



Textteil zum Bebauungsplan

"Pfaffenacker"

Rechtsgrundlagen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) Teil A in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 1 S.2414) mit den jeweiligen Änderungen.
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, (BGBl. 1 S.132) mit den jeweiligen Änderungen.
- c) Planzeichenverordnung (PlanzVO), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).
- d) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) mit den jeweiligen Änderungen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 (7) BauGB). Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen (hier: Bebauungsplan „Obere Bruchgärten“ und „Straßen- und Baulinienplan Pfaffenacker- Pfarrgut“) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches außer Kraft.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

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

WR = Reines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Unterteilung in **WR¹** und **WR²** siehe Ziff. 4.

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Ausnahmsweise zugelassen sind gem. § 4 (3) Ziff. 2 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, wobei mindestens 51% der erstellten Geschossfläche als Wohnraum genutzt werden müssen.

Unterteilung in **WA¹** und **WA²** siehe Ziff. 4.

MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO).

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten.

Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO sind nicht zugelassen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe der baulichen Anlage dargestellt.

2.1. Grundflächenzahl

z.B. 0,4 = Grundflächenzahl, siehe Planeinschriebe.

Die zulässige Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Ziff. 1 BauNVO genannten Anlagen um max. 60% überschritten werden; eine weitere Überschreitung in geringfügigem Ausmaß von max. 10% ist zulässig, sofern es sich um die unter II., Ziff. 2.2 genannten Flächen handelt.

Darüber hinaus darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Ziff. 3 BauNVO genannten Anlagen die GRZ bis max. 0,8 überschritten werden, sofern diese ausschließlich Garagen beinhalten; bei Erdüberdeckung (mind.0,5 m) ist eine Überschreitung um weitere 10% zulässig.

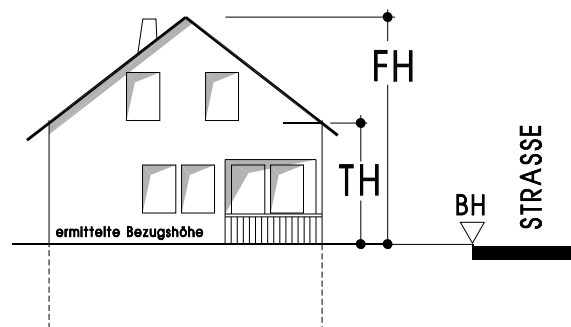
2.2. Höhenlage u. Höhe der baulichen Anlage

Die festgesetzte First- und Traufhöhe, die die Erscheinung des Gebäudes in der Landschaft beschreibt, bezieht sich auf eine zu ermittelnde Bezugshöhe (BH), gemessen in der Mitte der Grundstückslänge an der öffentlichen Verkehrsfläche (im Mischgebiet (MI) ist die Friedrichstraße maßgebend). Mit der Erdgeschossfußbodenhöhe

(EFH) darf von der Bezugshöhe um 0,8 m nach oben und 0,5 m nach unten abgewichen werden, sofern die max. festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschritten wird.

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der maximalen Firsthöhe (FH_{max}) sowie der maximalen Traufhöhe (TH_{max}) entsprechend den Eintragungen im Lageplan und der hier dargestellten Systemskizze. Die max. Firsthöhe (FH_{max}) ist das Maß von der ermittelten Bezugshöhe bis zur größten Dachhöhe, die Traufhöhe (TH_{max}) bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut (siehe Systemskizze). Bei Rücksprüngen darf die TH_{max} auf höchstens 1/3 der Gebäudelänge um max. 1,5 m überschritten werden.

Bei Flachdächern gilt als max. Gebäudehöhe die in der Nutzungsschablone angegebene maximale Traufhöhe (TH_{max}).





