. 4.1 aufgeführten Arten kommen u.a. dafür in Betracht.

11.5 **Pflanzgebot 2 - Hochstämmige, kleinkronige Gehölze**

An den im Plan durch Planzeichen symbolisch festgesetzten Standorten (s.a. Ziff. 11.3) sind hochstämmige, kleinkronige Gehölze zu pflanzen. Der Standort für Gehölze dieses Pflanzgebots kann jeweils innerhalb des Vorgartens bzw. des Gartenteils frei gewählt werden. Der Stammumfang soll mindestens 14 bis 16 cm betragen. Die in D) Ziff. 4.2 aufgeführten Gehölze werden u.a. dieser Forderung gerecht.

11.6 **Pflanzgebot 3 - Freiwachsende Heckenpflanzung**

An den im Plan durch Planzeichen symbolisch festgesetzten Standorten (s.a. Ziff. 11.3) sind zur Ein- und Durchgrünung Feldgehölze als locker wachsende Heckenpflanzung in unregelmäßigen Abständen, Längen und Breiten zu pflanzen. Es soll keine durchgehende, geschlossene Hecke entstehen. Die Heckenpflanzen sollen frei wachsen und sind nicht in Form zu schneiden. Die Gehölze in D) Ziff. 4.3 werden u.a. dieser Forderung gerecht.

Zusätzlich zu den Heckenpflanzen sind nach D) Ziff. 4.3.1 Gehölze u.a. zugelassen.

Hier sind jedoch keine hochstämmigen Formen, sondern nur sogenannte Heister zu verwenden.

11.7 **Pflanzgebot 4 - Freiflächenbegrünung**

Auf Flächen gemäß Ziff. 11.3.1 sind Sträucher zu pflanzen (s.a. Ziff. 11.3) und/oder Rasen bzw. kräuterreiche Wiesen anzulegen. Auf diesen Flächen wird empfohlen, die Anpflanzungen in folgender Verteilung vorzunehmen: mindestens 70 % Rasen oder Bodendecker, mindestens 15 % Sträucher. Die Gehölze der Ausgleichsflächen in D) Ziff. 4.4 werden dieser Forderung gerecht.

11.8 **Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15)**

Die **öffentlichen Grünflächen** wie Straßenbegleitgrün sind unter Beachtung ihrer Bestimmung analog zum Pflanzgebot 4 zu begrünen und zu pflegen.

Außer den oben aufgeführten Arten sind in D) Ziff. 4.4.1 aufgeführte Pflanzen als Bodendecker u.a. geeignet.

Private Grünflächen sind Flächen zur Ein- und Durchgrünung.

Die privaten Grünflächen gem. Nr. 11.9 sind wie dort beschrieben zu begrünen und zu pflegen.

11.9 **Ausgleich (§ 9 (1a) in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 20 und 25 im Sinne des § 1a (3) BauGB) mit Ausgleichsfläche und -maßnahmen**

11.9.1 Gemäß § 9 (1a) BauGB werden diese Flächen zur Ein- und Durchgrünung den Baugrundstücken als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Die erstattungsfähigen Kosten werden entsprechend umgelegt.

11.9.2 Diese Flächen sind unter Beachtung ihrer Bestimmung analog zu den Pflanzgeboten wie im Plan dargestellt zu begrünen und zu pflegen.

11.9.3 Auf den im Plan durch Schraffur festgesetzten Flächen (s.a. Ziff. 11.3) sind zur Ein- und Durchgrünung Feldgehölze als Heckenpflanzung zu pflanzen. Die Heckenpflanzen sollen frei wachsen und sind nicht in Form zu schneiden. Ein Erhaltungsschnitt ist zulässig. Ein sich zwangsläufig ergebender freier Randbereich ist mit Bodendeckern zu bepflanzen bzw. als Krautsaum auszubilden.

Die in D) Ziff. 5 aufgeführten Gehölze werden u.a. dieser Forderung gerecht.

Als Unterpflanzung in den inneren und in den äußeren Randbereichen sind nach D) Ziff. 5.2 und 5.3 Bodendecker u.a. geeignet.

11.10 **Ausgleichsflächen und -maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches**

Für den notwendige Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs werden nachfolgend aufgeführte Flächen herangezogen und aufgewertet.

Gemäß § 9 (1a) BauGB werden diese Flächen den Baugrundstücken als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Die erstattungsfähigen Kosten werden entsprechend umgelegt.

