

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), geändert durch Art. 7 Abs. 4 G zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (MietrechtsreformG) v. 19.6.2001 (BGBl. I S. 1149) und Art. 12 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz v. 27.7.2001 (BGBl. I S. 1950) und Art. 3 des 10. EuroEG vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)

Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl. II S. 885, 1124) sowie durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

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

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617); geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521); geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)

Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - B NatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.9.1998 (BGBl. I S. 2994)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung vom 12.2.1990 (BGBl. I S. 205); geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20.6.1990 (BGBl. I S. 1080); zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)

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

In Ergänzung der Darstellungen im Lageplan wird folgendes festgesetzt:

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

Bauliche Nutzung - entsprechend der Einschriebe im Plan –

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

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

Festsetzung nach § 1(6) Nr. 1 BauNVO: Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind die nach § 4 (3) Nr. 2 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

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

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

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Carports nur bis zu einer maximalen Größe von 36 m² zulässig.

Tiefgaragen sind nicht zulässig.

2. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind, sofern es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 6 m² Grundfläche und maximal 2,50 m Höhe zulässig. Pro Grundstück ist maximal ein Gebäude als Nebenanlage zulässig.

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

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

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

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

Die jeweiligen Planeinschriebe sind maßgebend.

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

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

Die Höhe (entsprechend Planeinschrieb) wird festgesetzt durch:

- Festlegung der **max. zulässigen Traufhöhe** (TH) bezogen auf die Bezugshöhe (BH) im Abschnitt A
- Festlegung der **max. zulässigen Firsthöhe** (FH) bezogen auf die Bezugshöhe (BH) in den Abschnitten A bis C

Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut
Firsthöhe = Schnittpunkt der Dachhautoberkanten (höchster Punkt des Gebäudes inkl. Dachaufbauten)

Die maximal zulässige Firsthöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge, die max. zulässige Traufhöhe gilt für mindestens 60 % der Gebäudelänge.
Im Abschnitt A darf bei Pultdächern die Brüstungshöhe des zurückgesetzten Dachgeschosses (siehe Örtliche Bauvorschriften, Dachform, Dachneigung) die maximal zulässige Traufhöhe nicht überschreiten.

Bei Pultdächern entspricht die maximal zulässige Gebäudehöhe der maximal zulässigen Firsthöhe.

4. Höhenlage der Gebäude (§ 9(2) BauGB)

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


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


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

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

entsprechend Planeinschrieb, es bedeuten:

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

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

5.1.2  = offene Bauweise :Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
(siehe Planeinschrieb)

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

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

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

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

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

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

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

In den in der Planzeichnung mit dem Buchstaben A festgesetzten Teilgebieten sind pro Wohngebäude maximal vier Wohnungen zulässig. Hausgruppen oder Reihenhäuser werden dabei als ein Gebäude gerechnet.

In den in der Planzeichnung mit den Buchstaben B und C festgesetzten Teilgebieten sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Pro Doppelhaushälfte ist dabei nur eine Wohnung zulässig.

7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen berücksichtigt den Standort der bestehenden Gasstation und deren Zufahrt.

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

8.1 öffentliche Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan:

Erhalten der Grünfläche entlang der Gammelshauser Straße mit hochstämmigen Laubbäumen in ihrem nördlichen Teil. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Bäume entsprechend Artenliste Pflanzgebote zu ersetzen.

Anlage und Entwicklung einer wechselfeuchten Mulde mit offenem Wassergraben und Retentionsteichen zwischen Grünfläche Gammelshauser Straße und neuer Erschließungsstraße sowie Ansaat und Entwicklung extensiver Feuchtwiesen mit Hochstaudensaum entlang Gräben und Teichen.

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

8.2 private Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan wird die Gartenlandfläche am südöstlichen Rand des Planungsgebietes erhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Bäume entsprechend Artenliste Pflanzgebote zu ersetzen.

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

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

pfg Einzelbäume und Sträucher

Grünzone als Siedlungsrand und Übergang in die freie Landschaft auf den Grundstücken nördlich Feldweg 818 entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan durch:

Pflanzung und Pflege von hochstämmigen Obstbäumen und Laubbäumen entsprechend der Artenliste mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zum Zeitpunkt der Pflanzung.

Pflanzung und Entwicklung von Feldhecken entsprechend der Artenliste Pflanzgebote.

Ansaat und Entwicklung extensiver Wiesen. Für die Aussaat ist auf den Standort abgestimmtes Saatgut mit einem Kräuteranteil von 30% zu verwenden.

Der Pflanzbereich ist verbindlich, vom Standort kann jedoch geringfügig abgewichen werden.

Pflanzung und Pflege von einem hochstämmigen Obstbaum je angefangene 400 m² Grundstücksfläche entsprechend Artenlisten mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zum Zeitpunkt der Pflanzung.

Die als Pflanzgebote festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft vom Grundstückseigentümer zu pflegen. Die Pflanzungen müssen spätestens in der nächsten nach der Bebauung eines Grundstückes folgenden Pflanzperiode durchgeführt werden. Die Vorgaben des Nachbarrechts bleiben unberührt.

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

Die zu pflanzenden Gehölzarten sind den nachfolgenden Artenlisten zu entnehmen.

Artenliste gemäß Grünordnungsplan zum Bebauungsplan

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Streuobstbäume	Gebräuchliche und widerstandsfähige Hochstammsorten sowie heimisches Wildobst

8.4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB –Pflanzbindungen-

pfb Einzelbäume

Die im Lageplan zum Bebauungsplan und im Maßnahmenplan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Verlust typengleich zu ersetzen. Der Pflanzbereich ist verbindlich, vom Standort kann jedoch geringfügig abgewichen werden. Die fachgerechte Pflege ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu erbringen.

Stamm, Krone und Wurzelbereich der Bäume sind während Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigung und Verdichtung zu schützen. In einem Radius von mindestens 2-3 Metern um den Stamm sind jegliche Eingriffe zu vermeiden. Durch Baumaßnahmen abgängige Bäume sind durch Bäume entsprechend der Artenliste mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu ersetzen.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Für die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm erforderlich sind, werden zusätzlich folgende passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben:

Zum Schutz der Anwohner ist für Aufenthaltsräume ein Gesamtschalldämmmaß $R'_{w, res}$ der Außenhautkonstruktion entsprechend der im Bebauungsplan dargestellten Bereiche erforderlich. Die erforderlichen Schalldämmmaße für die jeweiligen Bereiche sind in der Tabelle 8 des Schallgutachtens der DEKRA Umwelt GmbH vom 26. Juli 2004 ersichtlich. Dort sind auch die für die einzelnen Bereiche erforderlichen Schallschutzklassen der Fenster ersichtlich.

Zusätzlich zu den o.g. baulichen Maßnahmen ist für Schlafräume, die auf der Nord-, West- oder Ostseite geplant werden, für die Fenster eine fensterunabhängige Lüftung vorzusehen, um das gesunde Wohnklima sicherzustellen.

Die Nachweise sind in den Baugesuchsunterlagen zu erbringen.

Genauere Hinweise sind der Prognose von Schallimmissionen der DEKRA Umwelt GmbH, gefertigt am 26. Juli 2004, zu entnehmen. Dieses Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

10. Ableitung von Niederschlagswasser § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Das auf privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen darf nicht in die Schmutz- oder Mischkanalisation eingeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen) und für Drainagen.

Niederschlagswasser von unbehandelten / unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern ist aufgrund seiner hohen Belastung dem Schmutz- bzw. Mischwasserkanal zuzuleiten.

Die Ableitung hat über die Flächen zur Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zu erfolgen. Sohle und Böschungen der Mulden und Gräben dürfen höhenmäßig nicht verändert werden

Die Anlagen zur Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen ist unzulässig.

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9(1) Nr. 21 BauGB

Die im Lageplan dargestellten Flächen für Leitungsrechte sind von der Bebauung freizuhalten.

Leitungsrecht LR 1

Zugunsten der Energieversorgung Filstal (EVF) zur Führung der Gasversorgungsanlagen (GH 150, G 150 und Fernmeldekabel). Die Breite des Schutzstreifens beträgt beiderseitig 2,0 m und wird gemessen von der Rohrmitte. Der Schutzstreifen ist jederzeit und an jeder Stelle frei zugänglich zu halten. Schutzstreifen sind von Bewuchs, der die Instandhaltung der Leitungen beeinträchtigt, freizuhalten. Geländeänderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers zulässig.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen gilt entsprechend.

Leitungsrecht LR 2

Zugunsten der Gemeinde Dürnau zur Führung einer Drainagenleitung zur Ableitung des Niederschlagswassers.

Leitungsrecht außerdem zur Überleitung von Niederschlagswasser von den obenliegenden auf die nachfolgenden, untenliegenden Grundstücke. Das Leitungsrecht beinhaltet auch die teilweise Versickerung von Niederschlagswasser.

12. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind §9 (1) Nr. 10 BauGB

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind von der Bebauung, von Garagen und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen freizuhalten. Bepflanzung und Einfriedigungen sind zulässig (siehe hierzu Örtliche Bauvorschriften)

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

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

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

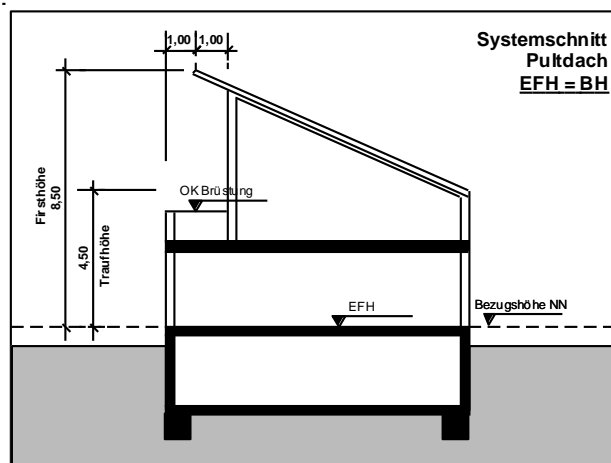
1. Äußere Gestaltung § 74 (1) Nr. 1 LBO

Dachform, Dachneigung

Hauptgebäude

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

Bei einseitig geneigten Pultdächern muss die Fassade des Dachgeschosses bei der aufragenden Seite des Daches um mindestens 2 Meter hinter die Fassade des Erdgeschosses zurückspringen (siehe Systemschnitt Pultdach).



Die Hauptfirstrichtung ist in der Planzeichnung festgesetzt. Dächer untergeordneter Gebäudeteile, wie z.B. Nebenfirne von Zwerchgiebeln und –häusern (Querbauten), können entsprechend der Ziffer 5.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen von der Hauptfirstrichtung abweichen.

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen sind entweder in das Hauptgebäude einzubeziehen, an dieses anzustellen oder freistehend zulässig. Flachdachgaragen sind nur zulässig, sofern die Dachflächen vollflächig begrünt und/oder als Terrasse genutzt werden.

Carports sind als Flachdach auch ohne Begrünung zulässig.

Dachdeckung

Für Hauptgebäude gilt:

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

Dächer von Doppelhäusern sind mit einheitlicher Dachdeckung auszuführen.

Für Garagen und überdachte Stellplätze gilt:

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

Für Hauptgebäude, Garagen und überdachte Stellplätze gilt:

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

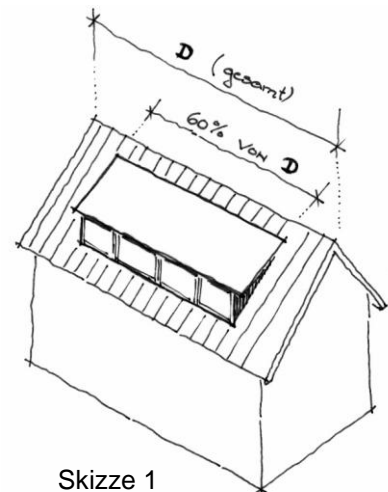
Flächige Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig.

Dachaufbauten

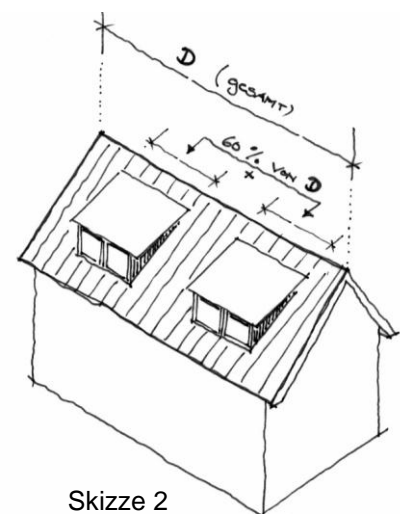
Dachgauben sind bis zu einer maximalen auch additiven Länge von 60 % der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig (vgl. Skizzen 1 und 2). Der Abstand zur Giebelwand darf 1,00 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 0,90 m unterhalb dem Hauptdachfirst liegen (,gemessen auf der Dachschräge).

Zwerchgiebel sind bis zu einer maximalen Länge von 40 % des Hauptgebäudes zulässig. Die Länge des Zwerchgiebelfirstes darf maximal die Hälfte der Dachlänge des Hauptgebäudes betragen (siehe 5.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.



Skizze 1



Skizze 2

2. Fassadengestaltung § 74(1) 1 LBO

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

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

Arten gemäß Grünordnungsplan zum Bebauungsplan

Campsis radicans	Trompetenwinde
Clematis montana	Berg-Waldrebe
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Glyzinie
Kletterrosen in Sorten	

3. Einfriedigungen § 74 (1) Nr. 3 LBO

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

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

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

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

gemäß Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Pflanzenliste Hecken und naturnahe Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Kriechende Ackerrose
Rosa canina	Hundsrose

Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball

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

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

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

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

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

5. Anlagen zur Regenwassernutzung § 74 (1) Nr. 2 LBO

Für die Dachabflüsse der privaten Grundstücke sind Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen) zu erstellen. Die Anlagen müssen ein Volumen von mindestens 0,025 m³ pro m² Dachfläche aufweisen.

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

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

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

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

C. HINWEISE

1. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Göppingen) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.
Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.
2. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu belassen, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).
Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen.
Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 Abs. 16 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.
3. In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sind Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) und Dachflächen anzugeben. (§ 3(6) BauVorIVO)
4. Regelung zum Schutz des Bodens (BodSchG § 4 (1) u. (2))
Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.
Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.
Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt, Baden-Württemberg.
Werden bei Erdbewegungsarbeiten Altlasten festgestellt, so ist das dem Fachbereich "Technik" des Umweltschutzamtes sowie dem Gesundheitsamt mitzuteilen.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.
5. Bodenbelastungen
Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Göppingen zu benachrichtigen.
Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

6. Der Nachweis über Geländeänderungen ist gemäß § 2(3) Abs. 1 LBOVVO in den Planunterlagen darzustellen.
7. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
8. Die Gemeinde hat für die Erschließung ein geologisches Gutachten in Auftrag gegeben, das im Rathaus eingesehen werden kann. Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau empfiehlt darüber hinaus objektbezogene Baugrunduntersuchungen.
9. Die Gemeinde hat eine Prognose der Schallimmissionen bezüglich des Verkehrslärms der Kreisstraße K 1446 erstellen lassen. Das Gutachten kann bei der Gemeinde eingesehen werden. Es enthält insbesondere Hinweise zu besonderen baulichen Vorkehrungen bei Außenwänden und Fenstern sowie zur Grundrissgestaltung (siehe hier auch Punkt 9. der planungsrechtlichen Festsetzungen)
10. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau ist zu beachten.

D. AUSFERTIGUNGS- UND VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Bürgerbeteiligung durch Gemeinderat (§ 2(1) BauGB) vom 19. Januar 2004

Öffentliche Bekanntmachung (§ 2(1) BauGB) im Amtsblatt vom

Bürgerbeteiligung (§ 3(1) BauGB)

Öffentliche Bekanntmachung am

Auslegung vom 4. März 2004 bis 18. März 2004

Beteiligung Träger öffentliche Belange vom 2. März 2004

Öffentliche Auslegung (§ 3(2) BauGB)

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss am

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am

Auslegung vom bis

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

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

Ergebnismitteilung (§ 3(2) BauGB) am durch

Als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB) am

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

Dürnau, den2004

.....
(Bürgermeister Buchmaier)

bekanntgemacht (§ 12 BauGB) am durch

somit in Kraft getreten (§ 12 BauGB) am

Zell unter Aichelberg, den 18. Oktober 2004

.....
Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
-Freier Stadtplaner-
mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Weilheimer Straße 34, 73119 Zell unter Aichelberg
T 07164/9441-370, F 07164/9441-379

Anlage:
Schallgutachten DEKRA vom 26.07.2004