

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BAUGB, BAUNVO)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannte Nutzung (Schank- und Speisewirtschaften) nicht zulässig.

1.1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die in § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannte Nutzung (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.

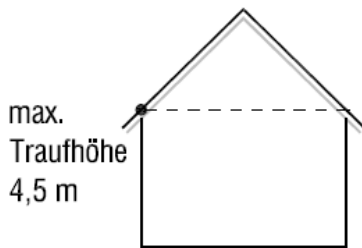
1.1.1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Höhen, Höhenlage (§ 18 BauNVO)

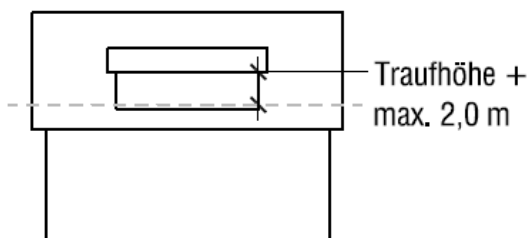
1.2.1.1 Die max. Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH, OK Fertigfußboden) ist je Baufenster der Planzeichnung zu entnehmen. Eine Abweichung um max. 0,5 m – vertikal nach oben oder unten gemessen - ist zulässig.

- 1.2.1.2 Als max. Traufhöhe ist ab der realisierten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH, OK Fertigfußboden) eine Höhe von max. 4,5 m -vertikal gemessen- zulässig. Die maximale Traufhöhe wird gemessen an dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut.



- 1.2.1.3 Als max. Firsthöhe ist ab der realisierten Traufhöhe des Gebäudes eine Höhe von max. 5,0 m –vertikal gemessen- zulässig.

- 1.2.1.4 Dachaufbauten (z.B. Gauben), Zwerchgiebel und Wiederkehren dürfen die festgesetzte zulässige Traufhöhe um max. 2,0 m überschreiten.



1.3 KFZ-Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 BauNVO)

- 1.3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind KFZ-Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der speziell ausgewiesenen Zonen (ST, CP, GA) zulässig. Garagen sind auch unter vollständiger Einbeziehung in das Gebäude zulässig. Carports werden definiert als an mindestens zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

- 1.3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 müssen Garagen einen Abstand von mindestens 5,0 m und Carports einen Abstand von mindestens 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Maßgebend ist die Hinterkante Bordstein.

1.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- 1.4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Nebengebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Nebengebäude bis 25 m³ Brutto Rauminhalt sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Nebengebäude müssen zur Straßenverkehrsfläche, sofern es sich um eine Straße mit Zufahrtsfunktion handelt, einen Mindestabstand von mindestens 0,50 m aufweisen.

- 1.4.2 Als maximale Gesamthöhe von Nebengebäuden wird 3,0 m bei Flachdächern mit einer Dachneigung von 0° bis 5° und 4,0 m bei Dächern mit einer Dachneigung von 5° bis 42° festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante des natürlichen Geländes (nach Herstellung der Baumaßnahme), gemessen an der Längsseite des Gebäudes.

1.4.3 Die der Versorgung des Gebiets dienenden Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig.

1.5 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

1.5.1 Abgrabungen dürfen im WA 1 und im WA 2 nur insoweit vorgenommen werden, dass die Wandhöhe bergseits max. 4,5 m und talseits max. 6,0 m in Erscheinung tritt.

1.5.2 Aufschüttungen sind im WA 1 und im WA 2 so vorzunehmen, dass die Wandhöhe bergseits max. 4,5 m und talseits max. 6,0 m in Erscheinung tritt.

1.5.3 Abweichend von Ziffer 1.5.1 und 1.5.2 dürfen für Einzelhäuser Abgrabungen im WA2 auf einer Länge von max. 6,0 m je Gebäudelängsseite für integrierte Garagen-Zufahrten talseits um max. 3,0 m überschritten werden. Für Doppelhaushälften sind Abgrabungen im WA2 auf einer Länge von max. 4,0 m je Doppelhaushälftenlängsseite für integrierte Garagen-Zufahrten talseits um max. 3,0 m zulässig.

1.6 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen (§ 22, 23 BauNVO)

1.6.1 Überschreitungen von Baugrenzen durch Bauteile wie Balkone und Erker sind - horizontal - gemessen bis zu 1,5 m und einer Länge von insgesamt maximal 5 m zulässig.