- **0,10 ha** naturnahe Gestaltung des Entwässerungsgrabens zum Mühlbach teilweise auf den Grundstücken Nr. 2311 und Nr. 2331.

>> Anlage eines leicht mäandrierenden Grabens mit unterschiedlichen Breiten und Tiefen. Es ist beabsichtigt, dass Wasser an einigen Stellen länger verbleiben kann. Die Gesamtbreite des Streifens beträgt 10 bis 15 m (durchschnittlich 12,5 m) und die Länge 82 m.

Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen, Hochstaudenpflanzen und Wiesensaum nach außen hin.

- **0,46 ha** Bachrenaturierung nördlich des Grundstückes Nr. 2331 und teilweise auf dem Grundstück Nr. 2331 sowie Anlage eines Grabens wie vor beschrieben.
 >> Aufweitung des Baches an der Südseite, Anlage von Überflutungsbereichen mit Schilf, Abflachen der Böschungen auf bis zu 1:10. Die Sohle liegt ca. 2 m tief. Bepflanzung wie vor beschrieben.

11.11 Sichtflächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Im Bereich der Sichtflächen sind Pflanzungen bis zu einer maximalen Höhe von 70 cm sowie hochstämmige Gehölze unter Beachtung der erforderlichen Abstände zum Fahrbahnrand gemäß Straßengesetz zugelassen.

11.12 Dachflächen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen sowie flach geneigte Dächer bis 15 Grad sind extensiv mit Moosen und Kräutern zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

11.13 Fassadenflächen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Es wird empfohlen, Wandscheiben der Garagen, Carports und Gebäude zu begrünen.

Die in D) Ziff. 6 aufgeführten Arten kommen dafür in Betracht.

Hierzu sind an der Gebäudewand fachgerecht angelegte Pflanzbeete von mindestens 1 m² Größe anzulegen.

Für Rank-, Schlingpflanzen und Spreizklimmer sind geeignete Kletterhilfen anzubringen, die in ihrer Art nicht auffällig wirken.

12. Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung (§9 (1) 14 BauGB)

Das von befestigten Flächen und Dächern abfließende Niederschlagswasser muss über die bewachsene Bodenzone in den festgesetzten **Niederschlagswassermulden** versickern bzw. zum Mühlbach abfließen.

In Ausnahmefällen kann von dieser Verpflichtung befreit werden.

Die Niederschlagswassermulden sind zu dulden und so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist.

Bei Auffüllungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes ist Ziffer C) 3.4 zu beachten.

Das Leitungsrecht der Niederschlagswassermulden wird durch Grunddienstbarkeit abgesichert.

C) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen Anlagen sind nicht zulässig, die äußere Farbgebung muss in gedeckten Farbtönen erfolgen.

Glas und Solaranlagen werden generell als „nicht reflektierend“ eingestuft.

2. Dachgestaltung

2.1 Dachform und Dachneigung

2.2.1 Zulässig sind:

- Satteldächer

mit einer Neigung bei:

H1 von **32-38 Grad**,

H2, H3 von **22-32 Grad**

- Walmdächer

wenn die Gebäudehaupttrichtung entsprechend B) Ziffer 5 eingehalten wird, mit einer Neigung von **20-25 Grad**

- Zeltdächer

mit einer Neigung von **20-25 Grad**

- versetzte Pultdächer

wenn der Versatz beim versetzten Pultdach nicht mehr als 1,5 m beträgt und die festgesetzten Gebäudehöhen nicht überschritten werden, mit einer Neigung von **15-20 Grad**

- Pultdächer

mit einer Neigung von **6-15 Grad**

2.2 Dacheindeckung

2.2.1 Dachfarbe der geneigten Dächer: rot bis rotbraun und anthrazit - mit Ausnahme von Dachbegrünungen und Solaranlagen.

2.2.2 Metalldächer (Kupfer, Zink, Blei) erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss und sind bei geplanter Versickerung unzulässig. Ausgenommen sind beschichtete Metalldächer.

2.2.3 Dachbegrünung

Entsprechend B) Ziffer 11.12 sind Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen sowie flach geneigte Dächer bis 15 Grad extensiv mit Moosen und Kräutern zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

2.3 Sonnenkollektoren

Das Baugebiet eignet sich gut für die Anbringung von Sonnenkollektoren.