BH = ermittelte Bezugshöhe
wie im Textteil beschrieben


Systemskizze


3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 und 4 BauGB; § 14, § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

 = offene Bauweise

 = offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig

 = offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

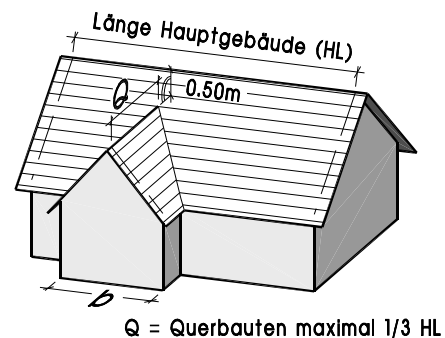
Im Lageplan sind diejenigen Grenzen mit diesem Symbol gekennzeichnet,
-  - an denen die Doppelhaushälften zusammengebaut werden müssen.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO bestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 (6) LBO ist zulässig. Dies gilt nicht bei Abständen der Baufenster zur öffentlichen Verkehrsfläche, wenn diese geringer als 3 m sind.
- b) 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.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptgebäuderichtung entsprechend der Eintragung im Lageplan ist einzuhalten. Querbauten sind dem Hauptgebäude unterzuordnen, wobei die Breite (b) des Querbaus max. 1/2 der Länge des Hauptgebäudes betragen darf. Der Abstand vom Hauptfirst zum First des Querbaus muß mindestens 0,50m in der Senkrechten betragen (siehe nebenstehende Schemazeichnung).



4. Zulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) 6 BauGB)

Für die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird festgesetzt:

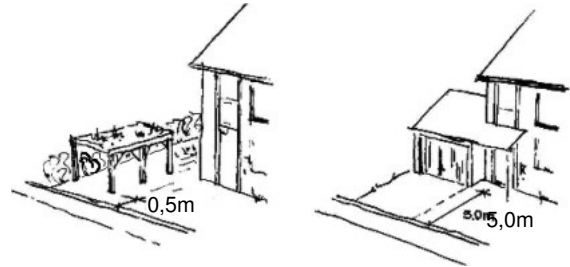
- Im **WR**¹: Maximal 1 Wohneinheit je 250 qm Grundstücksfläche
- Im **WR**²: Maximal 1 Wohneinheit je 125 qm Grundstücksfläche
- Im **WA**¹: Maximal 1 Wohneinheit je 125 qm Grundstücksfläche
- Im **WA**²: Maximal 1 Wohneinheit je 100 qm Grundstücksfläche
- Im **MI**: Maximal 1 Wohneinheit je 200 qm Grundstücksfläche

Ergibt sich eine Dezimalzahl wird jeweils ab 0,5 auf die nächste volle Zahl aufgerundet. Ergibt sich eine Zahl kleiner 1,5 wird auf 2 aufgerundet.

5. Flächen für Garagen, Tiefgaragen, überdachte Stellplätze und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB; § 12 (6) BauNVO)

- a) Garagen sind auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei senkrechter Zufahrt sind folgende Abstände von der Verkehrsfläche einzuhalten:

Garagen:	5,0 m
überdachte Stellplätze/ Carpports:	0,5 m



Bei nicht senkrechter (schräger) Garagenzufahrt sind die angegebenen Maße zwischen Mitte Straßenbegrenzungslinie und Mitte Garagenabgrenzung maßgebend. Bei überdachten Stellplätzen / Carports sind immer mindestens 0,5m in der Senkrechten zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

- b) Im WA² „Städtle in der Stadt“ sind Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren und der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Zufahrten der Tiefgaragen sind nur an den im Plan ausgewiesenen Zufahrtsbereichen für Tiefgaragen und in einer maximalen Breite von 6.0 m zulässig.
- c) Überdachte Stellplätze i.S.v. lit. a) sind Stellplätze in Form eines Bauwerks aus Pfosten mit Dach. Sie sind auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie können senkrecht oder parallel zur öffentlichen Straße angeordnet werden; mit der maximalen Ausdehnung des Carports ist ein Abstand von der Straßenbegrenzungslinie von 0,5 m einzuhalten. Tor und Seitenverkleidungen sind nicht zulässig.
- d) Stellplätze sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Sie sind in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen. Bei Parkplätzen ist je 3 Stellplätzen ein Baum gemäß der Pflanzenliste anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
- e) Die gemäß GaVO (Garagenverordnung) empfohlenen Einfahrtradien in Garagen, Carports bzw. Stellplätzen müssen gewährleistet sein.

6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 (1) 11 und (6) BauGB)

Die so gekennzeichneten Flächen dienen

- dem fließenden Verkehr
- dem Fußgängerverkehr
- dem ruhenden Verkehr (öffentliche Parkplätze, Parkstreifen).

Die Parkplätze müssen so ausgestaltet sein, dass sie in Bereichen, die mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaubar sind (**WR²**, **WA¹**), jederzeit bei Doppelhausnutzung auf max. 4m Breite auch als Zufahrt zu den angrenzenden Grundstücken dienen können. (siehe auch örtliche Bauvorschriften Ziff. 4.3)

- als Zufahrt zu den angrenzenden Grundstücken
- der Ausgestaltung des gesamten Verkehrsraums (Bäume, Beete u.a.).

7. Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 1a 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.

7.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, § 9 Abs. 1 LBO)

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. Das Nachbarschaftsrecht ist soweit notwendig zu beachten.

a) Vorschlagsliste Begrünung

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
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus thuringiaca	Eberesche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Obstbäume	robuste lokale Sorten

Sträucher und Blüthengehölze

Qualität: Höhe siehe Festsetzung, mind. 2 x verpflanzt

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweiggrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher 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.

feuchtigkeitsvertragende Sträucher feuchtigkeitsliebende Stauden

Höhe siehe Festsetzung, mind. 2 x verpflanzt

Purpurweide	(Salix pupurea)	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	(Typophoides arundinacea)

Kletterpflanzen

Etwa alle 3 m eine Pflanze

Selbstklimmer

begrünte Flachdächer

Der Substrataufbau muß zumindest eine extensive Begrünung ermöglichen.

Allium flavum	Gelber Lauch
Alyssum montanum	Steinkraut

Parthenoc. tricusp.	Kletterwein	Anthericum ramosum	Graslilie
Hedera helix	Efeu	Carex humilis	Erdsegge
Parthenocissus quin.	Wilder Wein	Dianthus carthus.	Karthäusernelke
		Festuca rupicola	Schwingel
		Festuca vivipara	Lebendgebärender Schwingel
<u>Gerüstkletterpflanzen</u>		Geranium sang.	Storchschnabel
		Helianthemum num.	Sonnenröschen
Vitis vinifera	Weinrebe	Hieracium pilosella	Habichtskraut
Humulus lupulus	Hopfen	Melica ciliata	Perlgras
Clematis montana	Berg-Waldrebe	Petrorhagia saxifraga	Steinnelke
Clematis vitalba	Gewöhnl. Waldrebe	Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut
Polygonum auberti	Knöterich	Prunella grandiflora	Brunnelle
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber	Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß
Lonicera periclym.	Waldgeißblatt	Saponaria ocymoides	Seifenkraut
		Saxifraga in Sorten	Scharfer Mauerpfeffer
		Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
		Sedum album	Schneepolster
		Sedum reflexum	Tripmadam
		Sedum sexangulare	Walzensedum
		Sempervivum tect.	Dachwurz
		Teucrium cham.	Gamander
		Thymus serpyllum	Thymian

b) Maßnahmen zur Durchgrünung

Einzelbäume auf privaten Grundstücken

Auf den Baugrundstücken ist pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche mind. 1 Obst- oder Laubbaum (Stammumfang mind. 14/16 cm) zu pflanzen und zu unterhalten. Der Erhalt bestehender Bäume kann hierbei verrechnet werden.

Die Liste zur Begrünung enthält klein-, mittel- und großkronige Bäume. Die Standortangaben im Lageplan sind zu beachten. Abweichungen von festgesetzten Baumstandorten sind aus erschließungs- oder versorgungstechnischen Gründen um bis zu 5,0 m zulässig. Das Umfeld der Baumstandorte ist wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

Der Schattenwurf großkroniger Bäume (Eichen, Linden, Ahorn etc.) kann auf räumlich beengten Grundstücken sowie bei der Verwendung von Solarenergie zu Nachteilen führen. Es wird auf die klein- und mittelkronige Arten der Liste zur Begrünung verwiesen. Im Schutzstreifen von Leitungsrechten sind nur Anpflanzungen zulässig, die eine Endhöhe von maximal 3,00 m erreichen (z.B. Wildrosenarten, Kleingehölze).

