

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.1.2 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet GE sind eigenständige Werbeanlagen (Fremdwerbung) und Vergnügungsstätten unzulässig.

1.1.3 Gemeinbedarf „Kindergarten“ (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

1.1.3.1 Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ dient vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen zur Kinderbetreuung.

1.1.3.2 Zulässig sind Gebäude und Einrichtungen, die der Betreuung und Verpflegung von Kindern dienen, einschließlich aller erforderlichen Nebenräume (z. B. Büros, Küchen, Abstell-, Schlaf- und Sanitärräume) und Nebeneinrichtungen (z. B. Außenanlagen, Spielgeräte), sowie Freiflächen, Stellplätze und Carports.

1.1.3.3 Wohnungen können zugelassen werden ab dem 1. Obergeschoss.

1.1.4 Sondergebiet (SO) „Pflegeheim“ (§ 11 BauNVO)

1.1.4.1 Das Sondergebiet SO „Pflegeheim“ dient der Unterbringung von Wohngebäuden mit Pflegeschwerpunkt sowie aller dafür erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sowie Stellplätzen.

1.1.4.2 Zulässig sind

- Gebäude und Einrichtungen, die der Betreuung, der Pflege und dem Wohnen von älteren Menschen oder von Menschen mit Betreuungsbedarf dienen (z.B. Pflegeappartements, Pflegestützpunkte, Wohnungen für betreutes Wohnen, betreute Wohngruppen);
- Zulässig sind Räume für freie Berufe und Dienstleistungen des Gesundheitswe-

sens (z.B. Tagespflege, Arzt, Physiotherapie, Massage, Fußpflege) und ergänzende Dienstleistungen (z.B. Café, Kiosk, Friseur), wobei max. ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von max. 100 m² zulässig ist

- der festgesetzten Hauptnutzung „Pflegeheim“ dienende Funktions- und Nebenräume (z.B. Verwaltungs-, Betreiber-, Personal- und Technikräume, Wäscherei, Kapelle).

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

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird abhängig vom Gebietstyp bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Zahl der Vollgeschosse,
- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ).
- Höhe der baulichen Anlagen.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.3.1 Als maximale Gebäudehöhe (GH) gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante, bzw. bei Flachdächern die obere Begrenzung der Dachbrüstung/Dachaufkantung bezogen auf Normalhöhennull (NHN).

1.3.2 Als maximale Traufhöhe (TH) gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut bezogen auf Normalhöhennull (NHN).

1.3.3 Anlagen die der solaren Energiegewinnung dienen und technisch bedingte Dachaufbauten (z. B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken) dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

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

1.4.1 Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ und im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.4.2 Im Sondergebiet SO „Pflegeheim“ und im Gewerbegebiet GE wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

1.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11. BauGB i. V. m. § 9 (3) BauGB)

Für die Festsetzung der Lage, Abgrenzung und Art der Verkehrsflächen ist die Planzeichnung maßgebend.

1.7 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12)

1.7.1 Carports und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) zulässig. Die maximale Traufhöhe von Garagen und Carports beträgt 3,5 m bezogen auf das natürliche Gelände gemessen an den vier äußeren Gebäudeeckpunkten (arithmetisches Mittel).

1.7.2 Überdachte Fahrradstellplätze sind in den Baugebieten und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche uneingeschränkt zulässig.

1.8 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

- 1.8.1 Nebenanlagen mit mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 1.8.2 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese und Private Gärten“ sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, wenn sie gegenüber der durch Bewuchs geprägten nicht-baulichen Nutzung eine untergeordnete Bedeutung haben. Nicht zulässig sind Gebäude mit mehr als 20 m³ Brutto-Rauminhalt und bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von mehr als 30 m².

Hinweis:

Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

1.9 Lärmschutz (§9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 1.9.1 Im Bereich der festgesetzten Schallschutzmaßnahme S1 sind ab dem 3. OG öffentbare, nach Norden orientierte Fenster von schutzbedürftigen Räumen unzulässig. Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Bauantrag der Nachweis erbracht wird, dass (z. B. durch die Erweiterung des Bauhofs oder durch abschirmende Bauteile) der Immissionsrichtwert „tags“ der TA Lärm von 55 dB(A) eingehalten wird.
- 1.9.2 Im Bereich der festgesetzten Schallschutzmaßnahme S2 werden zum Schutz vor dem Verkehrslärm für Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Als Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung von Gebäudeaußenbauteilen gilt Lärmpegelbereich III. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind dem Anhang (Ziffer 4.2) zu entnehmen.
Abhängig von der Zuordnung zum resultierenden Außenlärmpegel ist das erforderliche bewertete Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der gesamten Außenfläche eines schutzbedürftigen Raums gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1 (2016) bzw. gemäß Entwurf DIN 4109-1/A1 (2017) zu ermitteln.
- 1.9.3 Im Bereich der festgesetzten Schallschutzmaßnahme S2 sind zum Schlafen genutzte Räume, die nur über eine Fassade mit Überschreitungen des maßgeblichen Beurteilungspegels „tags“ von 57 dB(A) im Sondergebiet und 59 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet belüftet werden können, mit einer mechanischen Lüftungsanlage auszustatten. Die maßgeblichen Beurteilungspegel „tags“ in 3 m bzw. 9 m Höhe sind dem Anhang (Ziffer 4.3 bzw. 4.4) zu entnehmen.
- 1.9.4 Im Bereich der festgesetzten Schallschutzmaßnahme S2 sind die Außenwohnbereiche vor dem Verkehrslärm zu schützen. Außenwohnbereiche sind ab einem Beurteilungspegel von 59 dB(A) im Sondergebiet und 62 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet unzulässig, sofern die Wohnung über keinen weiteren Außenwohnbereich verfügt, der diese Werte einhält. Die maßgeblichen Beurteilungspegel „tags“ in 3 m bzw. 9 m Höhe sind dem Anhang (Ziffer 4.3 bzw. 4.4) zu entnehmen. Darüber hinaus wird durch die Umsetzung geeigneter Maßnahmen (z. B. durch abschirmende Bauteile oder Balkonverglasungen) die Einhaltung des Immissionsgrenzwerts von 57 dB(A) im Sondergebiet und 59 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet empfohlen.
- 1.9.5 Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass (z. B. durch bauliche Abschirmung) geringere Beurteilungspegel vorliegen als in der schalltechnischen Berechnung zum Bebauungsplan ermittelt, kann unter Berücksichtigung der einschlägigen Regelwerke von den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen abgewichen werden.

1.10 Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese und Gärten“ ist als Streuobstwiese oder Garten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten zu erhalten, zu bewirtschaften und zu entwickeln. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist in Verbindung mit den festgesetzten Gehölzstrukturen zulässig.

1.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 und § 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Entsprechend Planeintrag ist die Fläche R1 mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Pflanzung von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern sowie die Überbauung durch hochbauliche Anlagen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

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

1.12.1 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung (ggf. offene Rinne) an die angrenzenden Grünflächen anzuschließen.

1.12.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.

1.12.3 Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur 3.000 bis max. 4.100 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers oder der Umgebung. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung und Himmelsstrahler sind unzulässig.

1.12.4 Dachflächen mit 0 - 15° Dachneigung sind auf 80% der Dachfläche mit einer mindestens 10 cm mächtigen Substratschicht extensiv zu begrünen, sofern die Dachflächen nicht als Terrassen oder Wegeflächen oder das Gebäude insgesamt als Gewächshaus genutzt wird. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Anlagen zur Energieerzeugung oder – einsparung ist zulässig. Zur Dachbegrünung sind standortgerechte und blütenreiche Gräser- / Kräutermischungen oder standortgerechte und blütenreiche Stauden und Sedumsprossen zu verwenden. Die Dachbegrünung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Begrünung im Ansaatverfahren muss das Saatgut aus regionaler Herkunft stammen.

1.13 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1.13.1 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume und Gehölze sind als Randeinfassung zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