Dabei sind Sonnenkollektoren und Photovoltaikflächen jeweils bis zu 1/3 der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Anordnung der Kollektor- und Photovoltaikflächen ist so zu treffen, dass zusammenhängende Flächen entweder am First oder an der Traufe entstehen und deren Neigung nicht der darunter liegenden Dachneigung entgegensteht. Die Höhe der Anlagen darf die zulässige Dachhöhe nicht überschreiten.

2.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte (Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchaufbauten) sind zusammengerechnet bis max. der Hälfte der jeweiligen Trauflänge zulässig.

Der Abstand zwischen Giebelwand und Dachaufbauten muss mind. 1,50 m betragen.

Der obere Schnittpunkt des Dachaufbaues muss mindestens 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe liegen. Schleppgauben sollen eine Neigung von mindestens 16 Grad, giebelständige

Gauppen müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen. Soweit es technisch möglich ist, soll das gleiche Material wie beim Hauptdach verwendet werden.

2.5 **Antennen** (§ 74 (1) 4 LBO)

Auf jedem Gebäude oder Gebäudegruppe ist nur eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

2.6 **Niederspannungsleitungen** (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungs- und Stromversorgungsleitungen sind als Freileitungen unzulässig.

3. **Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

3.1 **Einfriedungen** zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zwischen den Grundstücken sind nur aus Laubsträuchern als freiwachsende und geschnittene Hecken zulässig.

Zäune sind in Hecken zu integrieren.

Entlang der befahrbaren Wohnwege ist mit Zäunen und Hecken ein Abstand von mind. 50 cm zur Weg- oder Parkplatzgrenze einzuhalten.

Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen und bis zu 3,0 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind **Sichtschutzwände** in Verbindung mit dem Hauptgebäude bis zu einer Höhe von 1,85 m ab festgelegter Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich.

3.2 **Private Grünfläche - Hausgärten**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten, Zier- und Nutzgärten sind als Grün- und Gartenflächen mit standortgerechten Baum- und Strauchgruppen der potentiellen Vegetation sowie mit standortgerechten Blütensträuchern zu bepflanzen.

3.3 **Befestigung der Stell- und Hofflächen sowie der Eingangsbereiche**

Zur Verringerung der Oberflächenversiegelung sind die Bereiche für den ruhenden Verkehr sowie Hofflächen wasserdurchlässig zu befestigen, z.B. mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflastersteinen, Sickersteinen, wassergebundenen Decken.

Eine Verschmutzung dieser Abwässer muss ausgeschlossen sein.

3.4 **Aufschüttungen und Abgrabungen** sind nur bis 0,50 m Höhenunterschied gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sollen durch Böschungen einander angeglichen werden; dabei sind die Bestimmungen des Nachbarrechts zu beachten.

Schüttungen zur Retentionsmulde hin dürfen nur flach geneigt in einem Böschungsverhältnis 1:3 angelegt werden; auf B) 12. wird verwiesen.

Stützmauern sind nur zulässig, wenn sie aus Bruchsteinmauern aus Natursteinquadern hergestellt werden.

3.5 **Stellplatzverpflichtung** (§ 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO)

Je Wohneinheit sind 1,5 Pkw-Stellplätze zu errichten, für anders genutzte Anlagen gelten die Richtzahlen der Anlage zur VWV-Stellplätze. Bei Kommastellen ist auf die volle Stellplatzzahl aufzurunden. Ein Verkehrsflächenabstand der Garagen von mindestens 5,0 m kann als Stellfläche anerkannt werden.

4. **Ordnungswidrigkeiten** (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hier nach § 74 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

D) HINWEISE

1. **Wasserschutzrechtliche Hinweise**

1.1 **Grundwasser**

Bei dem Erschließen von Grundwasser muss dies gemäß § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt (Fachbereich Wasser- und Bodenschutz) angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Für eine evtl. notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Bei gering belasteten Weg- und Stellflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Die Grünflächen sind so zu gestalten, dass dort anfallendes Regenwasser größtenteils versickern kann. Eine Verschmutzung dieser Abwässer muss ausgeschlossen sein.

1.2 **Wasserschutzzone**

1.2.1 Das Baugebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III, auf die Bestimmungen der Wasserschutzverordnung für den Bereich `Fronberg` wird hingewiesen; die RVO des Landratsamtes Ludwigsburg vom 06.05.1976 ist zu beachten.

