

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316)

Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617); zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895)

Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - B NatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193); zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.12.2006 (BGBl. I, S. 2833)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757); zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

In Ergänzung der Darstellungen im Lageplan wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB u. § 16 BauNVO

Bauliche Nutzung - entsprechend der Einschriebe im Plan –

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

1.1 **WA** = allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Festsetzung nach § 1(6) Nr. 1 BauNVO: Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind die nach § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 **Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB und §12 (4) BauNVO**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze nur bis zu einer maximalen Grundfläche von 36 m² zulässig. Tiefgaragen sind nicht zulässig (§ 12 (1) i. V. m. § 12 (6) BauNVO), um die Funktionsfähigkeit des im Süden der Grundstücke unterirdisch liegenden Bauwerks (RÜB 182) nicht zu beeinträchtigen. Gleichzeitig erschwert das vorhandene RÜB die Anlage einer möglichen Tiefgarage (Neigungswinkel der Ein- und Ausfahrt). Auch besteht kein Erfordernis, da die notwendigen Stellplätze für Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten auch oberirdisch hergestellt werden können. Die Zufahrtsbreite je Baugrundstück durch die mit Pflanzgebot belegten Flächen entlang der Brühlstraße wird auf maximal 4 m beschränkt. Die Lage der Zufahrt wird vom Bauherrn bestimmt (siehe unten, A. 9.2 Pflanzgebot 2)

2. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind, sofern es sich um bauliche Anlagen handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 6 m² Grundfläche und maximal 2,50 m Höhe zulässig.

Nebenanlagen, die keine baulichen Anlagen sind, sind außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen richtet sich nach den örtlichen Bauvorschriften.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Gebäudehöhe (First- und Traufhöhe) festgesetzt.

Die jeweiligen Planeinschriebe sind maßgebend.

3.1 **Grundflächenzahl (GRZ)** nach § 17 i.V.m. § 19 BauNVO als Höchstgrenze

3.2 **Höhe baulicher Anlagen** §16 (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO

Die Höhe (entsprechend Planeinschrieb) wird festgesetzt durch:

-Festlegung der **max. zulässigen Firsthöhe** (Fh) bezogen auf die Bezugshöhe (Bh)

Firsthöhe = Schnittpunkt der Dachhautoberkanten (höchster Punkt des Gebäudes inkl. Dachaufbauten)

Die maximal zulässige Firsthöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge.

4. Höhenlage der Gebäude (§ 9(3) BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude (entsprechend Planeinschrieb) wird festgesetzt durch:

die **Bezugshöhe** (BH) nach Normalnull (NN)

Die Bezugshöhe ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) oder der Fußbodenhöhe (FH) zu verwechseln. Diese können von der Bezugshöhe abweichen. Die Bezugshöhe dient zur Festlegung des Erscheinungsbildes der Gebäude in der Landschaft. Die auf die Bezugshöhe bezogenen Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden.

5. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (1) BauNVO)

entsprechend Planeinschrieb, es bedeuten:

5.1 o = offene Bauweise nach § 9 (1) BauGB i.V. mit § 22 (2) BauNVO

5.1.1  = Es sind nur Einzelhäuser zulässig. (siehe Planeinschrieb)

5.2 überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen nach § 9 (1) BauGB i.V. mit § 23 (1 und 3) BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 (6) LBO ist zulässig.

5.3 Stellung der baulichen Anlagen nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Stellung der Baulichen Anlagen wird durch Hauptfirstrichtungen festgesetzt (entsprechend Planeintrag).

Die maximale Länge von Nebenfirten ist auf die Hälfte der Länge des Hauptdachfirstes begrenzt. Die Länge des Hauptdachfirstes wird hierbei zwischen den Außenkanten der Giebelwände ermittelt.

Garagen und Stellplätze müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

6. höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB

In den in der Planzeichnung unterschiedlich festgesetzten Teilgebieten sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

7. Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellte Verkehrsfläche wird als verkehrsberuhigter Bereich mit der Zonengeschwindigkeit von maximal 30 km/h oder als Einzelausweisung 30 km/h nach der StVO festgesetzt. Die Verkehrsfläche ist als Mischfläche auszubilden, in welcher auch Parkierung, Begrünung und Bepflanzung zulässig sind.

8. Leitungsrechte nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Das Leitungsrecht im Süden der Grundstücke beinhaltet die Leitungen für die Versorgung der Grundstücke sowie das Bauwerk und die Leitungen des Regenüberlaufbeckens (RÜB) 182.

Die Überbauung des Leitungsrechtes bzw. die Errichtung von baulichen Anlagen, auch genehmigungsfreier Nebenanlagen, außer unfundamentierten Zäunen, ist auf dieser Fläche ausgeschlossen.

Zur Gestaltung der Zäune siehe unter *Örtliche Bauvorschriften B.3.*

Das Schachtbauwerk (siehe violetter Planeintrag) darf nicht eingezäunt werden, da hier eine mindestens 14-tägliche Kontrolle durch die Gemeinde zu erfolgen hat. Daher wird auch eine dichte Bepflanzung oder die Anpflanzung eines Hochstammes im direkten Bereich des Schachtbauwerkes ausgeschlossen.

Die weitere Bepflanzung der mit dem Leitungsrecht belegten Fläche ist nach Maßgabe der Festsetzungen unter *9.2 Pflanzgebot 2 (pfg 2)* zulässig.

9. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Ansaat und Entwicklung von extensiv bewirtschafteten Wiesen und Grünflächen werden mit standortgerechten und aus dem Naturraum stammenden Pflanz- und Saatgut durchgeführt. Die Pflege hat durch zweischürige Mahd im Juli und September zu erfolgen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Bauliche Anlagen, auch genehmigungsfreie Nebenanlagen sind auf den Flächen nicht zulässig.

Die öffentliche Grünfläche im Westen des Plangebietes entlang des Sachsentobelbaches wird als Gewässerrandstreifen nach § 68 b Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) ausgewiesen.

9.2 Standorte für das Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB: Pflanzgebote)

Allgemeines

Flächen entlang der Grundstücksgrenzen sind lückenlos mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten (siehe 9.3 Artenlisten Nrn. 1, 2, 3; Ausnahme: siehe Pflanzgebot 1).

Der Bestand an Gehölzen ist durch regelmäßiges Nachpflanzen zu sichern.

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum (siehe 9.3 Artenlisten Nrn. 1, 2) zu pflanzen.

Die Anpflanzung von Koniferen (Nadelgehölzen) – ausgenommen Eiben – wird ausgeschlossen.

Die festgesetzte Anpflanzung ist spätestens in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Vegetationsperiode unter Verwendung der unter 9.3 *Artenlisten* aufgeführten Gehölzen/Bäumen in den ausgewiesenen Grünflächen durchzuführen.

In den Pflanzgeboten sind bauliche Anlagen, auch genehmigungsfreie Nebenanlagen, nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Zäune (siehe Vorgaben bei den Pflanzgeboten 1 und 2).

Pflanzgebot 1 (pfg 1)

Die gekennzeichneten Bereiche im Übergangsbereich zur Landschaft sind mit standortgerechten, aus dem Naturraum stammendem Pflanzgut entsprechend dem Planeintrag (standortdisponibel) zu bepflanzen und zu unterhalten (siehe 9.3 *Artenlisten* Nrn. 1, 3).

Da eine flächige Gehölzbepflanzung die nördlich des Bebauungsplanbereichs liegenden Gleisanlagen als Habitat für Zauneidechsen zu stark beschatten würde, sind im Pflanzgebot 1 nach Norden nur einzeln stehende oder locker gruppierte Gehölze relativ kleinwüchsiger Arten zulässig.

Bei einer eventuell notwendigen Neuansaat (Ergänzungssaat) der Wiesenflächen ist auf standortheimisches Saatgut unter Verwendung artenreicher Kräuter- und Gräsermischungen zu achten.

