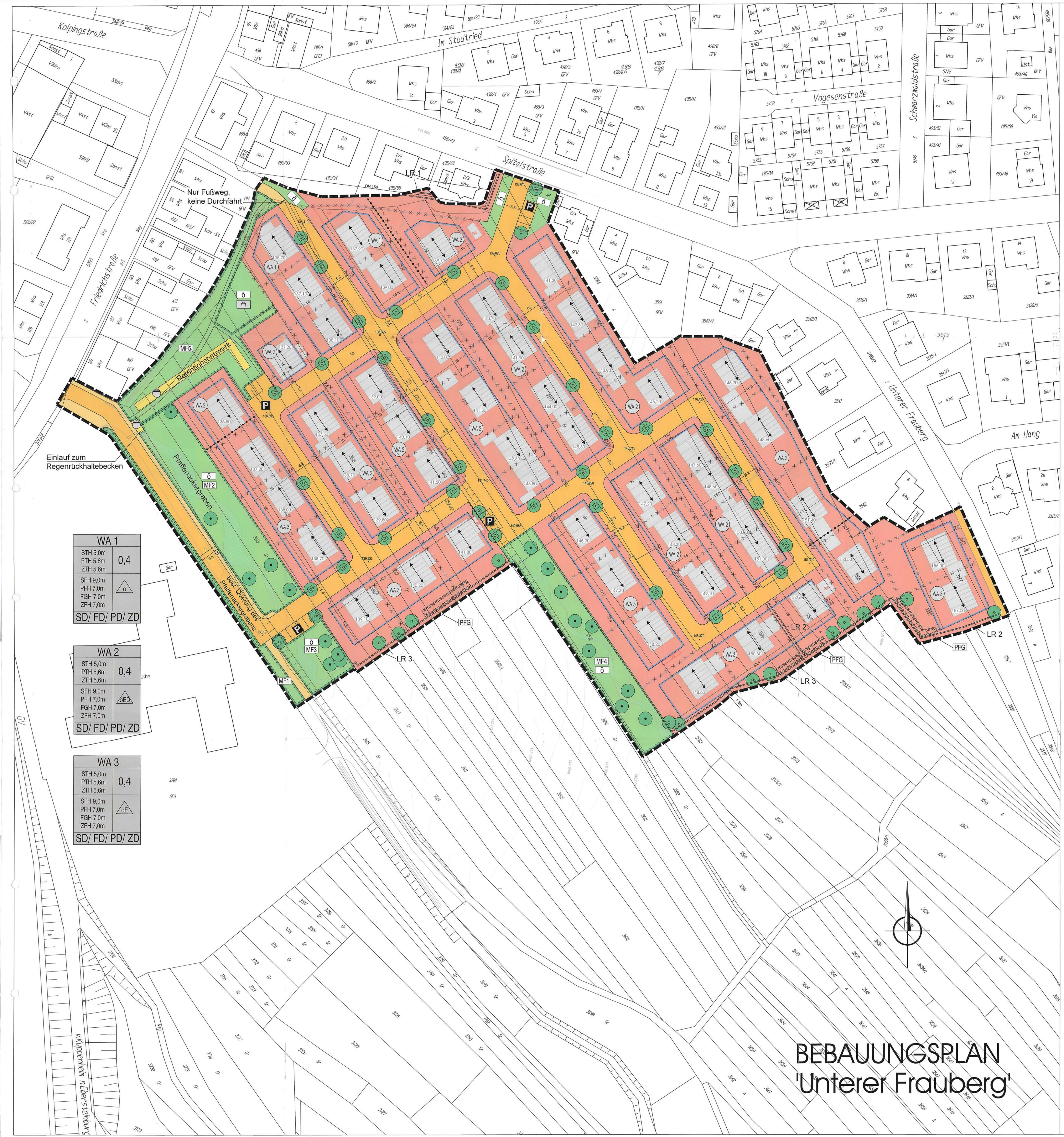


A Zeichenerklärung

WA	Allgemeines Wohngebiet (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§1 bis 11 BauNVO)
	Wohngebiet
0,4	Grundflächenzahl (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§16 BauNVO)
STH=5,0m	Obergrenze der Traufhöhe bei Satteldach (§16 Abs. 3 BauNVO)
PTH=5,6m	Obergrenze der Traufhöhe bei Pultdach (§16 Abs. 3 BauNVO)
ZTH=5,6m	Obergrenze der Traufhöhe bei Zeltdach (§16 Abs. 3 BauNVO)
SFH=9,0m	Obergrenze der Firsthöhe bei Satteldach (§16 Abs. 3 BauNVO)
PFH=7,0m	Obergrenze der Firsthöhe bei Pultdach (§16 Abs. 3 BauNVO)
ZFH=7,0m	Obergrenze der Firsthöhe bei Zeltdach (§16 Abs. 3 BauNVO)
FGH=7,0m	Obergrenze der Gebäudehöhe bei Flachdach (§16 Abs. 3 BauNVO)
o	Offene Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)
E	Nur Einzelhäuser zulässig (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)
ED	Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)
SD 20-40°	Satteldach mit Dachneigung (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
PD bis 15°	Pultdach mit Dachneigung (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
ZD bis 15°	Zeltdach mit Dachneigung (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
FD 0-5°	Flachdach bzw. flach geneigtes Dach mit Dachbegrünung (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
143,90	Festgesetzte Bezugshöhe für Gebäude in Meter ü. NN (§9 Abs. 3 BauGB, §18 Abs. 1 BauNVO)
	Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§22 BauNVO)
Ga	Ga: Fläche für Garagen und Carports (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
	Öffentliche Verkehrsfläche (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) hier: Straßenflächen
	hier: Gehweg/ Feldweg
P	Öffentliche Parkplätze
	Versorgungsfläche- hier: Regenwasserrückhaltung (§9 Abs. 1 Nr. 12,14)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Ö	öffentliche Grünfläche
	Zweckbestimmung: Spielplatz
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
PFG	Bezeichnung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PFG = Pflanzgebot) (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
MF	Bezeichnung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (MF = Maßnahmenfläche) (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
	Zu pflanzender Baum (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	Zu erhaltender Baum (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
LR	Hauptversorgungsleitung unterirdisch mit der mit Leitungsrecht belasteten Fläche und nicht überbaubarem Schutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 BauGB) - LR 1 - hier: Geh- und Leitungsrecht für Abwasserentsorgung - LR 2 - hier: Geh- und Leitungsrecht für Wasserversorgung und Entwässerungsgraben - LR 3 - hier: Geh- und Leitungsrecht für Entwässerungsgraben und Wassergraben
	Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen (§ 9 Abs. 1 BauGB Nr. 2 und § 22 Abs. 2 BauNV)
	Abgrenzung unterschiedlicher Bezugshöhen (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNV)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)
	Flurstücksgrenze
5562	Flurstücksnummer
	geplante Grenze
Whs 7	Bestehendes Gebäude
x m	Maßkette (Vermaßung in m)
	geplante Straßenhöhen (Entwurfsstand)
	Höhenlinien
	naturnahe Führung Pfaffenackergraben/ Entlastungsgraben
	Bebauungsvorschläge des städtebaulichen Entwurfs mit Angabe der Fertigfußbodenhöhe (FFH) in müNN

B Textliche Festsetzungen

Diesem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften liegen die Bestimmungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, letztmals geändert durch Gesetz vom 15.07.2014, der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990, letztmals geändert durch Gesetz vom 11.06.2013, der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, letztmals geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 und der Landesbauordnung von Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010, letztmals geändert durch Gesetz vom 11.11.2014, zugrunde.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Unterer Frauberg" treten im räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Bebauungsvorschriften außer Kraft.

B.1 Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B), der Pflanzliste und der Begründung (Anlage 1).

B.2 Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 1 Abs. 4 BauNVO)
WA = allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 der BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs.6 BauNVO).

§ 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 und Abs. 3 BauGB, § 16 BauNVO)
(1) Grundflächenzahl (§ 16 Abs.3, i.V. mit § 19 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan.

(2) Gebäudehöhen (§ 9 Abs.3 BauGB, § 16 Abs.2 BauNVO)

First- und Traufhöhen bei Satteldächer:
Die im Plan eingetragenen Traufhöhen STH (Satteldach) gelten als Höchstmaß. Dieses Höchstmaß darf auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden. Die Traufhöhen werden zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut gemessen.

Die im Plan eingetragenen Firsthöhen SFH (Satteldach) dürfen nicht überschritten werden. Die Firsthöhen werden zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut gemessen.

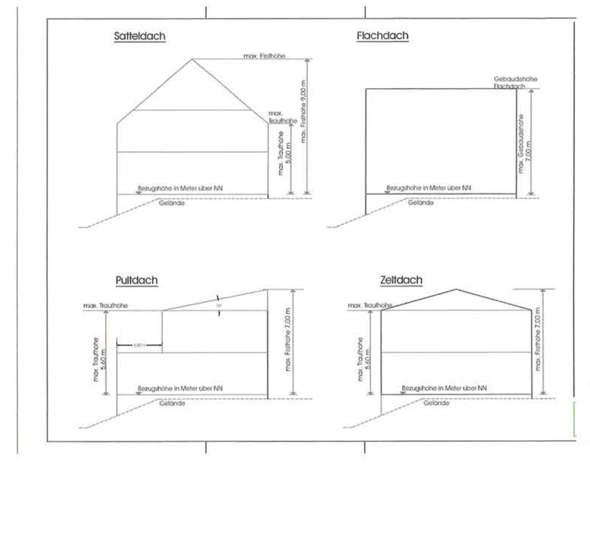
First- und Traufhöhen bei Pultdächer:
Die im Plan eingetragenen Traufhöhen PTH (Pultdach) gelten als Höchstmaß. Dieses Höchstmaß darf auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden. Die Traufhöhen werden zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut gemessen.