Eine Änderung der Schutzgebieteinteilung nach dem aktuellen hydrogeologischen Kenntnisstand ist nicht auszuschließen.

Zum Schutz des Trinkwasservorkommens sind folgende bauliche Vorkehrungen zu treffen:

- Unterirdische Heizölbehälter sind unzulässig.
- Kanalisation muss absolut dicht ausgeführt werden.

Im Einzelnen sind die in Anlage 2 dargelegten Regelungen zu beachten.

1.2.2 Die Erstellung und der Betrieb von Erdwärmesondenanlagen sind durch die relative Nähe zum genutzten Grundwasseraquifer grundsätzlich unzulässig.

1.3 **Grundstücksentwässerung**

Das Baugebiet wird in einem „Trennsystem“ entwässert; dabei wird das Oberflächenwasser (Regenwasser) getrennt erfasst und in Niederschlagswassermulden im Bereich der privaten Grünflächen und teilweise in einem separaten Kanal in den Mühlbach geleitet. Das häusliche Schmutzwasser soll in einem Schmutzwasserkanal zur Ortskanalisation abgeleitet werden.

Bei der Grundstücksentwässerung ist diese getrennte Ableitung zu berücksichtigen.

Um Fehllanschlüsse auszuschließen, muss der Gemeinde Gelegenheit zur Überprüfung und Abnahme der Grundstücksentwässerungsanlage gegeben werden.

1.4 **Regenwassernutzung**

Aus Gründen der Regenrückhaltung wird empfohlen, private Retentionszisternen zur häuslichen Regenwassernutzung zu errichten. Diese sind der Gemeinde anzuzeigen.

Bei der Installation ist die DIN 1988 zu beachten. Um Fehllanschlüsse zu vermeiden, müssen Leitungen von Trinkwasser und Nichttrinkwassersystemen unterschiedlich gekennzeichnet werden. Wasser für den menschlichen Gebrauch muss dann Trinkwasserqualität aufweisen. Alle Entnahmestellen für Nichttrinkwasser sind mit einem Schild oder entsprechenden Symbol zu versehen. Die Entnahmestellen sollten zusätzlich vor unbefugter Entnahme von Nichttrinkwasser gesichert werden.

Vor Inbetriebnahme muss der Gemeinde (Tiefbauamt) Gelegenheit zur Überprüfung der Anlage gegeben werden.

2. **Denkmalschutz**

Bodenfunde nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Landesdenkmalamt zu melden.

Der Beginn sämtlicher Bau- bzw. Planierarbeiten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg - Bodendenkmalpflege - 3

Wochen vorher mitzuteilen, um Gelegenheit zu geben, evtl. zu Tage tretende Grabfunde rechtzeitig zu sichern und freizulegen; die dadurch verursachten kurzfristigen Arbeitsunterbrechungen sind gem. § 20 DSchG zu dulden.

Die Beseitigung oder Zerstörung von Gräbern ist strafbar.

3. Bodenschutzrechtliche Hinweise

Sollten bei der Erschließung und Bebauung Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Landratsamt Ludwigsburg, Umweltamt und das Gesundheitsamt Ludwigsburg sofort zu verständigen und die Bauarbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. Anlage 3).

4. Pflanzungen – Allgemeine Pflanzempfehlung

4.1 Pflanzgebot 1

Spitzahorn	Acer platanoides	Traubeneiche	Quercus petraea
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Stieleiche	Quercus robur
Rotbuche	Fagus sylvatica	Winterlinde	Tilia cordata
Esche	Fraxinus excelsior	Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Vogelkirsche	Prunus avium		

4.2 Pflanzgebot 2

Feldahorn	Acer campestre	Weißdorn	Crataegus monogyna
Hainbuche	Carpinus betulus	Mehlbeere	Sorbus aria

4.3 Pflanzgebot 3

siehe Ziff. 5 Pflanzliste für Feldgehölze

4.3.1 zusätzlich zu den Heckenpflanzen sind folgende Gehölze u.a. zugelassen:

Feldahorn	Acer campestre	Weißdorn	Crataegus monogyna
Hainbuche	Carpinus betulus	Eberesche	Sorbus aucuparia