1.6.2 Überschreitungen von Baugrenzen durch Bauteile wie Dachvorsprünge sind auf der gesamten Länge des Gebäudes zulässig, wenn sie nicht mehr als 1,0 m vor die Außenwand vortreten.

1.6.3 Die nach Süden, Südosten, Südwesten und Westen definierenden Baugrenzen dürfen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70% verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen (Wintergarten), um bis zu 2,0 m Breite -horizontal gemessen- überschritten werden.

1.7 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)

Als Bauweise wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA2 eine offene Bauweise mit Einzel- oder/und Doppelhausbebauung festgesetzt (siehe Planzeichnung).

1.8 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 für Einzelhäuser und je Doppelhaushälfte auf max. 2 Wohnungen in Wohngebäuden beschränkt.

1.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Für die Festsetzung der Lage und der Höhe der Verkehrsflächen ist die Planzeichnung bzw. der Planeinschrieb maßgebend. Ein Abweichen der festgesetzten Straßenhöhen um +/- 20 cm ist zulässig.

1.10 Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

1.10.1 Gemäß dem Planeintrag ist auf der mit F 4 gekennzeichneten, öffentlichen Grünfläche eine mindestens 0,3 m tiefe Mulde/Graben zur wirkungsvollen Ableitung von Hangwasser über die bestehenden Regenwasserkanäle auszubilden.

1.10.2 Gemäß Planeintrag sind auf den privaten Grundstücken zur wirkungsvollen Ableitung von Hangwasser hochbauliche Anlagen, welche ein Rückstau bzw. natürlichen Durchfluss des Hangwassers behindern könnten, unzulässig. Die Fläche ist so anzulegen, dass das auftretende Wasser jeweils nach Nordwesten abfließen kann.

1.11 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf der mit Leitungsrecht belegten Fläche ist weder die Errichtung hochbaulicher Anlagen noch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zulässig.

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

1.12.1 Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) auszuführen.

1.12.2 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten).

1.12.3 Die in den Untergrund einbindenden Gebäudeteile (Untergeschosse u.ä.) sind wasserdicht und auftriebssicher als sog. wasserdichte Wanne („weiße Wanne“) auszubilden.

1.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

1.13.1 Die privaten Baugrundstücke sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mit je einem standortheimischen Laubbaum (Hochstamm, 2. Ordnung) oder einem hochstämmigen Obstbaum sowie min. fünf standortheimischen Sträuchern (siehe Artempfehlung im Anhang) zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen auf den mit einem Pflanzgebot belegten Grundstücksbereiche F1 und F2 können auf die hier festgesetzten Strauchpflanzungen angerechnet werden.

1.13.2 Zur Eingrünung des Plangebiets ist im Bereich der Fläche F1 eine freiwachsende Hecke anzulegen. Dafür sind standortheimische Sträucher zu pflanzen (1 Strauch pro lfd. m), dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (siehe Artempfehlung im Anhang). Die Pflanzungen sind auf die Ziffer 1.13.1 festgesetzten Strauchpflanzungen anrechenbar.

- 1.13.3 Auf den mit einem Pflanzgebot belegten Grundstücken F2 ist zur Eingrünung des Gebiets eine Schnitthecke anzulegen (1 Strauch pro lfd. m), dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (siehe Artempfehlung im Anhang). Die Pflanzungen sind auf die in Ziffer 1.13.1 festgesetzten Strauchpflanzungen anrechenbar.
- 1.13.4 Auf der mit einem Pflanzgebot belegten Fläche F3 sind min. 10 Sträucher zu pflanzen. Dabei sind jeweils 3-5 Sträucher einer Art gruppenweise anzupflanzen. Die restliche Fläche ist mit einer autochthonen Saatgutmischung für die Herstellung von artenreichen Säumen zu begrünen und unter Abräumen des Mähguts zwei Mal jährlich zu mähen.
- 1.13.5 Die mit einem Pflanzgebot belegte Fläche F4 ist dauerhaft mit einer artenreichen, autochthonen Gras- und Kräutermischung zu begrünen und unter Abräumen des Mähguts zwei Mal jährlich zu mähen.
- 1.13.6 Die mit einem Pflanzgebot belegte Fläche F5 (Spielplatz) ist außerhalb der zulässigen Fußwege und Spielflächen mit Spielgeräten und Spieleinrichtungen gärtnerisch anzulegen. Dabei ist auf die Verwendung von giftigen Gehölzen oder Gehölzen mit Gefährdungspotenzial für Hautreizungen oder der Auslösung von Allergien zu verzichten.
- 1.14 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
- Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten, mit einem Leitungsrecht belegten Flächen, sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig.