- 1.13.2 Auf der Fläche F1 ist eine Hecke aus gebietsheimischen standortgerechten Sträuchern entsprechend Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Heckenpflanzung ist einreihig anzulegen, Pflanzabstand 1,5 m.
- 1.13.3 Im Sondergebiet sind mindestens 14 Sträucher (mind. 2 x verpflanzt, 100-150 cm) und 5 hochstämmige, mittelkronige Laubbäume (mind. 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm) entsprechend Pflanzliste zu pflanzen.
- 1.13.4 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind 10 Sträucher (mind. 2 x verpflanzt, 100-150 cm) und 5 hochstämmige, mittelkronige Laubbäume (mind. 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm) entsprechend Pflanzliste zu pflanzen.
- 1.13.5 Offene Stellplatzflächen sind pro 5 Stellplätze mit einem hochstämmigen Laubbaum (mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18. – 20 cm) entsprechend Pflanzliste zu pflanzen.
- 1.13.6 Alle festgesetzten Anpflanzungen und Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu schützen und bei Abgang durch standortheimische Strauch- und Baumarten zu ersetzen. Pflanzempfehlungen siehe Anhang.
- 1.13.7 Die Pflanzgrube von Baumpflanzungen muss mindestens 12 m³ bei einer Mindestdiefe von 1,5 m (FLL-Richtlinie) betragen. Es sind offene, gegen Überfahrten zu schützende, begrünte Baumscheiben (mind. 8 m²) anzulegen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Dächer mit 30° bis 47° Dachneigung sind als Satteldach auszubilden. Die Dächer sind je Gebäude als eine Einheit auszubilden und mit roten, braunen, grauen bis schwarzen Ziegeln oder Dachsteinen einzudecken. Die Dachfarbe von Doppelhäuser/Hausgruppen/Kettenhäuser muss einheitlich sein.
- 2.1.2 Haupt- und Nebengebäude mit 0° bis 15° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Anlagen zur Energieerzeugung oder – einsparung ist zulässig.
- 2.1.3 Dachaufbauten sind bei Dächern mit mehr als 30° Dachneigung in Form von Schlep-, Giebel- oder Dreiecksgauben sowie Dacheinschnitte (Loggien) bis jeweils maximal 5,00 m Breite zulässig. Dies gilt auch für Dachaufbauten mit Durchbrechung der Trauflinie (Wiederkehr, Zwerchhaus). Es ist nur eine Gaubenform pro Dachfläche zulässig. Giebel- und Dreiecksgauben müssen mindestens dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zu den Ortgängen (seitliche Dachbegrenzungskante) sowie zueinander muss mindestens 1,00 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zum Hauptfirst, gemessen parallel zur Dachfläche, muss mindestens 1,25 m betragen. Bei Herstellung einer Wiederkehr kann auf den oberen Abstand verzichtet werden.
- 2.1.4 Garagen und Carports sind entweder in das Gebäude einzubeziehen oder mit einem der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechenden Dach zu versehen. Unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes sind flache und flachgeneigte Dächer (0° bis 15° Dachneigung) von Garagen und Carports in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung (Mindestsubstrathöhe 10 cm, extensive Pflege) zulässig.
- 2.1.5 Glänzende und spiegelnde Materialien sowie Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude nicht zulässig.
- 2.1.6 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solartherme) sind ausschließlich in reflektionsarmer Ausführung (blendfrei) und nur am Gebäude zulässig. Aufgeständerte Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind ausschließlich auf flachen und flachgeneigten Gründächern zulässig.

2.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.2.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweis:

Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z.B. sogenannte Schottergärten) sind gemäß § 21a (2) NatSchG nicht zulässig.

- 2.2.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.3 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen, bezogen auf die nächstgelegene Straßenober- bzw. Gehwegoberkante, eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
- 2.3.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig, der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mindestens 0,50 m. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
- 2.3.3 Geschlossene Einfriedungen (Beton- oder Natursteinmauern) sind zulässig als Sockel bis zu einer Höhe von maximal 0,30 m.
- 2.3.4 Holzzäune sind nur als Latten- oder Bretterzäune mit stumpfen Enden zulässig.

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

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Gebäude zu konzentrieren.

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

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen mit mehr als 50 m² Wohnfläche wird auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

2.6 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

- folgt zur Offenlage -

3 HINWEISE

3.1 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtssicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m sind auszuschließen.

3.2 Denkmalschutz

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.

3.3 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.4 Artenschutz

Die Baufeldräumung, insbesondere die nicht vermeidbare Entfernung von Bäumen und Gehölzen, darf nicht in der Zeit zwischen 1. März und 30. September durchgeführt werden. Sofern die Einhaltung in begründeten Fällen nicht möglich ist, sind die Gehölze vor der Fällung / Rodung durch einen fachkundigen Ornithologen auf das Vorhandensein von Vogelnestern zu untersuchen. Eine Fällung / Rodung darf erst nach Freigabe durch den Ornithologen erfolgen.

Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind möglichst zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Glasbausteine) zu minimieren. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind zum Beispiel der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (<http://www.vogelglas.info/>).

3.5 Bodenschutz

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.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, 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.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in An-

sprach 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 des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Ettenheim, den

fsp.stadtplanung

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

Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Ettenheim übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der xxxx

Ettenheim, den

Ettenheim, den

Bürgermeister

Bürgermeister

4 ANHANG

4.1 Pflanzliste

Artenliste 1: Empfehlungen für Straucharten (Qualität: Höhe min. 100 cm, 3 Triebe):

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Artenliste 2: Empfehlungen für gebietsheimische Baumarten (Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 18 cm):

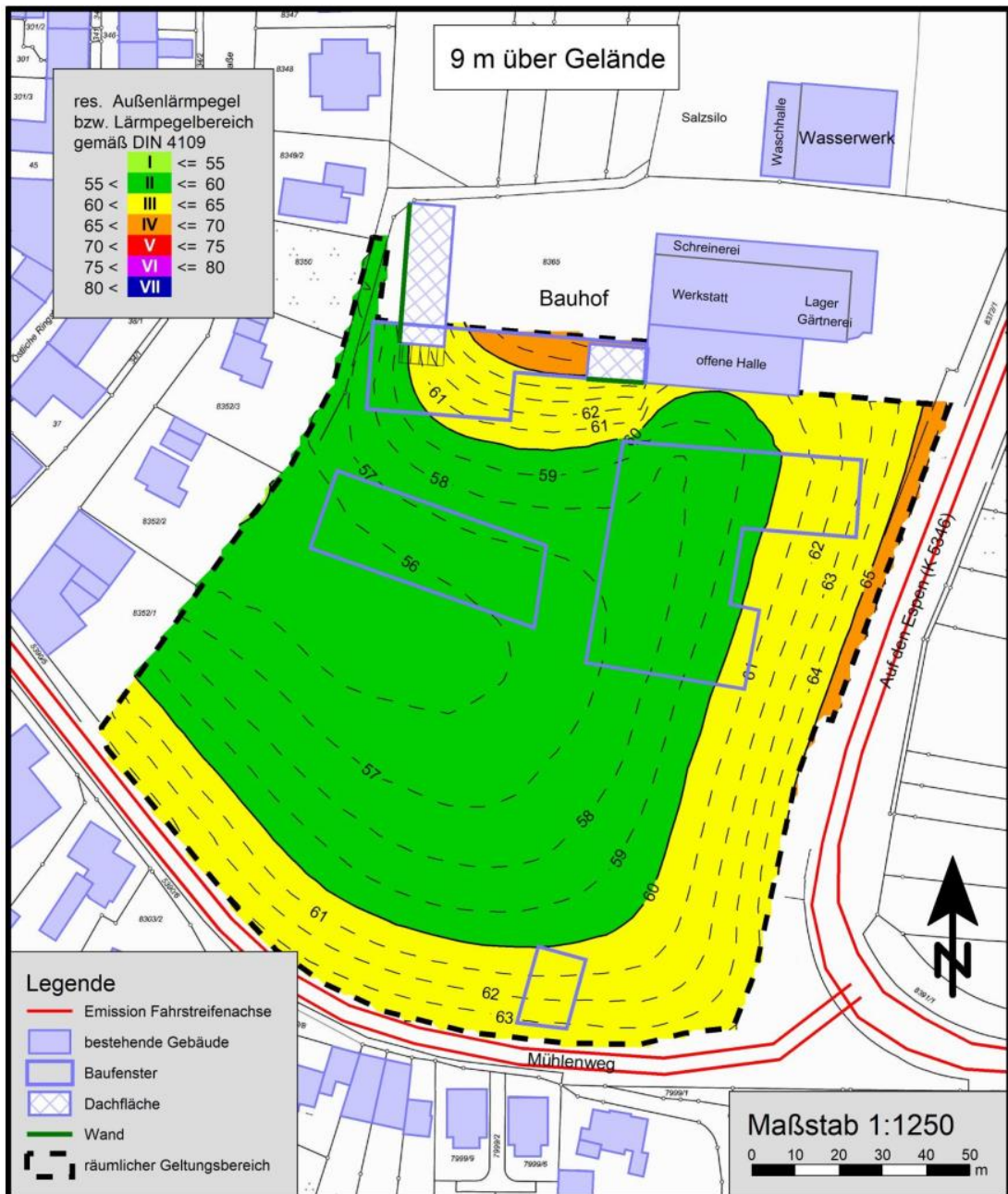
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Artenliste 3: Empfehlungen für großkronige, gebietsfremde Baumarten (Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 18/20 cm):

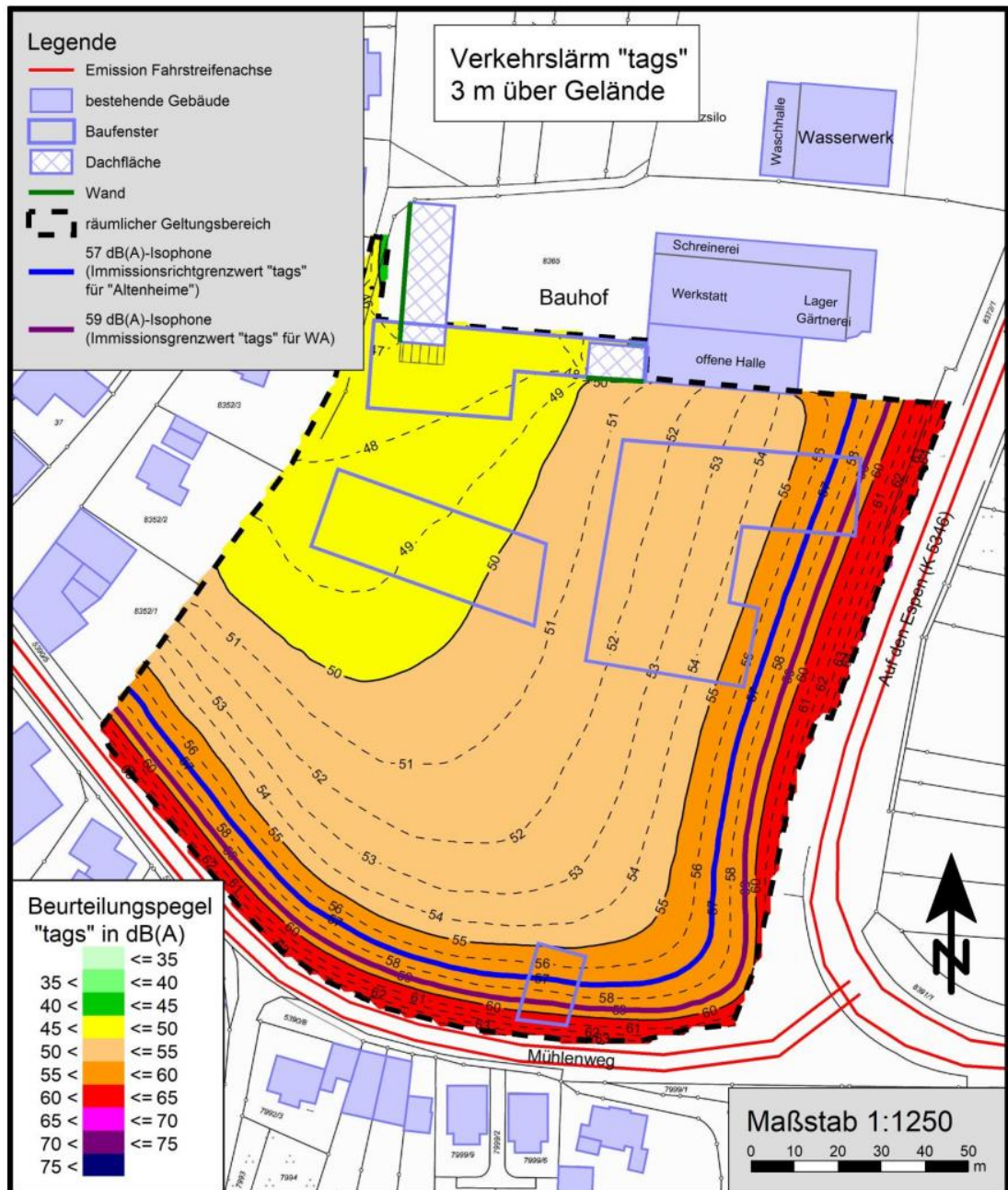
<i>Acer platanoides</i> ‚Allershausen‘	Spitz-Ahorn ‚Allershausen‘
<i>Acer platanoides</i> ‚Cleveland‘	Spitz-Ahorn ‚Cleveland‘
<i>Acer platanoides</i> ‚Emerald Queen‘	Spitz-Ahorn ‚Emerald Queen‘
<i>Fraxinus pennsylvanica</i>	Rot-Esche
<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche
<i>Quercus frainetto</i>	Ungarische Eiche
<i>Robinia pseudoacacia</i> ‚Bessoniana‘	Robinie ‚Bessoniana‘
<i>Tilia cordata</i> ‚Greenspire‘	Winter-Linde ‚Greenspire‘
<i>Tilia tomentosa</i> ‚Szeleste‘	Ungarische Silber-Linde

Hinweis: Gem. § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist die festgesetzten Pflanzgebote durchzuführen

4.2 Lärmpegelbereich und Außenlärmpegel



4.3 Beurteilungspegel „tags“ - 3 m über Gelände



4.4 Beurteilungspegel „tags“ - 9 m über Gelände