4.4 Pflanzgebot 4

siehe Ziff. 5 Pflanzliste für Feldgehölze

4.4.1 Arten die als Bodendecker u.a. geeignet sind:

Efeu	Hedera helix
Irischer Efeu	Hedera helix hibernica
Fünffingerstrauch	Potentilla fruticosa i.S. (nur gelbblühende)
Rosen	Rosa i.S.
Spierstrauch	Spiraea bumalda Anthony Waterer
Spierstrauch	Spiraea japonica Little Princess
Kranzspiere	Stephanandra incisa crispa
Schneebeere	Symphoricarpos chenaultii Hancock

5. Pflanzliste für Feldgehölze

5.1	Feldahorn	Acer campestre	Echter Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
	Gemeine Felsenbirne	Amelanchier ovalis	Alpenbeere	Ribes alpinum
	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Feldrose	Rosa agrestis
	Haselnuss	Corylus avellana	Kriechende Rose	Rosa arvensis
	Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Hundsrose	Rosa canina
	Gemeiner Weißdorn	Crataegus oxyacantha	Buschrose	Rosa corymbifera
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Essigrose	Rosa gallica
	Esche	Fraxinus excelsior	Weinrose	Rosa rubiginosa
	Liguster	Ligustrum vulgare	Filzrose	Rosa tomentosa
	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Himbeere	Rubus idaeus

Holzapfel	Malus sylvestris	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Zitterpappel	Populus tremula	Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelkirsche	Prunus avium	Eberesche	Sorbus aucuparia
Schliehe	Prunus spinosa	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Traubeneiche	Quercus petraea	Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

- 5.2 Als Unterpflanzung in den inneren Randbereichen sind folgende Bodendecker u.a. geeignet:
- | | |
|-------------|-----------------------------------|
| Efeu | Hedera helix |
| Kranzspiere | Stephanandra incisa crispa |
| Schneebeere | Symphoricarpos chenaultii Hancock |
- 5.3 Als Unterpflanzung in den äußeren Randbereichen sind folgende Bodendecker u.a. geeignet:
- | | |
|--|-----------|
| | Krautsäme |
|--|-----------|

6. Fassadenflächenbegrünung

Folgende beispielhaft aufgeführte Arten kommen dafür in Betracht:

Kletterpflanzen – Sonnenabgewandte Seite:

Kletterspindelstrauch	Euonymus fortunei Radicans
Efeu	Hedera Helix
Immergrünes Geißblatt	Lonicera henryi
Schlingknöterich	Polygonum aubertii

Kletterpflanzen- Sonnenseite:

Echtes Geißblatt	Lonicera caprifolium
Geißblatt	Lonicera heckrottii
Wilder Wein	Parhenocissus quinquefolia Engelmannii
Wilder Wein	Parhenocissus tricuspidata Veitchii

Planunterlagen

Die Planunterlage M. 1:500 entstand aus einer Kartierung und wurde durch Verwertung von Lageplänen aus genehmigten Baugesuchen ergänzt.

ANLAGEN:

- Schemazeichnung für die Gebäudehöhenentwicklung (Anlage 1)
- Regelungen für das festgesetzte Wasserschutzgebiet (Anlage 2)
- Regelungen zum Schutz des Bodens (Anlage 3)

Aufgestellt:

Maulbronn, den 07.09.2010

Geändert:

Maulbronn, den 03.11.2010

Beraten:

Kirchheim, den 16.09.2010

Kirchheim, den 16.12.2010

Vermessungs- und Ingenieurbüro
GÜNTHER SCHEIBLE Dipl.Ing.(FH)
 Dobelweg 13/4, 75433 Maulbronn

Gemeinde Kirchheim a.N.

Scheible

Uwe Seibold

(Planverfasser)

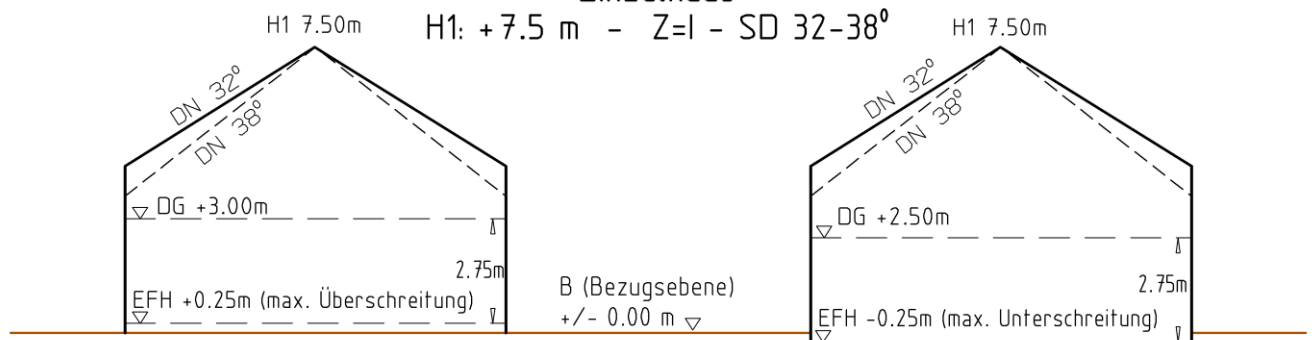
(Bürgermeister)

Gebäudehöhenentwicklung

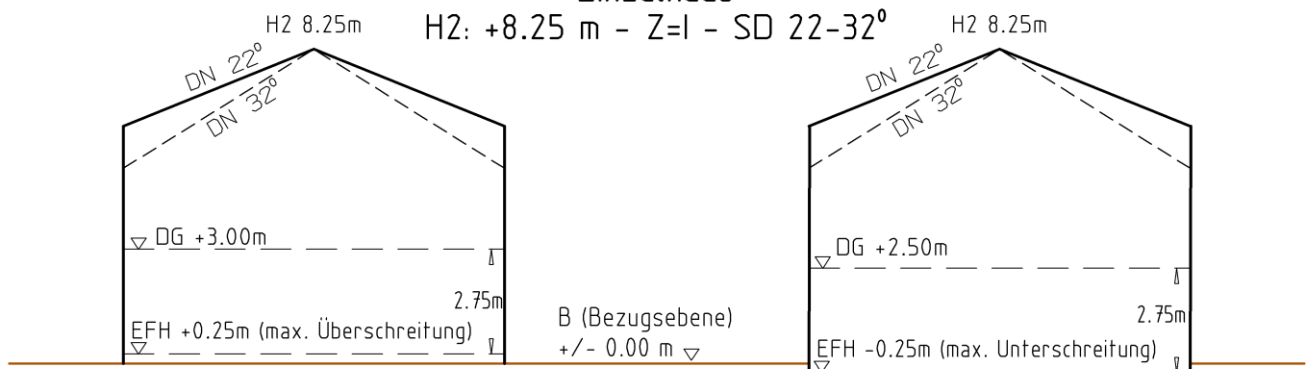
bei einer Abweichung der **Bezugsebene** von max. 0,25 m und Einhaltung der Firsthöhenbegrenzung gem. B) Ziffer 10.

Schemabreite 10,0 m (Maßstab M.1:200)