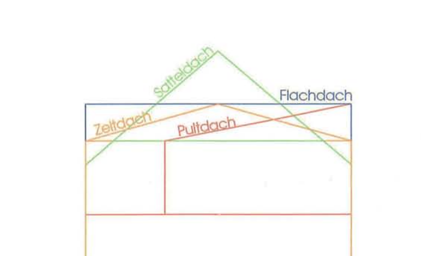
Die im Plan eingetragenen Firsthöhen PFH (Pultdach) dürfen nicht überschritten werden. Die Firsthöhen werden zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut gemessen.

Das oberste Geschoss muss talseitig um mind. 3,00 m gegenüber der Außenfassade eingerückt werden.

Gebäudehöhen bei Flachdächer:
Bei Flachdächern gilt als max. Gebäudehöhe die in der Nutzungsschablone angegebene Gebäudehöhe FGH (Gebäudehöhe Flachdach). Die Gebäudehöhen werden zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika (Brüstung) gemessen.

Gebäudehöhen bei Zeltdächer:
Bei Zeltdächern gilt als max. Gebäudehöhe die in der Nutzungsschablone angegebene Gebäudehöhe FGH (Gebäudehöhe Zeltdach). Die Gebäudehöhen werden zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika (Brüstung) gemessen.





(3) **Bezugshöhe** (§ 9 Abs.3 BauGB, § 18 Abs.1 BauNVO)
Die im Plan eingetragenen Höhen sind die Bezugshöhen in Meter über NN für die festgesetzten Gebäudehöhen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf nach oben um maximal 0,50 m bzw. nach unten um maximal 1,0 m von der festgesetzten Bezugshöhe abweichen.

§ 3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
entsprechend den Einschrieben im Plan.
O = offene Bauweise
E = offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig
ED = offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

§ 4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Hauptfirstrichtung entsprechend der Eintragung im Lageplan ist für Hauptgebäude zwingend einzuhalten, nicht bei Garagen und Nebengebäuden. Querbauten sind dem Hauptgebäude unterzuordnen, wobei die Breite des Querbaus max. 1/2 der Länge des Hauptgebäudes betragen darf. Der Abstand vom Hauptfirst zum First des Querbaus muss mindestens 0,50 m in der Senkrechten betragen.

§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen gelten nur oberirdisch (§ 9 Abs. 3 BauGB). Gebäudeteile, welche die Baugrenzen überschreiten, müssen vollständig erdüberdeckt sein.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Veranden, Pfeiler, Vordächer, nicht ebenerdige Terrassen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Freitreppen über Baugrenzen ist bis zu 1,0 m zulässig, wenn sie nicht breiter als ½ der Gebäudelängsseite, höchstens jedoch 4,0 m (ausgenommen Dachvorsprünge) sind.

§ 6 Flächen zur Niederschlagswasserbehandlung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
(1) Gemäß der Kennzeichnung in der Planzeichnung wird eine Fläche für Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung (hier Retentionsbauwerk) festgesetzt.

§ 7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO sind bis 20 m³ in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Es ist nur eine Nebenanlage als Gebäude je Grundstück zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 3 m betragen.

§ 8 Zulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Für die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird festgesetzt:
Es sind maximal 2 Wohnungen pro Einzel-, Doppel- oder Reihenhaus zulässig.

§ 9 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
(1) Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur dort zulässig, wo sie durch das Planzeichen GA (für Garagen und Carports) oder CP (nur Carports) besonders ausgewiesen sind.
(2) Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den für Garagen oder Carports ausgewiesenen Flächen darüber hinaus an den straßenzugewandten Grundstücksseiten zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Baufenstern zulässig.
(3) Für Garagen ist ein Abstand von mindestens 4,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Für überdachte Stellplätze / Carports ist ein Abstand von mindestens 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
(4) Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur im unmittelbaren Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen (§ 23 Abs.5 BauNVO).

§ 10 Pflanz- und Erhaltungsgebote, Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Grundwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Die Festsetzungen für das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im gesamten Baugebiet basieren auf den Vorgaben des Umweltberichts. Die Maßnahmen dienen der Eingriffsminimierung und der Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die durch Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen und innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes herzustellen. Die Bepflanzung ist gemäß der Pflanzliste durchzuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten eine Beeinträchtigung zu vermeiden oder durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Aufschüttungen oder länger dauernde Andeckungen von Baumstämmen und Sträuchern sind unzulässig.

(1) Dachbegrünung:
Für sämtliche Flachdächer bzw. flach geneigten Dächer bis 5 Grad wird eine extensive Dachbegrünung (Mindestanforderung 8 – 10 cm Substratstärke) festgesetzt.

(2) Insektenfreundliche Beleuchtung:
Für die Ausleuchtung der öffentlichen Straßen und Wege ist eine insektenfreundliche Beleuchtung nach dem Stand der Technik vorzusehen.