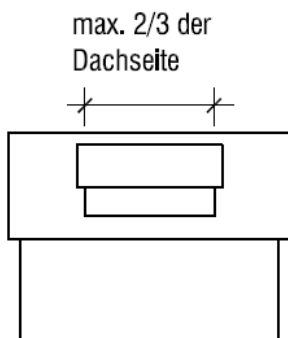
2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO, § 9 (4) BAUGB)

Rechtsgrundlagen:

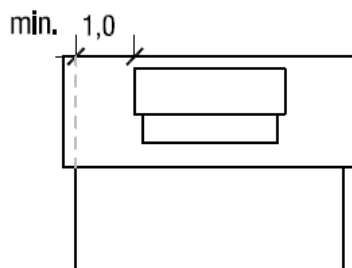
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

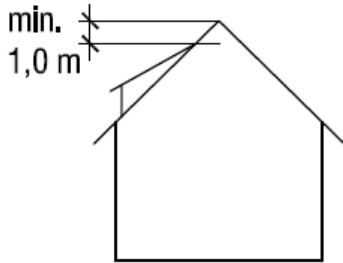
- 2.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die Dächer als reine oder abgewalmte Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 42° auszubilden.
- 2.1.2 Zur Eindeckung der Dächer sind rote bis braune oder graue bis anthrazitfarbene Ziegel zu verwenden. Wellfaserzement, Trapezblech und offene Bitumenbahnen sind nicht zugelassen.
- 2.1.3 Dachaufbauten (z.B. Gauben) und Dacheinschnitte sind nur bis zu max. 2/3 der Länge der dazugehörigen Dachseite zulässig.



- 2.1.4 Der Abstand von Dachaufbauten (z.B. Gauben) und Dacheinschnitten zur Giebelseite der Wand muss mindestens 1,0 m betragen.



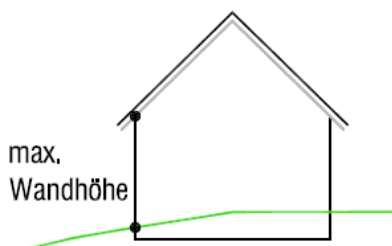
- 2.1.5 Dachaufbauten (z.B. Gauben), Dacheinschnitte, Zwerchgiebel und Wiederkehren müssen senkrecht gemessen min. 1,0 m unter dem Hauptfirst des Gebäudes liegen.



- 2.1.6 Dachaufbauten (z.B. Gauben), Zwerchgiebel und Wiederkehren müssen mit einer Dachneigung von min. 15 ° ausgebildet werden.
- 2.1.7 Wiederkehren und Zwerchgiebel sind im WA1 nur bergseits und im WA2 berg- und talseits zulässig. Diese sind bis zu einer maximalen Einzelbreite von 5,0 m – horizontal gemessen- zulässig.
- 2.1.8 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten sind bei allen Dachneigungen gestattet. Sie dürfen jedoch die maximale jeweilige Firsthöhe nicht überschreiten. Sie sind reflektionsarm und somit blendfrei herzustellen.
- 2.1.9 Doppelhäuser müssen die gleiche Firstrichtung, Dachneigung und –form aufweisen; eine Abweichung der Dachneigung ist um max. 3° zulässig. Wenn die Angleichung nicht sichergestellt ist, gilt für das jeweilige Doppelhaus als Festsetzung Satteldach mit einer Dachneigung von 40°.

2.2 Wandhöhen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Im WA 1 und im WA 2 darf die Wandhöhe bergseits max. 4,5 m und talseits max. 6,0 m in Erscheinung treten. Die Wandhöhe wird gemessen am Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Sparren und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme) an der Mitte des Gebäudes.



- 2.2.2 Abweichend hiervon darf im WA 2 für Einzelhäuser die Wandhöhe talseits –vertikal gemessen- um max. 3,0 m auf einer Länge von max. 6,0 m und für Doppelhäuser pro Doppelhaushälfte auf einer Länge von max. 4,0 m je Gebäudelängsseite für in das Gebäude integrierte Garagen überschritten werden.