Dachbegrünung

Flachdächer und Dachflächen auf den gekennzeichneten Flächen müssen dauerhaft und fachgerecht begrünt werden. Flächige Ausfälle der Vegetation sind zu ergänzen. Die Maßnahme ist mit Fertigstellung der baulichen Anlagen auszuführen. Der Substrataufbau muss zumindest eine extensive Begrünung gemäß der Liste zur Begrünung ermöglichen.

Einzelbäume Straßenraumgestaltung

Die Anpflanzung von straßenbaumgeeigneten Laubbäumen gemäß der Pflanzenliste (Stammumfang von mindestens 16/18 cm) erfolgt mit der Erschließung. Die Pflege soll möglichst extensiv erfolgen. Pestizideinsatz ist auf öffentlichen Flächen nicht zulässig.

Pfg2 Pfaffenackerweg

Der historisch gewachsene Pfaffenackerweg dient als ökologisches und soziales Bindeglied von der Innenstadt hin zur offenen Landschaft. Die Anpflanzung erfolgt als Allee mit standortheimischen Laubbäumen gemäß der Pflanzenliste. Die Pflanzqualität weist einen Stammumfang von mindestens 16/18 cm auf und ist im Zuge der Erschließung durchzuführen.

Der Ausbau des Pfaffenackerweges und Naherholungseinrichtungen sind zulässig. Die Pflege ist auf den Erholungsdruck abzustimmen und soll möglichst extensiv erfolgen. Pestizideinsatz ist auf öffentlichen Flächen nicht zulässig.

Pfg3 Pflanzstreifen am Kinderspielplatz

Der Pflanzstreifen dient als Puffer zu den benachbarten Baugrundstücken. Mind. 50% der Fläche sind mit standortheimischen Sträuchern (Qualität mind. 100 – 125 cm Höhe) gemäß der Pflanzliste einzugrünen. Die Pflege ist auf den Erholungsdruck abzustimmen und soll möglichst extensiv erfolgen. Pestizideinsatz ist auf öffentlichen Flächen nicht zulässig. Die Verwendung giftiger Pflanzen ist auf dem Kinderspielplatz nicht zulässig.

c) Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung

Pfg1: Flächenhaftes Pflanzgebot zur Ortsrandeingrünung

Durch die Eingrünung des Ortsrandes soll ein landschaftsgerechter Übergang in die freie Landschaft und ein Übergangstreifen zur FFH-Pufferfläche geschaffen werden.

In den mit pfg1 gekennzeichneten Bereichen ist gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan die Pflanzung auf mindestens 50 % der Fläche mit Einzelbäumen, Gehölzgruppen oder in Form von Heckenstrukturen unterschiedlicher Breite anzulegen. Entscheidend für das prozentuale Maß sind die Kronen der Bepflanzungen in der Draufsicht. Die Anpflanzung der Bäume erfolgt mit regionaltypischen Obst- hochstämmen und Wildobstbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm. Die Pflege soll möglichst extensiv (1-2 schürige Mahd ab Juni) erfolgen. Pestizideinsatz und bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

d) Pufferfläche zum FFH-Gebiet

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 und 25 BauGB)

Die Fläche zwischen der Gemarkungs- und Baugebietsgrenze besitzt eine Pufferfunktion zum FFH-Gebiet. Entsprechend wird in diesem Bereich ein 15 – 25 m breiter Grünstreifen ausgewiesen. Die Gestaltung ist auf die Belange der FFH-Kernfläche (magere Flachlandmähwiesen) abzustimmen. Für die Begrünung sind nur autochthone und standortgerechte Gehölze bzw. Saatgüter zugelassen. Die Artenzusammensetzung soll hierbei u.a. die Lebensraumsprüche des Wiesenknopf-Ameisen-Bläulings und des Feuerfalters unterstützen (z.B. durch Einbringen von wiesenknopfreichem Saatgut). Anlagen von Kleinstrukturen als Lebensraum für die Zauneidechse (Steinhaufen und/oder Holzstapel) sind zulässig.