Im Pflanzgebot ist die Errichtung von Zäunen bis 80 cm Höhe zulässig (zur Ausführung siehe *Örtliche Bauvorschriften B.3*).

Pflanzgebot 2 (pfg 2)

Das Pflanzgebot 2 entlang der Erschließungsstraße kommt auf dem Leitungsrecht für Versorgungsleitungen und für das Regenüberlaufbecken RÜB 182 zu liegen (siehe violetten Planeintrag).

Der Schachtbereich des RÜB 182 muss mindestens alle 14 Tage kontrolliert werden. Eine Einzäunung, dichte Bepflanzung oder die Anpflanzung eines Hochstammes in direkter Umgebung des Schachtes ist unzulässig.

Im Pflanzgebot 2 sind nur flach wurzelnde Pflanzen zulässig, um das RÜB-Bauwerk zu schützen.

Entlang der Erschließungsstraße ist je Grundstück mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (standortdisponibel) und zu unterhalten. Es sind hierbei nur die unter 9.3 *Artenlisten*, Nr. 2 aufgeführten Arten zulässig.

Im Pflanzgebot 2 ist die Errichtung nur von unfundamentierten Zäunen zulässig (zur Ausführung siehe *Örtliche Bauvorschriften B.3*).

Innerhalb des Pflanzgebotes 2 ist die Anlegung einer Grundstückszufahrt je dahinter liegendem Baugrundstücks in maximal 4 m Breite zulässig.
Die Lage der Zufahrt bleibt dem Bauherren überlassen (standortdisponibel).

9.3 Artenlisten

Artenliste Nr. 1

Einzelbäume (Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3 x v. m. B. 18/20)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme

Artenliste Nr. 2

Einzelbäume (Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3 x v. m. B. 12/14, Kronenansatz 180 cm)

Malus	Apfelhochstämme in Sorten, z. B. Börtlinger Weinapfel, Gehrers Rambour, Öhringer Blutstreifling, Welschisner, Remo
Pyrus	Birnenhochstämme in Sorten, z. B. Schweizer Wasserbirne, Metzger Bratbirne, Kirchensaller Mostbirne

ergänzend hierzu:

Malus sylvestris	Wild-Apfel
Pyrus pyraster	Wild-Birne

Artenliste Nr. 3

Sträucher (Mindestgröße: Sträucher 80-100 / 1 Stk./qm)

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	gewöhnliche Haselnuss
Euonymus europaeus	gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	gewöhnlicher Liguster
Rosa canina	echte Hundrose
Salix alba	Silberweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Viburnum opulus	gewöhnlicher Schneeball

9.4 Weitere Begrünungsvorgaben

Fassaden- und Wandbegrünung sind erwünscht.
Sofern dies ausgeführt werden soll, ist die Festsetzung nach *Örtliche Bauvorschriften B.2* zu beachten.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen und entsprechend zu unterhalten (siehe *Örtliche Bauvorschriften B.1 Dachform/Dachdeckung*).

Im Hinblick auf die Gefährdung der angrenzenden Streuobstwiesen durch Feuerbrand und / oder Birnengitterrost ist die Pflanzung von Crataegus-Arten (Weissdorn-Arten) und Juniperus-Arten (Wacholder-Arten) nicht zulässig.

Hinweis: Zur weiteren Gartengestaltung sind bevorzugt heimische Pflanzenarten zu verwenden.

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

Bei der Bauausführung sind der Gleisbereich im Norden (Zauneidechsenhabitat), die Bachgehölze des Sachsentobelbaches sowie Wert gebende Einzelbäume entsprechend DIN 18920 vor baubedingten Beschädigungen zu schützen (insbesondere durch Bauzäune).

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

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randeinfassungen, Schaltschränke für die Strom- und Telefonversorgung sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAS-Q 96 mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung § 74 (1) Nr. 1 LBO

Dachform, Dachneigung

Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldach und als versetztes Sattel-/Pultdach zulässig. Die zulässigen Dachneigungen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die beiden Hauptdachflächen sind mit gleicher Neigung auszuführen.

Die Hauptfirstrichtung ist in der Planzeichnung festgesetzt. Dächer untergeordneter Gebäudeteile, wie z.B. Nebenfirste von Zwerchgiebeln, sind nur als Satteldächer zulässig (entsprechend 3.2 planungsrechtlichen Festsetzungen).

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind entweder in das Hauptgebäude einzubeziehen, an dieses anzustellen oder freistehend zulässig. Flachdachgaragen sind nur dann zulässig, sofern die Dachflächen entweder vollflächig, extensiv begrünt oder als Terrasse genutzt werden (die Frage der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit von Terrassen auf Garagen bleibt hiervon unberührt). Mischformen sind zulässig; bei einer nur teilweisen Ausnutzung des Flachdaches zur Anlegung einer Terrasse, ist das restliche Flachdach extensiv zu begrünen.

Die Nachweise sind in den Planunterlagen des Baugesuches darzustellen.

Dachdeckung

Für Hauptgebäude gilt:

Es sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig. Glasierte und reflektierende Ziegel oder Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig

Für Garagen und überdachte Stellplätze gilt:

Die Dachdeckung der Garagen muss bei geneigten Dachflächen der Dachdeckung des Hauptgebäudes entsprechen (nicht bei begrüntem Flachdächern).

Für Hauptgebäude, Garagen und überdachte Stellplätze gilt:

Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind nicht zulässig. Auf die Zulässigkeit von Dachrinnen und Fallrohren hat dies keine Auswirkung.

Flächige Anlagen zur Energiegewinnung sind nur auf geneigten Dachflächen zulässig; diese müssen die Dachneigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen und dürfen in ihrer Höhenlage nur konstruktionsbedingt über dieses hinausragen.

Dachaufbauten

Dachgauben sind nur als Flach-, Schlepp- oder Satteldachgauben zulässig.
Sie sind bis zu einer maximalen auch additiven Länge von 60 % der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig. Der Abstand zum Ortgang darf 1,25 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 0,90 m unterhalb dem Hauptdachfirst liegen (gemessen auf der Dachschräge). Die Dachdeckung der Zwerggiebel und der Dachgauben mit geneigten Dächern muss dem Material der zugehörigen Hauptdachfläche entsprechen.

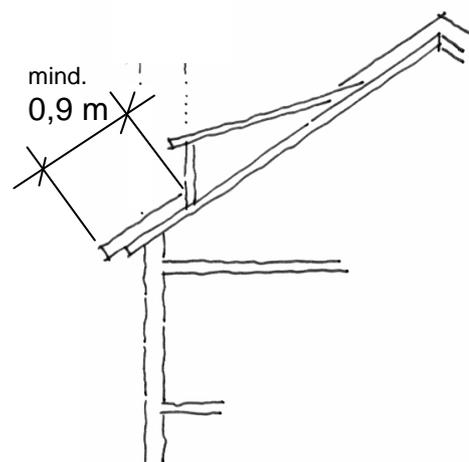
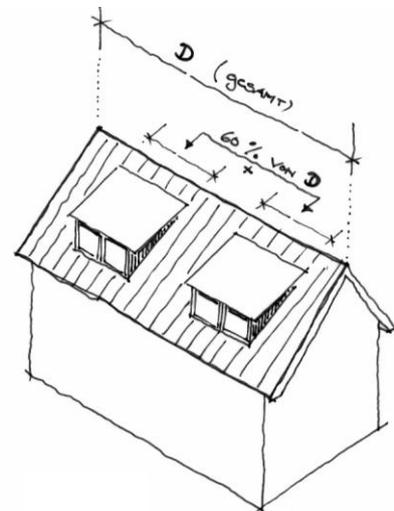
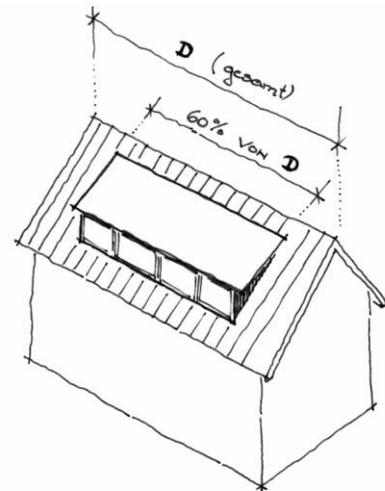
Bei Dachgauben muss die Traufe des Hauptdaches in einer Breite von mindestens 0,9 m durchgehend ausgebildet werden (gemessen auf der Dachschräge).

Schleppdachgauben müssen eine Mindestdachneigung von 15° aufweisen.

Zwerggiebel sind bis zu einer maximalen Länge von 40 % des Hauptgebäudes zulässig. Die Länge des Zwerggiebelfirstes darf maximal die Hälfte der Dachlänge des Hauptgebäudes betragen (siehe 3.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

Liegende Dachflächenfenster müssen vom Ortgang, von Graten und Kehlen mindestens einen Abstand von 1,25 m einhalten; die Traufe des Hauptdaches ist durchlaufend mit einer Mindestbreite von 0,9 m, gemessen auf der Dachschräge, auszubilden.

Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich – liegende Dachflächenfenster sind hiervon ausgenommen und dürfen auch mit anderen Formen kombiniert werden.



2. Fassadengestaltung § 74(1) 1 LBO

Grelle, leuchtende Farben, glänzende und spiegelnde sowie dunkle Oberflächenmaterialien sind nicht zulässig.

Fassaden- und Wandbegrünungen sind erwünscht.

Diese sind in Form von begrünten Rankgerüsten entsprechend nachfolgender Artenliste zulässig:

Arten

Clematis montana	Berg-Waldrebe
Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Blauregen
Rosa spec.	Kletterrosen in Sorten

3. Einfriedigungen § 74 (1) Nr. 3 LBO

Mauern und Stützmauern sind nur bis maximal 80 cm Höhe zulässig. Sie dürfen nur als Natursteinmauer, mit Natursteinverkleidung oder als vollflächig begrünte Betonmauer ausgebildet werden.

Entlang öffentlicher Verkehrswege ist für Mauern ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten, welcher zu begrünen ist.

Zäune jeglicher Art dürfen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Zäune nur dann zulässig, wenn sie in Hecken mit 80 cm maximaler Höhe eingebunden sind.

Für Hecken und Pflanzungen zwischen den privaten Grundstücken sind Pflanzen gemäß der folgenden Pflanzenliste zu verwenden:

Pflanzenliste Hecken und naturnahe Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

**4. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
§ 74(1) Nr. 3 LBO**

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Hinweis: Zur Gartengestaltung sind bevorzugt heimische Pflanzenarten zu verwenden.

Nicht standortgerechte Laub- und Nadelbäume, wie Scheinzypresse, Blaufichte oder Lebensbaum dürfen nicht verwendet werden.

Die Anpflanzung von Koniferen (Nadelgehölzen) – ausgenommen Eiben – wird ausgeschlossen.

Bei längs zur Verkehrsfläche angeordneten Garagen oder überdeckten Stellplätzen, ist der erforderliche Zwischenraum von 0,5 m zu begrünen.

Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Hofbereiche und Wege) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig, mit einem Abflusswert < 0,5 herzustellen (z.B. Schotterrasen, Sickersteine, Rasenpflaster).

5. Beschränkung von Außenantennen § 74 (1) Nr. 4 LBO

Parabolantennen sind nur auf Fassadenflächen und farblich an die zugehörige Fassadenfläche angepasst zulässig.

6. Stellplatzverpflichtung § 74 (2) Nr. 2 LBO

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen (siehe Begründung zum Bebauungsplan); bei einer Bruchzahl ist aufzurunden.

C. HINWEISE

1. Die im Lageplan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das neue System.
2. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Göppingen) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.
Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.
3. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu belassen, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 25 – Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).
Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.
Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch / paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 Denkmalschutzgesetz unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldefrist unterliegen.
4. In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sind Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) und Dachflächen anzugeben. (§ 3(6) BauVorlVO)
5. Regelung zum Schutz des Bodens
§ 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)
Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.
Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.
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.
Werden bei Erdbewegungsarbeiten Altlasten festgestellt, so ist das dem Fachbereich "Technik" des Umweltschutzamtes sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und des § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.

Das Merkblatt "Bodenschutz bei Bebauungsplänen" des Landratsamtes Göppingen – Umweltschutzamt (Stand November 2005) ist zu beachten.

6. Bodenbelastungen
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.
Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Göppingen zu benachrichtigen.
Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
7. Der Nachweis über Geländeänderungen ist gemäß § 2(3) Abs. 1 LBOVVO in den Planunterlagen darzustellen.
8. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
9. Es wird darauf hingewiesen, dass westlich des Plangebietes ein ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet (ÜSG im Einzugsgebiet des Pfuhlbaches, RVO des Landratsamtes Göppingen vom 06.09.1991, Nr. II 2.1 c 690.43) besteht.
Das Plangebiet ist hiervon nicht erfasst.
10. Nördlich des Plangebietes befinden sich ein stillgelegtes Streckengleis der ehemaligen Bahnlinie Göppingen - Boll sowie ein stillgelegtes Industriegleis. Die ehemaligen Bahnflächen sind noch als solche gewidmet. Nach dem Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart sind die Flächen von Nutzungen freizuhalten, die einer späteren Wiederaufnahme des Schienenbetriebes entgegenstehen. Die Gleisanlagen selbst sind von der Bebauung nicht betroffen. Allerdings wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass eine spätere Wiederaufnahme des Schienenverkehrs zwischen Göppingen und Boll möglich ist. Dabei ist mit entsprechenden Lärmimmissionen zu rechnen. Im Übrigen haben die Anliegergemeinden der Bahnstrecke einen gemeinsamen Beschluss gefasst, demzufolge die Wiederaufnahme des Bahnbetriebes gemeinsames Ziel ist.
11. Die Gemeinde hat ein ingenieurgeologisch – bodenmechanisches Gutachten erstellen lassen (BWU vom 13.06.2007). Dieses Gutachten enthält u.a. Hinweise zur Bebauung und kann bei der Gemeinde eingesehen werden

Dürnau, 28.02.2007 / 16.03.2007 / 24.07.2007 / 24.09.2007

D. AUSFERTIGUNGS- UND VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Bürgerbeteiligung durch Gemeinderat (§ 2 (1) BauGB) vom 05. März 2007

Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 (1) BauGB) im Amtsblatt Nr. 12 / 2007 vom 22. März 2007

Bürgerbeteiligung (§ 3(1) BauGB)

Öffentliche Bekanntmachung am 22. März 2007

Auslegung vom 23. März 2007 bis 23. April 2007

Beteiligung Träger öffentliche Belange vom 21. März 2007

Öffentliche Auslegung (§ 3(2) BauGB)

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss am 23.07.2007.

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am 02.08.2007.

Auslegung vom 09.08.2007 bis 09.09.2007.

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange (§ 3(2) BauGB) am 30.07.2007.

Beschluss über die eingegangenen Bedenken und Anregungen (§ 3(2) BauGB) am 08.10.2007

Ergebnismitteilung (§ 3(2) BauGB) am

Als Satzung beschlossen (§ 10 (1) BauGB) am 08.10.2007.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Dürnau, den 09.10.2007

.....
(Bürgermeister Buchmaier)

Genehmigung des Bebauungsplans nach §§ 8, 10 Abs. 2 BauGB am
(AZ.....)

Bekanntmachung der Genehmigung (§ 10 Abs. 3 BauGB) am
im Amtsblatt

somit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB) am

Buchmaier
Bürgermeister