2.3 Carports, Garagen und Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Dächer von Carports, Garagen und Nebengebäuden müssen bei einer Dachneigung von 5° bis 42° eine rote bis braune oder graue bis anthrazitfarbene Einde-

ckung oder Dachbegrünung aufweisen. Bei einer Dachneigung von 0° bis 5° sind sie extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden.

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 1,5 Stellplätze festgelegt. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl so wird aufgerundet. Ausgenommen sind Kleinwohnungen bis 40 m² für die 1 Stellplatz ausreichend ist.

2.5 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Antennen und Satellitenanlagen sind an einem Standort pro Gebäude zu konzentrieren. Die Farbe der Antennenanlage ist der Farbe der dahinterliegenden Gebäudefläche anzupassen.

2.6 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder Nutz- bzw. Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.

2.7 Einfriedigungen, Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.7.1 Einfriedigungen (Hecken, Zäune) dürfen bezogen auf Oberkante Gehweg bzw. Fahrbahn zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m sein. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.7.2 Freistehende Mauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten und sind auf den privaten Grünflächen nicht zulässig.

2.7.3 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zulässig.

2.7.4 Stützmauern bis max. 0,8 m sind auf dem gesamten Grundstück zulässig. Hiervon ausgenommen ist der Bereich der privaten Grünflächen. Parallel errichtete Stützmauern müssen zueinander einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.

2.7.5 Stützmauern bis max. 2,5 m Höhe sind nur im Bereich zwischen vorderer und hinterer Baufensterflucht zulässig.

2.8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13, § 74 (1) Nr. 5 LBO)

Versorgungsleitungen sind im gesamten Plangebiet unterirdisch zu führen.

2.9 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Auf den privaten Grundstücken ist das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen in (bewirtschaftbaren) Retentionsanlagen zu sammeln und mit einem Drosselabfluss von 0,3 l/s für alle 5-jährigen Niederschläge in die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuleiten. Je 150 m² versiegelter Fläche ist ein Speichervolumen von mindestens 5,4 m³ vorzuhalten.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4 HINWEISE

4.1 Grünordnung

Bei Baumaßnahmen sind die Bäume entsprechend zu sichern. Im Kronenbereich der Bäume sind jegliche Beeinträchtigungen (Abgrabungen, Ablagerungen, Befestigungen u.Ä.) unzulässig.

Die Gemeinde kann den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

4.2 Löschwasser

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Baugebiet eine Löschwassermenge von 48 m³/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt.

Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (LBOAVO § 2 Abs.1-4).

Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

4.3 Abwasser

Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Schmutzwasser-Kanalisation mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage abzuleiten.

Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Verwaltungsgemeinschaft/Gemeinde abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Verwaltungsgemeinschaft/Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen.

In den Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation müssen innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kon-

trollschächte und Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

4.4 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 24.06.1991 zuletzt geändert 17.06.1997. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

4.4.1 Allgemeine Bestimmungen:

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

4.4.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

4.5 Abfallentsorgung

Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, dass

- im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaushub möglichst auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden, oder
- sofern ein Massenausgleich nicht möglich ist, überschüssige Erdmassen anderweitig verwertet werden (z.B. durch die Gemeinde selbst für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).

Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, dass verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.

Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.

Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage (z.B. Hausmülldeponie) zu erfolgen.

4.6 Regenwassernutzungsanlagen

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gemäß § 13 Abs. 3 ist mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 01.01.2003 der zuständigen Behörde anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach den einschlägigen Regeln der Technik gem. DIN 1989 und dem DVGW Arbeitsblatt W 555 auszuführen und müssen entsprechend gekennzeichnet sein.

4.7 Hangwasser

Bei einem möglichen Starkregenereignissen ist jeder Grundstückseigentümer im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte anzupassen.

Dies kann durch den Schutz des Hauptgebäudes selber z.B. durch eine vorgelagerte, bergseitig zum Hauptgebäude zu errichtende, mindestens 0,3 m hohe Stützmauer oder Aufwallung bis höchstens auf der Länge des Baufensters erfolgen.

Das bergseitige Geschoss des Gebäudes ist mindestens 0,3 m höher auszubilden als das Gelände (nach Herstellung der Baumaßnahme). Zudem sind ausreichende Vorkehrungen gegen eintretendes Hangwasser an allen maßgeblichen Gebäudeteilen vorzunehmen.

Zudem muss gewährleistet sein, dass das Hangwasser über die maßgebenden Grundstücke ohne Benachteiligung Dritter breitflächig abfließen kann.