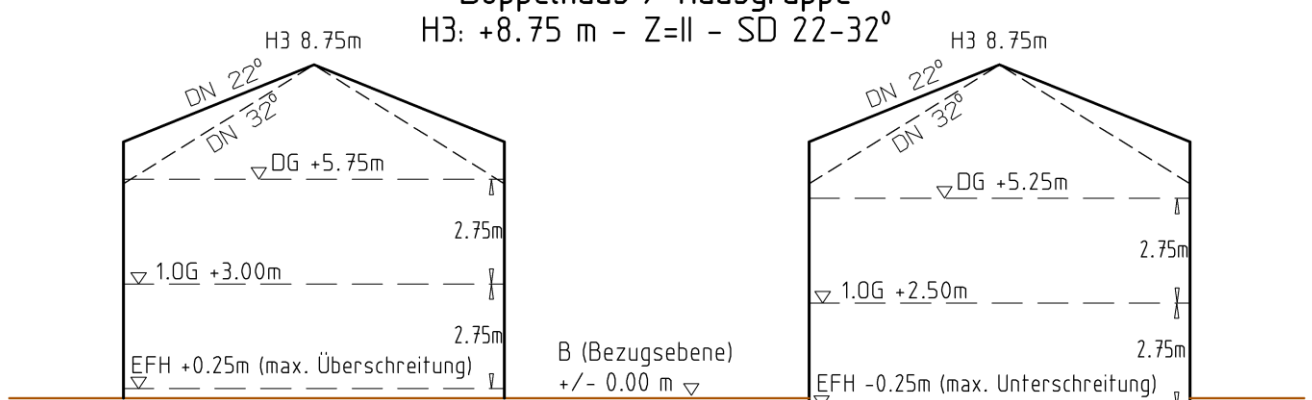
Einzelhaus



Einzelhaus

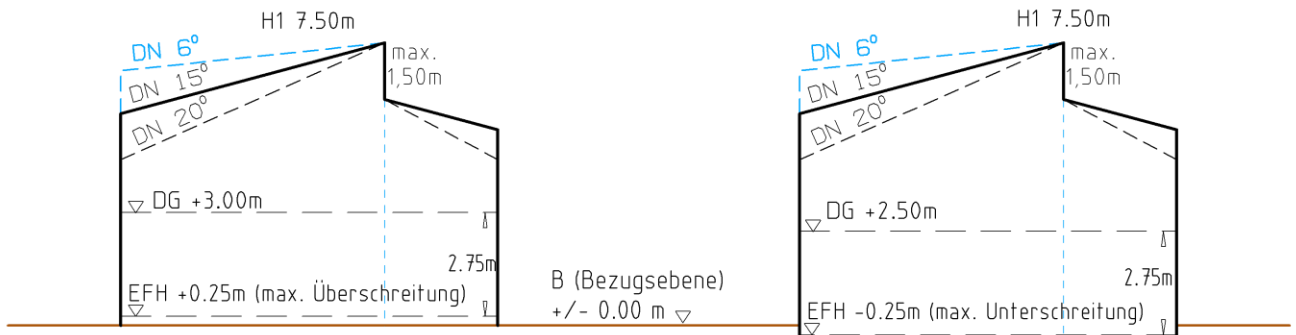


Doppelhaus / Hausgruppe



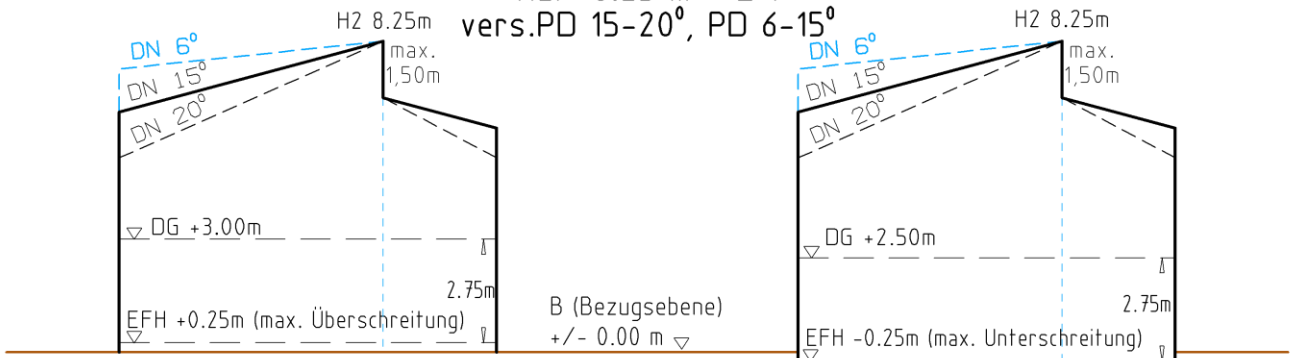
Einzelhaus

H1: +7.5 m - Z=I
 vers.PD 15-20°, PD 6-15°



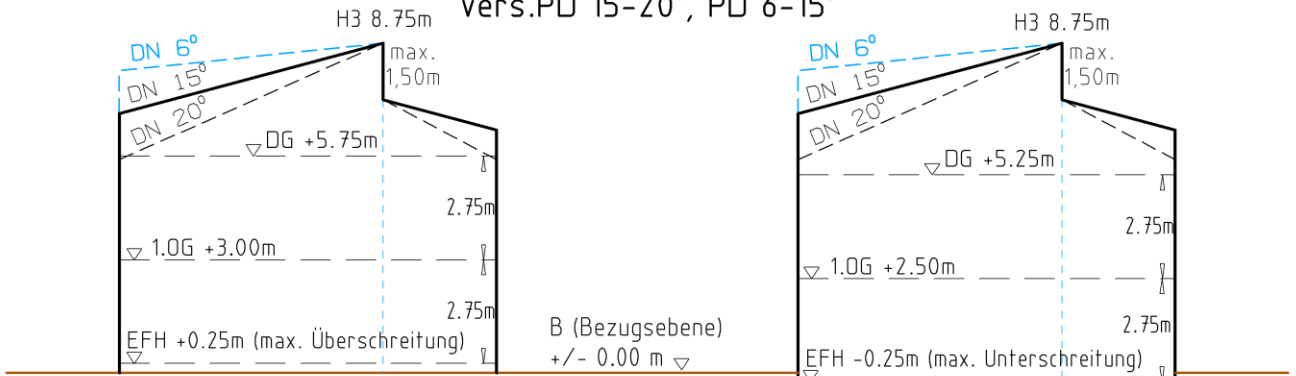
Einzelhaus

H2: +8.25 m - Z=I
 vers.PD 15-20°, PD 6-15°



Doppelhaus / Hausgruppe

H3: +8.75 m - Z=II
 vers.PD 15-20°, PD 6-15°



Regelungen für das festgesetzte Wasserschutzgebiet

1. Die Arbeitsräume um die Gebäude dürfen nur mit reinem Erdaushub dicht verfüllt werden, so dass kein verunreinigtes Oberflächenwasser eindringen kann. Das Einbringen von Bauschutt, Bauabfällen u.a. ist unzulässig.
2. In Wasserschutzgebieten gilt im Hinblick auf den Grundwasserschutz die Forderung nach dauerhaft dichten Abwasserkanälen im besonderen Maß. Dabei muss die Dichtheit grundsätzlich kontrollierbar sein.
3. Abwasserkanäle müssen nach den anerkannten Regeln der Technik undurchlässig hergestellt werden. Für Anschlüsse sind Formstücke zu verwenden. Insbesondere sind zu beachten:
 - DIN 4033 „Entwässerungskanäle und -leitungen, Richtlinien für die Ausführung“ und die mitgeltenden Normen;
 - DIN 18306 „Abwasserkanalarbeiten“, VOB – Teil C;
 - ATV-Arbeitsblatt A 142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“;
 - Rohre und Formstücke müssen der DIN 19550 entsprechen und ein RAL-Gütezeichen besitzen;
 - Rohrverbindungen müssen der DIN 19543 und der DIN 4060 Teil 1 entsprechen.
4. Schachtbauwerke aus Mauerwerk sind nicht zulässig. Ganze Fertigschächte sind Fertigteilschächten aus vorgefertigten Unterteilen mit bereits eingepassten Anschlussstutzen und aufgesetzten Schachtteilen vorzuziehen.
Bei Verwendung von vorgefertigten Unterteilen müssen Boden und Wandung bis über Rohrscheitel aus einem Stück gefertigt sein.
Andere Schachtbauweisen sind mit dem Landratsamt Ludwigsburg – Umweltschutzamt abzustimmen.
5. Einmündungen von Seitenanschlüssen sind nur in Schachtbauwerken zulässig. Alle Schachteinführungen sind gelenkig vorzusehen.
7. Betontrennmittel (Schalöle) sind sparsam und nur im unbedingt erforderlichen Umfang zu verwenden. Sie müssen biologisch leicht abbaubar sein.
8. Die ausführenden Firmen sind ausdrücklich auf das Vorhandensein des Wasserschutzgebietes und ihre besondere Sorgfaltspflicht, vor allem im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, hinzuweisen.
Es ist darauf zu achten, daß keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Treibstoff usw.) in den Untergrund bzw. in Gewässer gelangen können.
9. Sprengarbeiten sind verboten.
10. Das Betreiben von Baustellen-WC's ohne vollständige Erfassung sämtlicher Abwässer zur Verbringung in eine öffentliche Kläranlage ist verboten.

Regelungen zum Schutz des Bodens

1. Wiederverwertung von Erdaushub

- 1.1 Brauchbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
- 1.2 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der besonders wertvolle Oberboden abzuschieben und getrennt zu sichern.
- 1.3 Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.

2. Freiflächen

Bereiche späterer Freiflächen sind nach Möglichkeit vom Baubetrieb freizuhalten. Eventuell notwendige Erdarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Bodenauftrag) dürfen nur mit Kettenfahrzeugen erfolgen.

3. Bodenbelastungen

- 3.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- 3.2 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. eine Vermischung mit Bodenmaterial auszuschließen ist.
- 3.3 Sollten im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich das Umweltamt des Landratsamtes Ludwigsburg zu benachrichtigen.
- 3.4 Gegebenenfalls sind unbrauchbare / belastete Böden von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer geordneten Entsorgung zuzuführen.