(3) Wasserdurchlässige Beläge:
Auf den Baugrundstücken sind befestigte Flächen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen und Wege mit einem wasserdurchlässigen Belag zu erstellen.

(4) Pflanzgebot für Straßenbäume:
Im Plangebiet werden Straßenbäume als Pflanzgebot festgesetzt. Abweichungen vom festgesetzten Pflanzabstand sind im Bereich von Grundstückszufahrten und Straßeneinmündungen ausnahmsweise bis zu 5,00 m möglich (Stammumfang mind. 16/18 cm).

(5) Inanspruchnahme von Grundstücksflächen:
Auf den Baugrundstücken sind je Grundstück mind. 2 Obst- oder Laubbäume aus der Pflanzliste (Stammumfang mind. 14/16 cm für Laubbäume und 12/14 cm für Obstbäume) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis zu 5 Meter möglich. Der Erhalt bestehender Bäume kann angerechnet werden.

(6) Ortsrandeingrünung – PFG:
Innerhalb der in der Planzeichnung mit PFG bezeichneten Fläche sind je Baugrundstück mind. 1 Laub- oder Obstbaum und 25 Sträucher entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(7) Maßnahmenfläche 1 (MF1) – bestehender Pfaffenackergraben:
Innerhalb der in der Planzeichnung mit MF1 bezeichneten Fläche wird im südöstlichen Bereich der bestehende Pfaffenackergraben als Gewässer 2. Ordnung erhalten. Der Durchflussbereich wird durch entsprechende Pflege offen gehalten, so dass ein ungehinderter Abfluss gewährleistet ist. Im nordwestlichen Bereich wird begleitend zur Erschließungsstraße ein artenreicher Gras- Krautsaum angelegt und dauerhaft gepflegt.

(8) Maßnahmenfläche 2 (MF2) – naturnah geführter Pfaffenackergraben mit Mähwiese:
Innerhalb der in der Planzeichnung mit MF2 bezeichneten Fläche wird der Pfaffenackergraben ab der bestehenden Querung der Erschließungsstraße auf einer Länge von ca. 55 m naturnah in Mäander geführt und landschaftlich gestaltet. Dazu sind die Grabenränder mit unterschiedlich geneigten Steil- und Flachböschungen auszubilden und mit begleitenden Steinschüttungen zu versehen. Die bestehenden Laubbäume sind zu erhalten. Begleitend zu den Gräben sind partiell standortgerechte Neupflanzungen durchzuführen und dauerhaft zu pflegen.

Die verbleibenden Wiesenflächen sind als magere, blumenreiche Wiesenflächen zu erhalten bzw. wieder anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Ansaat ist auf die Lebensraumansprüche für magere Flachlandmähwiesen auszurichten (blumenreiche Saatgutmischung). Die Wiesenflächen sind in zweischüriger Mahd mit Abraum des Mähguts zu pflegen.

(9) Maßnahmenfläche 3 (MF3) – Bestandsbäume mit Grabensystem:
Innerhalb der in der Planzeichnung mit MF3 bezeichneten Fläche wird ein naturnahes Mulden- und Grabensystem zur Retention und Versickerung des aus den Entwässerungsgraben entlang den Baugrundstücken abfließenden Niederschlagswasser angelegt. Dazu sind die Grabenränder mit unterschiedlich geneigten Steil- und Flachböschungen auszubilden und mit begleitenden Steinschüttungen zu versehen. Die bestehenden Laubbäume sind zu erhalten.

Begleitend zu den Gräben sind partiell standortgerechte Neupflanzungen durchzuführen und dauerhaft zu pflegen.

Die verbleibenden Wiesenflächen sind als magere, blumenreiche Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Ansaat ist auf die Lebensraumansprüche für magere Flachlandmähwiesen auszurichten (blumenreiche Saatgutmischung). Die Wiesenflächen sind in zweischüriger Mahd mit Abraum des Mähguts zu pflegen.

(10) Maßnahmenfläche 4 (MF4) – gelenkte Sukzession mit Grabensystem:
Innerhalb der in der Planzeichnung mit MF4 bezeichneten Fläche werden durch gelenkte Sukzession wertvolle Gehölzbestände erhalten und entwickelt (Entfernung von Brombeerverbuschung, Freistellung von Gehölzen, Belassen von Totholz). Die bestehenden Laub- und Obstbäume werden erhalten.

Als Habitate für holzbewohnende Käferarten sind sämtliche innerhalb des Plangebietes gerodete Stämme bestehender Obstbäume in Stammabschnitten von mind. 4 m Länge innerhalb der Maßnahmenfläche MF4 schräg aufgebockt auf Reisig und Astwerk zu lagern.

Innerhalb der Maßnahmenfläche wird ein naturnah gestaltetes Mulden- und Grabensystem zur Führung, Retention und Versickerung des aus dem Entwässerungsgraben entlang den Baugrundstücken abfließenden Niederschlagswasser angelegt. Dazu sind die Grabenränder mit unterschiedlich geneigten Steil- und Flachböschungen auszubilden und mit begleitenden Steinschüttungen zu versehen.