Die Gemeinde (als Eigentümer sämtlicher Grundstücke) weist in den einzelnen Kaufverträgen auf diesen Sachverhalt hin.

4.8 Stromversorgung

Die Straßenbeleuchtungsanlagen werden im Auftrag der Gemeinde vom Energiedienst eingerichtet. Die Standorte der einzelnen Straßenleuchten werden von der Gemeinde festgelegt.

Bei Verlegung von Kabeltrassen im Plangebiet wird auf das „Merkblatt über Baumbestand und unterirdische Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen hingewiesen.

4.9 Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen im Osten und Norden landwirtschaftliche Flächen und Hofstellen an, von denen Emissionen wie Staub, Lärm, Geruch etc. ausgehen können. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

4.10 Artenschutzfachliche Hinweise

Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind mit Bezug zu § 39 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG lediglich außerhalb der Brutperiode von 30. September bis 01. März eines jeden Jahres zulässig.

4.11 Versorgung mit Erdgas

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova Netz GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf dem kürzesten Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (gemäß DIN 18012) zu führen. Für die rechtzeitige Ausbaumentcheidung, Planung und Bauvorbereitung des Leitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet der badenova Netz GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br., so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

4.12 Fernmeldetechnische Versorgung

Im Planbereich erstellt die Telekom ein Glasfasernetz. Die Glasfaserleitung wird dabei bis in jedes Haus geführt.

Die Verlegearbeiten erfolgen in Koordination mit dem Stromnetzbetreiber ED Netze.

Sofern ein Anschluss an das Netz der Telekom gewünscht wird, sollte die betreffende Bauherrenschaft so früh als möglich über die Bauherren-Hotline unter der kostenlosen Rufnummer 0800 33 01903 oder über die Website www.telekom.de/bauherren einen entsprechenden Auftrag erteilen.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom ist die Verlegung neuer Kabel innerhalb und außerhalb des Planbereiches erforderlich (Ziegelstraße und Einmündung Herrgasse/L 122).

Die unterirdische Bauweise ist nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich.

Wir weisen vorsorglich daraufhin, dass die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von oberirdisch geführten Telekommunikationslinien im Telekommunikationsgesetz bundesgesetzlich abschließend geregelt sind.

Für eine rechtzeitige Einleitung der Planungsarbeiten sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet so früh als möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn, mitgeteilt wird an: Deutsche Telekom Technik GmbH, Rs PTI 31, Postfach 10 03 64, 79122 Freiburg.

4.13 Stromversorgung

Vorhandene Anlagen der ED Netze GmbH sind zu beachten.

Die Versorgung des Plangebietes kann durch Erweiterung des vorhandenen Ortsnetzes erfolgen.

Detailfestlegungen und Vergabe der entsprechenden Bauarbeiten an qualifizierte Fachfirmen erfolgen in Koordination mit den übrigen Erschließungsträgern. Dies könnte zum Beispiel auch im Rahmen einer Gesamtausschreibung erfolgen. Hierfür wird eine Vorlaufzeit von mindestens 6 Wochen benötigt. Der maßgebende Ansprechpartner ist unter der Telefon Nr. 0 76 23 / 92 - 61 22, Fax – 61 29, E-Mail markus.krauseednetze.de. zu erreichen.

Sollten die Erschließungsmaßnahmen seitens der Kommune an eine bei der ED Netze GmbH nicht zugelassene Firma vergeben werden, sieht die sich leider gezwungen, die Arbeiten an einen Jahresvertragsunternehmer zu vergeben.

Daher wird gebeten, im Rahmen einer Ausschreibung vorsorglich auf die Einplanung eines Bauzeitenfensters für die Kabeltiefbau- und Kabelverlegemaßnahmen hinzuweisen, um gegebenenfalls späteren Forderungen wegen Bauverzögerungen entgegenzuwirken.

4.14 Geotechnik

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.

Die lokalen Geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten kann der Homepage des LGRB (www.lgrb-bw.de) entnommen werden.

4.15 Geotopschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

4.16 Landwirtschaftliche Zufahrt

Es ist sicherzustellen, dass die Hofzufahrt und die Zufahrt zu den Bewirtschaftungsflächen des Grundstücks Flst. Nr. 167 zu gewährleisten sind.