Der Entwässerungsgraben und die Aufweitungen sind möglichst naturnah auszubauen und dauerhaft zu erhalten. Lage, Dimension und Ausführung sind so zu gestalten, dass keine negativen Veränderungen (u.a. Entwässerung) im benachbarten FFH-Gebiet entstehen können (Aussagen der FFH-Vorprüfung und des hydrogeologischen Gutachtens sind zu beachten).

Das Gewässerbett ist dabei gemäß den ökologischen und hydraulischen Gesichtspunkten mit natürlichem Substrat auszubilden und einzugrünen. Auf die besonderen hydraulischen Problemstellungen (periodisch wasserführend) ist in der Auswahl der Pflanzen einzugehen. Durchlässe sind hinsichtlich ihrer fließgewässer-ökologischen Durchlässigkeit zu optimieren. Anschlüsse an Bauwerke sind möglichst naturnah auszugestalten. Die gewässerbegleitenden Flächen sind als natürli-

cher Gewässersaum (Gras- /Kraut- /Röhrichtsaum, akzentuiert mit standortheimischen Ufergehölzen) neu zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung erfolgt mit standortheimischen Gehölzgruppen. Die Höhe der Sträucher beträgt mind. 100 – 125 cm. Das Saatgut muss den Anforderungen des Naturschutzgesetzes entsprechen. Röhricht wird als Initialpflanzung mit eingebracht. Für diejenigen Gehölze, die Schaden erleiden oder die durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. Die Pflege hat extensiv (1 Mahd/ Jahr) und in mind. 2 Teilabschnitten zu erfolgen. Hochstaudenflur und Gehölze sind nach Bedarf zu pflegen. Pestizideinsatz ist nicht zulässig. Naherholungswege und bauliche Anlagen sind, bis auf Versickerungsanlagen keine zugelassen. Zuwegungen in dieser Fläche sind nicht zulässig.

e) Pflanzbindungen (§9 (1) 25b BauGB, §9 (1) LBO)

Die im Lageplan gekennzeichneten Pflanzbindungen 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. Abgängigkeit von Feldgehölzen ist mit standortheimischen Gehölzen gemäß der Pflanzliste neu zu entwickeln. Die Pflanzqualität beträgt hier mind. 100 –125 cm Höhe.

f) Zuordnungsfestsetzung

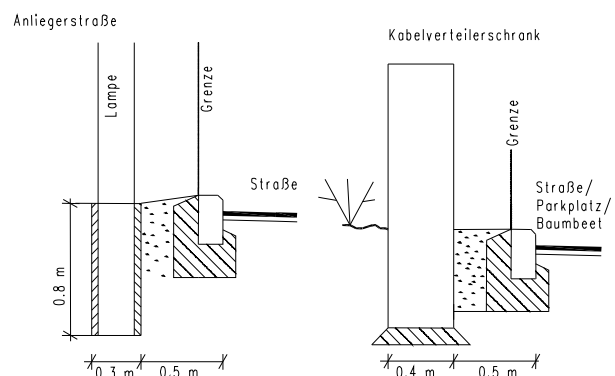
Maßnahme Nr. A1 (Hausgärten) regelt die Bepflanzung privater Gartenflächen, die vom Grundstückseigentümer selbst herzustellen sind.

Maßnahme Nr. M1 (Pufferstreifen innerhalb des Baugebietes zum FFH-Gebiet) wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB anteilig den zu erwartenden Konflikten zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes (Maßnahme Nr. E1-8 siehe Ausgleichskatalog) werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB anteilig den zu erwartenden Konflikten zugeordnet.

Für die Gesamtmaßnahme entfallen anteilig 2,38 ha auf Erschließung und 9,49 ha auf die Baugrundstücke. Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen beträgt somit anteilig 1/5 für die öffentlichen Verkehrsflächen und 4/5 für die Baugrundstücke.

8. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 10 und 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. Der Sicherheitsraum ist



nach den Vorgaben der RAS-Q 96 mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten (siehe Schemazeichnung).

9. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 (1) 13 BauGB)

Alle der Versorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

AKTIVER LÄRMSCHUTZ:

Im südöstlichen Bereich zur Friedrichstraße (L 67) hin ist die Errichtung eines Lärmschutzwalles notwendig.

PASSIVER LÄRMSCHUTZ:

Für die im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesenen Flächen werden zusätzlich folgende passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben:

Zum Schutz der Anwohner ist für Aufenthaltsräume ein Gesamtschalldämm-Maß $R_{w,res}$ der Außenhaut-Konstruktion entsprechend der im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erforderlich. Im Lärmpegelbereich III sind Lüfter in Schlafräumen Pflicht, im Lärmpegelbereich II werden sie empfohlen. Ansonsten wird auf das schalltechnische Gutachten des Büro Planungsgruppe Städtebau, Göppingen, vom Februar 2006 verwiesen, welches als Anlage zum Bebauungsplan beigelegt wird.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 74 (1) LBO

1.1 Dachform, Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)

1.1.1 Hauptgebäude:

Zulässige Dachformen sind geneigte Dächer (GD) mit einer Dachneigung von mindestens 30° im **WR**¹ sowie von mindestens 20° im **WR**², **WA**¹ und **WA**² und Tonnendächer (siehe Systemskizzen im Lageplan). Doppel- und Reihenhäuser sind bzgl. Dachform und Dachneigung in ihrer Ausführung anzugleichen.

In Bereichen des **WA**², in welchen Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 15° zugelassen sind, sind diese extensiv gemäß Vorschlagsliste (I, Ziff. 7.1) zu begrünen.

Im **MI** sind alle Dachformen zulässig (auch Flachdach und Tonnendach). Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 15° sind extensiv gemäß Vorschlagsliste (I, Ziff. 7.1) zu begrünen.

1.1.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind wie folgt auszuführen:

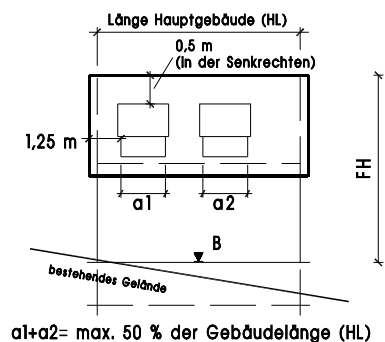
- in das Hauptgebäude einbezogen, oder
- mit einem gemäß der Vorschlagsliste begrüneten Flachdach oder
- zu 2/3 erdüberdeckt.

1.2 Dachdeckung und Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

Doppel- und Reihenhäuser sind in einheitlicher Dachdeckung auszuführen.

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind auf maximal 50% der Länge des Hauptgebäudes (HL) zulässig. Der Abstand zum Ortgang darf 1,25 m und zum First 0,50 m (in der Senkrechten gemessen) nicht unterschreiten.



2. Stellplätze (§ 74 (2) 3 LBO)

2.1 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2 LBO)

Beim Neubau von Gebäuden, die Wohnungen enthalten, ist die Zahl der erforderlichen Stellplätze für Wohnungen wie folgt zu errechnen:

Wohnungen bis 50 m ² Wohnfläche	=	1 Stellplatz
Wohnungen über 50 – 100 m ² Wohnfläche	=	1,5 Stellplätze
Wohnungen über 100 m ² Wohnfläche	=	2,0 Stellplätze

Ergibt sich eine Dezimalzahl wird jeweils ab 0,5 auf die nächste volle Zahl aufgerundet.

2.2 Stellplatzgestaltung (§ 74 (2) 3 LBO)

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, müssen die Park-, Abstell- und Zufahrtsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien ausgebildet werden (z.B. Schotter, Rasenpflaster, sickerfähiges Verbundpflaster o.ä.).

2.3 Zufahrten (siehe auch Ziff. 5 b) der planungsrechtlichen Festsetzungen)

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.

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

Einfriedungen zu öffentlichen Straßen- und Parkflächen hin sind mit einem Mindestabstand von 0,5 m und einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Der Freihaltestreifen ist gemäß der Vorschlagsliste zu begrünen. Zur offenen Landschaft hin sind nur lebende Einfriedigungen oder eingegrünte Maschendrahtzäune (mittel- bis grobmaschig) zulässig. Die Höhe der Einfriedungen zur freien Landschaft hin darf 1,5 m nicht überschreiten. Aus ökologischen und gestalterischen Gründen sind Pflanzungen entsprechend der Vorschlagsliste zu verwenden.

Vorschlagsliste für naturnahe Hecken

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

4. Stützmauern (§ 50 (1) Anhang Nr. 47 LBO)

Stützmauern an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m und mit einem Mindestabstand von 0,5 m zulässig.

5. Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) 3 LBO)

- a) Die nicht überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht durch zulässige Nutzungen belegt sind, im Sinne der LBO als Grünflächen anzulegen, um eine weitestgehende Offenhaltung und Begrünung entsprechend den Wertvorstellungen des § 9 der LBO sowie des § 1a (1) BauGB zu erreichen.

Grundsätzlich sind bei Erdarbeiten das Bodenschutzgesetz (insbesondere §§ 4 u. 7), die Bodenschutzverordnung (insbesondere § 12) und die DIN 19731 anzuwenden.

- b) Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist. Bei Auffüllung sind die Hinweise zum Bodenschutz unter Ziff. III. 4. zu beachten.
- c) Abgrabungen sind wie folgt zulässig:
- Maximal 1,0 m tief auf 50% der Wandlänge
 - Für Kellerzugänge sowie Zufahrten und Zugänge zu Tiefgaragen im notwendigen Umfang

6. Auffangen, Einleiten und Versickern von Niederschlagswasser der Dachflächen (§ 74 (3) 2 LBO)

Der Einbau von Regenwasserspeichern für den häuslichen Gebrauch (Zisternen) ist nur unter folgenden Bedingungen zulässig:

- Die Notüberläufe von Zisternen sind an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.
- Das aufgefangene Wasser kann als Teichwasser oder zur Gartenbewässerung verwendet werden. Für Planung und Bau sind die DIN-Normen sowie die Festsetzungen in der Abwassersatzung Stadt Kuppenheim einzuhalten. Die entsprechende Ausführung ist in der Grundstücksentwässerung mit darzustellen.
- Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) vom 21.05.2001 (BGBl. i.S. 2612) nicht zulässig, ebenso eine Verwendung zur Reinigung von Gegenständen, die bestimmungsgemäß nicht nur vorübergehend mit dem menschlichen Körper in Berührung kommen- z.B. Wäsche waschen §3 Trinkwasserverordnung.
- Leitungen und Entnahmestellen mit bzw. von Wasser, das nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinne des §3 Nr. 1 (TrinkwV) bestimmt ist, müssen gekennzeichnet werden.

7. Beleuchtungsanlagen

Für Straßenbeleuchtungen sind nur für die Tierwelt verträgliche Beleuchtungen zulässig (Natriumdampfhoch- oder -niederdrucklampen).

8. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind im **MI** nur an der Stätte der Leistung zulässig, sind dem Hauptgebäude unterzuordnen und dürfen eine Ansichtsfläche von 10 m² sowie die den Baufenster zugeordnete zulässige Traufhöhe nicht überschreiten. Werbeanlagen mit beweglichem Licht sind unzulässig.

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

1. Entwässerung

- a) Für die Ableitung von Fäkalien (Schmutzwasser) wird im Baugebiet ein Druckentwässerungssystem realisiert. Ein Druckentwässerungsnetz besteht aus dem Leitungsnetz (Sammeldruckrohrleitung) und den einzelnen Pumpstationen (eine pro Bauplatz).
- b) Die Pumpwerke werden durch die Bauherren auf den eigenen Grundstücken geplant, gebaut und gewartet.
- c) Weiterreichende Regelungen sind der Abwassersatzung der Stadt Kuppenheim zu entnehmen.

2. Grundwasserschutz:

- a) Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gem. § 37 Abs. 4 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.

Drainagen dürfen nicht an das Entwässerungsnetz angeschlossen werden.

3. Denkmalschutz:

Bei Bodenfunden haben die am Bau beteiligten Firmen gem. § 20 Denkmalschutzgesetz Meldepflicht. Sie sind den Denkmalschutzbehörden bekanntzugeben.

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") abzuschleppen und nach erfolgter Auffüllung wieder aufzutragen. Allgemein ist die DIN 19731 zu befolgen.
- c) Erdwärmesonden sind rechtzeitig beim Landratsamt Rastatt, Wasserwirtschaftsamt anzuzeigen und bedürfen ggf. einer wasserrechtlicher Erlaubnis. Mit dem Bau darf nicht vor Prüfung der Zulässigkeit der Erdwärmesonden durch das Wasserwirtschaftsamt begonnen werden.
- d) Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen.

ren. 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 abzuschleppen und in profilierten, geglätteten Mieten getrennt zu lagern. Nach Ende 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. Eingedretene 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. Baugrundverhältnisse und Grundwasser

Für das Baugebiet wurde ein Gutachten zur Feststellung der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse erstellt. In das Gutachten kann bei der Stadtverwaltung Kuppenheim Einsicht genommen werden.

Grundwasser

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

6. Immissionen

Bei der extensiven Pflege des Landschaftsschutzgebietes / FFH-Gebietes kann es insbesondere durch Mäharbeiten zu Belästigungen kommen, die von den Anwohnern zu dulden sind.

7. Baugrundstücke

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

8. ÖPNV

Das Gebiet verfügt südöstlich über einen Anschluss an die Bahnlinie 241 (Rastatt-Kuppenheim) sowie 243 (Baden-Baden-Kuppenheim). Der Stadtbahnhaltepunkt Kuppenheim (Murgtalbahn) ist ca. 1000 m vom Baugebiet entfernt.

9. Erdwärmesonden

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Bohrungen möglicherweise artesisch gespannte Grundwässer angeschnitten werden könnten.

10. Abfallentsorgung

Es wird darauf hingewiesen, dass in den Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit für Müllsammelfahrzeuge, die Anwohner die Abfallbehälter zur Leerung jeweils an den Müllsammelplätzen bereitzustellen und nach der Leerung wieder abzuholen haben.

11. Grünordnerische Festsetzungen

Die durch Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen nach I §7.1 der Textlichen Festsetzungen, sind in den Bauvorlagen nachzuweisen und innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes herzustellen und der Vollzug bei der Stadt Kuppenheim anzuzeigen.

12. Stellplatzgestaltung

Die Stellplatzgestaltung nach II §2.2 der Textlichen Festsetzungen, sind in den Bauvorlagen darzustellen.

Verfahrensvermerke

- | | |
|--|-------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss | 14.01.1997 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
Kommunal-Echo Nr. 4 / 1997 | 23.01.1997 |
| 3. Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung
Kommunal-Echo Nr.12 / 2006 | 23.03.2006 |
| 4. vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung | 27.03.2006 |
| 5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öff.
Belange | 24.03.2006 – 02.05.2006 |
| 6. Billigung / Feststellung des Planentwurfs und Beschluss der
öffentlichen Auslegung | 10.10.2006 |
| 7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
Kommunal-Echo Nr. 41 | 12.10.2006 |
| 8. öffentliche Auslegung | 20.10.2006 – 20.11.2006 |
| 9. Benachrichtigung der TÖB's von der öffentlichen Auslegung | 12.10.2006 |
| 10. Abwägung der Anregungen und Satzungsbeschluss | 11.12.2006 |
| 11. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
Inkrafttreten des Bebauungsplanes | |
| 12. Anzeige des Bebauungsplans beim Landratsamt | |

Gefertigt:
Göppingen, den 05.12.2006



Ausgefertigt

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungsplans stimmen mit dem Willen des Gemeinderats, wie dieser in dem Beschluss vom zum Ausdruck kommt, überein.

Kuppenheim, den

Karsten Mußler
Bürgermeister