(11) Maßnahmenfläche 5 (MF5) – Mähwiese mit Zauneidechsenhabitaten:
Innerhalb der in der Planzeichnung mit MF5 bezeichneten Fläche sind bestehende Habitate der Zauneidechsen entlang den Flurstücksgrenzen der nordwestlich angrenzenden Privatgrundstücke dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ergänzend sind entlang den Grundstücksgrenzen im Abstand von 30 m Steinriegel und Starkholzhäufen unter Verwendung von vor Ort zu bergendem Totholz anzulegen.

Innerhalb der Maßnahmenfläche ist ein unterirdisches und mit mindestens 50 cm Erdüberdeckung versehenes Retentionsbauwerk für Niederschlagswasser aus dem Gebiet zulässig. Ebenso ist die Anlage eines wasserdurchlässig befestigten Fußweges in der Fläche zulässig. Der Fußweg ist so anzulegen, dass die bestehenden Habitate der Zauneidechsen unberührt bleiben.

Die verbleibenden Wiesenflächen sind als magere, blumenreiche Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Ansaat ist auf die Lebensraumansprüche für magere Flachlandmähwiesen auszurichten (blumenreiche Saatgutmischung). Die Wiesenflächen sind in zweischüriger Mahd mit Abraum des Mähguts zu pflegen.

(12) Öffentliche Spielplatzfläche:
Die öffentliche Spielplatzfläche ist mit Ausnahme der reinen Spielflächen naturnah zu gestalten und mit mind. 3 heimischen Obst- oder Laubbäumen aus der Artenliste zu bepflanzen. Wasserundurchlässig befestigte Fußwege sind in der Fläche zulässig.

(13) Pflanzbindung (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauBG):
Die im Lageplan mit einer Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Aufschüttungen oder länger dauernde Überdeckungen sind an Baumstandorten nicht zulässig.

Für diejenigen Bäume, die dennoch Schaden erleiden oder die durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten, das heißt Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm.

(14) Zu verwendende Mindestqualität und Mindestgrößen für die vorgenannten Pflanzen:
Bäume / Hochstämme und Stammbüsche
mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16-18 cm für Laubbäume auf öffentlichen Flächen bzw. Stammumfang mind. 14-16 cm für Laubbäume auf privaten Grundstücksflächen
Obstbäume als Hochstamm
Stammumfang mind. 12 / 14
Sträucher
3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe mind. 125 / 150 cm

(15) Umgang mit Oberboden:
Vorhandener Oberboden ist gemäß Din 18.915 von allen Bau- und Betriebsflächen abzutragen, fachgerecht zu lagern und einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Dabei dürfen keine bodenfremden und pflanzenschädigenden Substanzen eingebracht werden. Bei längerer Lagerung ist eine Zwischenbegrünung empfehlenswert.

§ 11 Flächen für Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Gemäß der Kennzeichnung in der Planzeichnung werden Teilflächen als mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (**LR**) zugunsten verschiedener Ver- und Entsorgungsunternehmen (z.B. eneREGIO) zur unterirdischen Führung von Leitungen bzw. für einen dem gesamten Gebiet dienenden Entwässerungsgraben zur Ableitung von oberflächlich in das Gebiet fließenden Niederschlagswassers festgesetzt. Die Flächen für Leitungsrecht sind von baulichen Anlagen freizuhalten.

§ 12 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Gliederung der öffentlichen Verkehrsflächen im zeichnerischen Teil ist unverbindlich.

§ 13 Höhenlage des Geländes (§ 9 Abs.1 Nr.2 i.V. mit Abs. 3 BauGB)
Im straßenseitigen Hofbereich der Baugrundstücke ist das Gelände in seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

§ 14 Höhenlage der Straße (§ 9 Abs.1 Nr.11 i.V. mit Abs.3 BauGB)
Höhenlage der Straße entsprechend den Einschrieben im Lageplan.

§ 15 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke insbesondere für Telekommunikation, Gas- und Stromversorgung und sonstige technische Erschließung, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

C 2 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Abs. 1 LBO)

(1) **Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)**
Dachform entsprechend Eintragungen im zeichnerischen Teil.
SD = Satteldach mit 20° bis 40° Dachneigung,
PD = Pultdach mit bis 15° Dachneigung,
FD = Flachdach oder flachgeneigtes Dach mit Dachneigung ≤ 5°
ZD = Zeltdach mit bis 15° Dachneigung

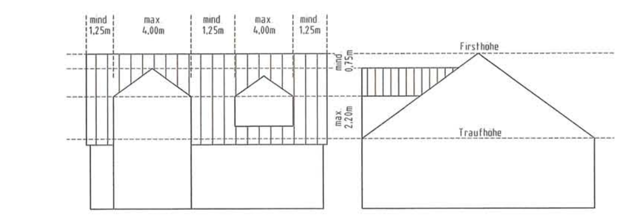
Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen. Die Dachdeckung der Satteldächer ist nur mit Ziegeln und ziegelförmigen Dachsteinen in gedeckten Farben zulässig.

Flachdächer oder flach geneigte Dächer sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Garagendächer sind, soweit nicht in das Hauptdach integriert, nur als begrünte Flachdächer zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikelemente sind zugelassen. Sonnenkollektoren und Photovoltaikelemente dürfen nicht freistehend auf den Dachflächen angebracht werden. Sie müssen der Dachneigung angepasst werden. Dies gilt auch für Garagendächer.

Darüber hinaus sind Wintergartenverglasungen zugelassen.

(2) **Dachaufbauten und Nebendächer (§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO)**
Dachgauben und untergeordnete Nebendächer (Quer- und Gegengiebel) sind zulässig, wenn folgende Maße eingehalten werden:
- Abstand zum Ortgang mind. 1,25 m
- Abstand untereinander mind. 1,25 m
- Abstand zum First mind. 0,75 m
- Breite max. 4,00 m
- Gesamtbreite von Quergiebeln und Gauben pro Dachseite max. 50% der Gebäudelänge
- Traufe der Gaube max. 2,20 m über der Traufhöhe des Hauptgebäudes



Tonnen-, Fledermausgauben oder Schleppgauben mit abgeschrägten Seiten (abgewalmte Schleppgauben) sind nicht zugelassen. Je Dachseite und Gebäude ist nur eine Gaubenform bzw. eine Form von Quer- und Gegengiebeln zugelassen.

(3) **Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)**
Von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Zäunen, Mauern und Hecken ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.

Einfriedungen:
Es sind lebende Einfriedungen als freiwachsende Hecken oder Schnitthecken zulässig. Entlang öffentlicher Straßen und Wege sind diese mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
Außerdem sind Zäune mit einer Höhe von max. 1,00 m - zulässig.

Mauern:
Mauern sind nur als notwendige Stützmauern in Form von Natursteintrockenmauern mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.
Freistehende Mauern sind unzulässig. Ausnahmsweise sind freistehende Mauern als Sichtschutz bis zu einer Länge von 2,50 m in direkten Anschluss an das Gebäude zulässig.

(4) **Gestaltung der Freiflächen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)**
Die nicht für Gebäude oder Zufahrten bzw. Terrassen oder Wege in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und zu pflegen. Kies- oder Schotterflächen sind nicht zulässig.

(5) **Gestaltung der Belagsflächen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)**
Stellplätze, Wege und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. offenfugige Pflasterbeläge, offenfugige Betonwerksteinplatten, Rasenpflaster, Rasengittersteine o. ä.) herzustellen.

(6) **Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO)**
Niederspannungsfreileitungen und Freileitungen zum Zweck der Telekommunikation sind unzulässig.

(7) **Stellplatzverpflichtung (§ 37 Abs. 1 LBO, § 74 Abs.2 Nr.2 LBO)**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für Wohnungen eine Stellplatzverpflichtung in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße wie folgt festgesetzt:
Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche = 1 Stellplatz
Wohnungen über 50 m² Wohnfläche = 2 Stellplätze
2 Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche in einem Gebäude = 2 Stellplatz
2 Wohnungen über 50 m² Wohnfläche in einem Gebäude = 4 Stellplätze

(8) **Zufahrten**
Wird bei einem Grundstück im Bereich von geplanten öffentlichen Stellplätzen eine weitere Grundstückszufahrt notwendig, so ist diese auf einer Länge von max. 4 m auf der an die öffentliche Fläche grenzenden Grundstücksseite zulässig, sofern kein öffentliches Interesse oder öffentliche bauliche Anlagen (Verkehrsgrün, Anlagen der Straßenbeleuchtung, öffentliche Bäume inkl. der zugehörigen Baumscheiben und Pflanzbindungen / Pflanzgebote) entgegenstehen.

(9) **Auffangen, Einleiten und Versickern von Niederschlagswasser der Dachflächen (§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)**

(9.1) Für neu zu errichtende Gebäude sind für anfallendes unverschmutztes Niederschlags-wasser von Dachflächen Retentionszisternen zum Sammeln und Verwenden mit einem Rückhaltevolumen von 25 l je Quadratmeter Dachgrundfläche herzustellen.

(9.2) Ist eine Regenwassernutzung beabsichtigt, so ist ein zusätzlicher Speicherraum vorzusehen. Sofern eine Regenwassernutzung im Haushalt vorgesehen und eine Trinkwassernachspeisung notwendig ist, muss durch den Einbau geeigneter System-trenner die strikte Trennung zwischen Trinkwasser und Brauchwasser im Sinne der Trinkwasserverordnung gewährleistet werden.

Für die Regenwassernutzung im Haushalt ist gemäß § 5 Abs. 2 und Abs. 3 der Wasser-versorgungssatzung der Stadt Kuppenheim ein Antrag auf Befreiung vom Benutzungs- zwang zu stellen.

(9.3) Der Retentionszisternenüberlauf darf nur an die Niederschlagswasserkanalisation angeschlossen werden. Die Drosselabflussmenge beträgt max. 0,4 l/s.

(9.4) Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.

D Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen und Hinweise (§9 (6) BauGB)

1. Abwasser- / Niederschlagswasserbeseitigung:

a) Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

b) Die Schmutzwasserkanäle verlaufen in einer mittleren Tiefe von 2,20 m sowie die Regenwasserkanäle in einer mittleren Tiefe von 1,70 m unter der Oberkante der Erschließungsstraßen. Damit ist die Entwässerung der Baugrundstücke grundsätzlich im Freispiegelabfluss möglich.

c) Gemäß § 18 Abs. 2 der Abwassersatzung (AbwS) der Stadt Kuppenheim ist die Abwasserableitung für tieferliegende Grundstücksbereiche, Gebäudeteile und bauliche Anlagen mit Abwasserhebeanlagen durchzuführen.

d) Für Niederschlagswasser auf privaten Grundstücksflächen werden Zisternen festgesetzt.

e) Weiterreichende Regelungen sind der Abwassersatzung der Stadt Kuppenheim zu entnehmen.

Einleiten von Drainagewasser:

Gemäß § 8 Abs. 3 der Abwassersatzung (AbwS) der Stadt Kuppenheim bedarf das Einleiten von Drainagewasser der schriftlichen Genehmigung der Stadt. Drainagewasser darf nur in die Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.

2. Grundwasserschutz:
a) Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gem. §§ 43 und 92 Wassergesetz für Baden-Württemberg zu verfahren.

b) Für eine evtl. notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drainagen und zugehörige Versickerungsanlagen sind in den Bauplänen darzustellen und nach Herstellung dieser von der Stadtverwaltung abnehmen zu lassen.

3. Denkmalschutz:
Für Bodenfunde besteht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Karlsruhe.

4. Bodenschutz:
a) Wird bei Bauarbeiten organoleptisch (geruchlich, optisch) auffälliges Material angetroffen, ist das Landratsamt Rastatt, Wasserwirtschaftsamt sofort zu verständigen.

Auf die Pflicht zur Einhaltung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes, insbesondere auf §§ 4 und 7, und der Bodenschutzverordnung, insbesondere § 12, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

b) Bei Erdauffüllungen von mehr als 20 cm Schütthöhe ist vorher der humose Oberboden ("Mutterboden") abzuschieben und nach erfolgter Auffüllung wieder aufzutragen. Allgemein ist die DIN 19731 zu befolgen.

c) Anlagen zur Nutzung von Erdwärme bedürfen – soweit sie Eingriffe in das Grundwasser erzeugen können (Sondentechnik) – der wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist in einem solchen Fall rechtzeitig beim Landratsamt Rastatt – Amt für Wasserwirtschaft – zu beantragen. Mit dem Bau darf nicht vor Erteilung der Erlaubnis begonnen werden.

d) Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungsmaßnahmen eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten.

e) Zu Beginn der Bauarbeiten ist der humose Oberboden abzuschieben und in profilierten, geglätteten Mieten getrennt zu lagern. Nach En de der Bauarbeiten ist der Oberboden nach erfolgter Untergrundlockerung in den Grünflächenbereichen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.

f) Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

g) Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

h) Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

5. Grundwasser
Maßnahmen, die das Grundwasser berühren können, sind anzuzeigen und bedürfen evtl. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. (siehe auch Hinweis 2.)

6. Baugrundstücke
Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks hat vor der Bebauung selbst für die ggf. erforderliche Abholzung des Baum- und Buschbestandes zu sorgen.

7. ÖPNV
Das Gebiet verfügt südöstlich über einen Anschluss an die Buslinie 241 (Rastatt-Kuppenheim) sowie 243 (Baden-Baden-Kuppenheim). Der Stadtbahnhaltepunkt Kuppenheim (Murgtalbahn) ist ca. 1300 m vom Baugebiet entfernt.

8. Grünordnerische Festsetzungen
Die durch Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen und innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes herzustellen und der Vollzug bei der Stadt Kuppenheim anzuzeigen.

9. Stellplatzgestaltung
Die Stellplatzgestaltung ist in den Bauvorlagen darzustellen.

10. Freiflächengestaltungsplan
Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellung zur Freiflächen-gestaltung erhalten:
- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
- Materialangaben zu den befestigten Flächen
- Bepflanzungsplan für die Grünflächen

11. Leuchtenmasten
Es ist vorgesehen die Masten der Beleuchtungseinrichtungen auf den Baugrundstücken in ca. 0,50 m Entfernung von der vorderen Grundstücksgrenze einzubringen. Auf die diesbezügliche Duldungspflicht gemäß §126 BauGB wird hingewiesen.

12. Umweltbericht
Auf den Umweltbericht vom 18.05.2015 wird hingewiesen.

Pflanzliste

Einzelbäume

Qualität: Hochstamm, i.d.R. mit Ballen, 3xv, Stammumfang gemäß Festsetzung.

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Esskastanie
Corylus colurna	Baumhasel
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Obstbäume	robuste lokale Sorten

Sträucher und Blütengehölze

Qualität: Höhe siehe Festsetzung, mind. 2 x verpflanzt

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Salix spec.	Weiden in Sorten
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball

Der Stammumfang wird in einer Höhe von 1,00m über dem Boden gemessen.

Pflanzliste für naturnahe Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier Arten und Sorten	Felsenbirne
Carpinus betulus	Weißbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsch e
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes Arten und Sorten	Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Echte Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Taxus baccata	Eibe (immergrün)
Viburnum lantana	Woll. Schneeball
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

Feuchtigkeitsvertragende Sträucher feuchtigkeitsliebende Stauden

Höhe siehe Festsetzung, mind. 2 x verpflanzt

Purpurweide	(Salix purpurea)	Sumpfdotterblume	(Caltha palustris)
Liguster	(Ligustrum vulgare)	Mädesüß	(Filipendula ulmaria)
Hartriegel	(Cornus sanguineum)	Blutweiderich	(Lythrum salicaria)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)	Rispensegge	(Carex pendula)
Gew. Schneeball	(Viburnum opulus)	Rohrglanzgras	(Typphoides arundinacea)

Kletterpflanzen

Pflanzqualität gemäß den Festsetzungen

Selbstklimmer

Parthenoc. tricusp.	Kletterwein
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quin.	Wilder Wein

Gerüstkletterpflanzen

Vitis vinifera	Weinrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Clematis montana	Berg-Waldrebe
Clematis vitalba	Gewöhnl. Waldrebe
Polygonum aubertii	Knöterich
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Lonicera periclym.	Waldgeißblatt

Begrünte Flachdächer

Der Substrataufbau muss zumindest eine extensive Begrünung ermöglichen.

Allium flavum	Gelber Lauch
Alyssum montanum	Steinkraut
Anthericum ramosum	Graslilie
Campanula portien.	Ranken-Glockenblume
Campanula rotundifol.	Rundblättrige Glockenblume
Carex humilis	Erdsegge
Dianthus carthus.	Karthäusernelke
Echium vulgare	Natternkopf
Festuca rupicola	Schwingel
Festuca vivipara	Lebendgebärender Schwingel
Geranium sang.	Storchschnabel
Helianthemum num.	Sonnenröschen
Heracium pilosella	Habichtskraut
Inula ensifolia	Schwertalant
Melica ciliata	Perlgras
Melilotus spec.	Honigklee
Petrorhagia saxifraga	Steinnelke
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut
Prunella grandiflora	Brunelle
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß
Saponaria ocymoides	Seifenkraut
Saxifraga in Sorten	Steinbrech
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Schneepolster
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum sexangulare	Walzensedum
Sempervivum tect.	Dachwurz
Tanacetum vulgare	Rainfarn
Teucrium cham.	Gamander
Thymus serpyllum	Thymian
Vicia sepium	Zaunwicke
Veronica chamaedrys	Ehrenpreis

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der §§ 1 u. 2 der Planzeichenverordnung vom 22.07.2011. Die innerhalb des Geltungsbereiches eingetragenen Flurstücksgrenzen und -nummern stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Stadt Kuppenheim hat in seiner Sitzung vom 10.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes erfolgte in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 28.10.2014.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes erfolgte in Form eines Scopingtermins am 24.10.2013.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Kuppenheim zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften erfolgte am 15.12.2014.
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.12.2014 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 29.12.2014 bis einschließlich 06.02.2015 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.12.2014 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 29.12.2014 bis einschließlich 06.02.2015 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Kuppenheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.05.2015 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausfertigung:
Der Verfahrensablauf für den Bebauungsplan und die örtlichen Vorschriften „Unterer Frauberg" entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Der zeichnerische Teil in der Fassung vom 18.05.2015 und der Textteil in der Fassung vom 18.05.2015 des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderats der Stadt Kuppenheim vom 18.05.2015. Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom 18.05.2015.

Karsten Mußler
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 21.05.2015 gemäß § 10 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Kuppenheim
Karsten Mußler
Bürgermeister

Stadt Kuppenheim

Bebauungsplan
'Unterer Frauberg'

stahlecker landschafts architekten stadtplaner
planungsgruppe stahlecker
gartenarchitekten landschaftsarchitekten stadtplaner
stuttgarter straße 36 · 70469 stuttgart
tel: (0711) 63600 30 · fax: (0711) 63600 36
mail@pg-s.de www.pg-s.de

Maßstab	1 : 500	Bearbeiter		HS
Erstellungsdatum	18.05.2015	Geprüft		HS
Änderungsdatum/ Index	-/-	Projektnummer		6592
Plangröße	841x1920 mm	Plannummer		6592-BP
			bdla	