4.17 Abfallsammelfahrzeuge

Die Straße muss ausreichend tragfähig sein, d. h. sie muss für das zulässige Gesamtgewicht eines Müllfahrzeuges von 28 t ausgelegt sein.

Der befahrbare Teil der Straße muss so breit sein, dass der Fahrer einen ausreichenden Sicherheitsabstand von Böschungsrändern (Absturz- bzw. Umsturzgefahr) einhalten kann.

In das Fahrzeugprofil (Regelmaße: 4 m Höhe, 2,55 m Breite) dürfen auch in Durchfahrten, Kurven etc. keine Gegenstände wie z. B. Hausdächer, starke Baumäste etc. hineinragen. Besteht durch Straßenunebenheiten die Gefahr, dass bei Seitenneigung des Aufbaues im Fahrbetrieb das Abfallsammelfahrzeug mit festen Bauten kollidiert, so muss das freizuhaltende Durchfahrtsprofil breiter als 2,55 m sein.

Die Durchfahrtsbreite von Straßen und Wegen muss für Müllfahrzeuge mindestens 3,10 m betragen. Besonders in dichtbesiedelten Neubaugebieten kommt es vor, dass parkende Fahrzeuge die Durchfahrt blockieren. Hier sind Fahrbahnschraffierungen, Parkverbote oder markierte Parkflächen hilfreich.

Die Radien der zu befahrenden Straßen sollten so dimensioniert sein, dass ein 11 m langes Fahrzeug ungehindert in eine Querstraße abbiegen kann.

Gefällstrecken dürfen nur dann befahren werden, wenn das Abfallsammelfahrzeug sicher gebremst werden kann. Dabei ist auch die Straßenoberfläche (Sand, Schotter, Eis, Schnee, etc.) und die Tatsache zu berücksichtigen, dass der Schwerpunkt eines Abfallsammelfahrzeugs wesentlich höher und weiter hinten liegt, als bei einem gewöhnlichen LKW.

Besondere Bedingungen beim Rückwärtsfahren mit dem Abfallsammelfahrzeug

Das Rückwärtsfahren und das Zurücksetzen mit Müllfahrzeugen stellen so gefährliche Verkehrsvorgänge dar, dass Sie nach Möglichkeit zu vermeiden sind. In Sackstraßen sollte daher für ausreichend Wendemöglichkeiten gesorgt werden. Dies kann durch entsprechend große Wendepfannen bzw. Wendehämmer (für 3-achsige Müllfahrzeuge) erreicht werden.

Ist das Rückwärtsfahren mit dem Müllfahrzeug nicht zu umgehen, sind folgende Punkte bei der Planung zu berücksichtigen:

- Beiderseits des Müllfahrzeuges muss jederzeit ein Sicherheitsabstand zu allen Objekten von mindestens 0,5 m über die gesamte Rückfahrstrecke gewährleistet sein.
- Die zurückzulegende Strecke darf nicht länger als 150 m sein.

4.18 Straßenbeleuchtung

Es wird darauf hingewiesen, dass die öffentlichen Straßenbeleuchtungsmasten auf den privaten Grundstücken zu dulden sind.

Gemeinde Sölden, den

Markus Rees
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Hinweise:

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung sind gem. § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich und eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans sowie nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde 79294 Sölden unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde 79294 Sölden geltend gemacht worden sind. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde 79294 Sölden übereinstimmen.

Sölden, den 28.09.2017

(Siegel)

Markus Rees
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Die Bekanntmachung erfolgte

- a) durch Aushang an der Verkündungstafel der Gemeinde 79294 Sölden vom 06.11.2017 bis 12.11.2017
- b) Hinweis auf diesen Aushang im Mitteilungsblatt Nr. 21 vom 03.11.2017

Die Satzungen (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften) sind damit am 13.11.2017 in Kraft getreten.

Sölden, den 13.11.2017

(Siegel)

Markus Rees
Bürgermeister

5 ANHANG

5.1 Pflanzenliste für Pflanzgebote

Hinweise:

Die aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend. Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz ist zu achten.

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

Bäume, 3x verpflanzt, Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm

Sträucher, 2x verpflanzt, 60-100 cm

Bäume 2. Ordnung für öffentliche Grünflächen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus communis	Wildbirne
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Hochstämmige Obstbäume	

Sträucher für Strauchpflanzungen:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Sträucher für Schnitthecke (F2):

Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Carpinus betulus	Hainbuche
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche