

A) RECHTSGRUNDLAGEN

- 1. das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 des Magnet-schwebebahnanlageplans vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486)
2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i. V. m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1124) und zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. die Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
4. die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)
5. Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), geändert durch Gesetz vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458)
6. Das Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg (NatSchG) in der Fassung vom 29.03.1995 (GBl. S. 385)

B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und baurechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs 1 BauGB

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs 1 Nr 1 BauGB - nach Eintrag im Lageplan -

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Zulässig sind die in § 4 Abs 2 Nr. 1-3 BauNVO genannten Nutzungen: Nr. 1 Wohngebäude, Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Gemäß § 1 Abs 6 BauNVO sind die Nutzungen nach § 4 Abs 3 Nr. 1-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 4 Gartenbaubetriebe, Nr. 5 Tankstellen.

Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verb. mit Abs. 2 BauGB - nach Eintrag im Lageplan -

1.2.1 Erdgeschosshöhen (EFH) nach § 18 BauNVO Abweichungen von der EFH sind maximal um 0,3 m nach unten zulässig.

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.

1.2.3 Vollgeschosse (Z) nach § 20 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 2 Abs. 6 LBO

1.2.4 Gebäudehöhen nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze

Die Traufhöhen (TH) und die Firsthöhen (FH) gelten von der im Bebauungsplan festgesetzten, maximalen Erdgeschosshöhe (EFH) oder wenn diese nicht festgesetzt ist, von einer anderen, von der Baugenehmigungsbehörde festzulegenden EFH bis Oberkante Dachhaut. Die TH wird jeweils am Schnittpunkt der Außenwand und der Dachhaut gemessen.

TH maximal 3,80, FH maximal 8,50  
TH maximal 7,00, FH maximal 10,50  
TH keine Festsetzungen FH keine Festsetzungen

1.3 BAUWEISE

§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

- nach Eintrag im Lageplan -

1.3.1 offene Bauweise nach § 22 Abs 2 BauNVO, jedoch nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

1.3.2 abweichende Bauweise nach § 22 Abs 4 BauNVO Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, jedoch ohne die Beschränkung der Gebäudelänge.

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs 1 Nr 2 BauGB Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet.

Gemäß § 23 Abs 3 Satz 3 dürfen Wintergärten als Anbau die Baugrenze ausnahmsweise um bis zu 3,00 m auf der gesamten Gebäudelänge überschreiten.

1.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND FIRSTRICHTUNG

§ 9 Abs 1 Nr 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen ist parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungs Pfeilen zulässig. Abweichungen bis zu 5° sind zulässig.

1.6 NEBENANLAGEN

§ 9 Abs 1 Nr 4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 Abs 5 BauNVO

1.6.1 Garagen (eingeschossig) und überdachte Stellplätze Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.6.2 Stellplätze Nicht überdachte Stellplätze sind gemäß § 23 Abs 5 BauNVO auch auf der unüberbaubaren Fläche, jedoch nur im Anschluß an befahrbare, öffentliche Verkehrsflächen oder auf den besonders gekennzeichneten Flächen, zulässig.

1.6.3 sonstige Nebengebäude Sonstige Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs 1 und Gebäude nach § 14 Abs 2, die zur passiven Energiegewinnung beitragen, z.B. Wintergärten, sind einzeln bis zu einer Grundfläche von 16 m² und insgesamt bis zu einer Grundfläche von 22 m² nach auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.6.4 sonstige Nebengebäude Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs 2 BauNVO sind gemäß § 23 Abs 5 BauNVO auch auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, SOWIE FÜR SPORTANLAGEN

§ 9 Abs 1 Nr. 5 BauGB - nach Eintrag im Lageplan -

1.7.1 Kindergarten Zulässig sind Gebäude und Nebenanlagen, die der Kinderbetreuung dienen. Wohnungen für Aufsichtspersonen sind ebenfalls zulässig. Ausnahmsweise können Gebäude und Nebenanlagen zugelassen werden, die der Betreuung anderer Personengruppen dienen.

1.7.2 Sporthalle Zulässig sind geschlossene Hallen und deren Nebenanlagen, die sportlichen Zwecken oder festlichen Veranstaltungen dienen.

1.7.3 Sportanlagen Zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke einschließlich der dafür benötigten, in der Grundfläche untergeordneten Gebäude.

1.8 HÖCHSTZULASSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

§ 9 Abs 1 Nr. 6 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan - Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Eine dritte Wohnung kann bei Einzelhäusern zugelassen werden.

1.9 FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (SICHTFLÄCHEN)

§ 9 Abs 1 Nr. 10 BauGB

Die im Lageplan eingetragenen Sichtflächen sind von jeder sichbehindernden Bepflanzung, Bepflanzung und Einfriedigung freizuhalten. Sichtbehindernd sind Hindernisse jeder Art in einer Höhe ab 0,80 m über Straßenebene. Dies gilt auch für abgestellte Fahrzeuge.

1.10 VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs 1 Nr. 11 in Verbindung mit Abs 2 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan - Die im Lageplan eingetragenen Maße der Verkehrsflächen können aus funktionalen und technischen Gründen um bis zu 20 % über- oder unterschritten werden.

1.10.1 Fahrbahn

1.10.2 Fußweg

1.10.3 Fußweg, Radfahren frei

1.10.4 Mischverkehrsfläche

1.10.5 Öffentliche Parkplätze

1.10.6 Verkehrsgrünfläche

1.10.7 Höhenlage der Verkehrsflächen

1.11 VERSORGNUNGSFLÄCHEN

§ 9 Abs 1 Nr. 12 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.11.1 Umspannstation

1.11.2 Flächen für Abfall- oder Wasser-Entsorgung

2.13 FÜHRUNG VON VERSORGNUNGSLEITUNGEN

§ 9 Abs 1 Nr. 13 BauGB in Verbindung mit § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

1.12.1 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen, im Elektrizitätsbereich jedoch nur die Niederspannungsleitungen.

1.12.2 Straßenbeleuchtung Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

1.12.3 20kV Erdkabel der EVS

1.13 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs 1 Nr. 15 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.13.1 öffentliche Grünfläche Freizeit, Spiel, Erholung Zulässig sind Anlagen, die der Freizeitaggestaltung, dem Spiel und der Erholung dienen.

1.13.2 öffentliche Grünfläche Erdwall Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen, die der Eingrünung der Sportanlagen und dem Lärmschutz dienen.

1.14 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImmschG, SOWIE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUR MINDERUNG SOLCHER EIN-WIRKUNGEN

§ 9 Abs 1 Nr. 24 in Verb. mit Abs 2 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.14.1 Es sind Erdaufschüttungen, -wälle und sonstige Anlagen zulässig, die dazu dienen, den von den Sportanlagen ausgehenden Lärm auf die anschließenden Wohnbauflächen zu reduzieren. Die Erdmodellierungen sind bis 1,00 m über oder unter dem im Lageplan festgesetzten Höhen zulässig.

1.14.2 passive Lärmschutzmaßnahmen Im westlichen Teil des Plangebietes werden die Orientierungswerte für die Lärmmissionen der BAB 81 nachts leicht überschritten. Es sind deshalb passive Lärmschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume, vorzusehen.

1.15 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRABENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

§ 9 Abs 1 Nr. 26 BauGB

1.15.1 Betonfuß Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von etwa 0,2 m und einer Tiefe von etwa 0,3 m zulässig (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatentplätzen).

1.15.2 Straßenböschungen Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis Höhe zu Länge wie 1 : 1,5 ausgeglichen. Das Hinneigen der Böschungen auf das Grundstück ist zu dulden.

1.16 FLÄCHEN UNTER DENEN DER BERGBAU UMGEHT ODER DIE FÜR DEN ABBAU VON MINERALIEN BESTIMMT SIND

§ 9 Abs 5 BauGB

Das Plangebiet „Dorfäcker“ liegt innerhalb der Bergberechtigung „Sulzbacher Gruhenfeld III“ des Landes Baden Württemberg, die dazu berechtigt, Steinsalz aufzusuchen und zu gewinnen. Eine Gewinnung fand in diesem Feld bisher nicht statt. Sollte zukünftig Steinsalz aufgesucht und gewonnen werden, sind bergbauliche Einwirkungen auf die Oberfläche möglich und zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 Bundesberggesetz (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) wird Schadensersatz nach §§ 115 ff BBergG geleistet.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs 4 BauGB in Verbindung mit § 74 Abs 7 LBO

2.1 AUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 74 Abs 1 Nr. 1 LBO - nach Eintrag im Lageplan -

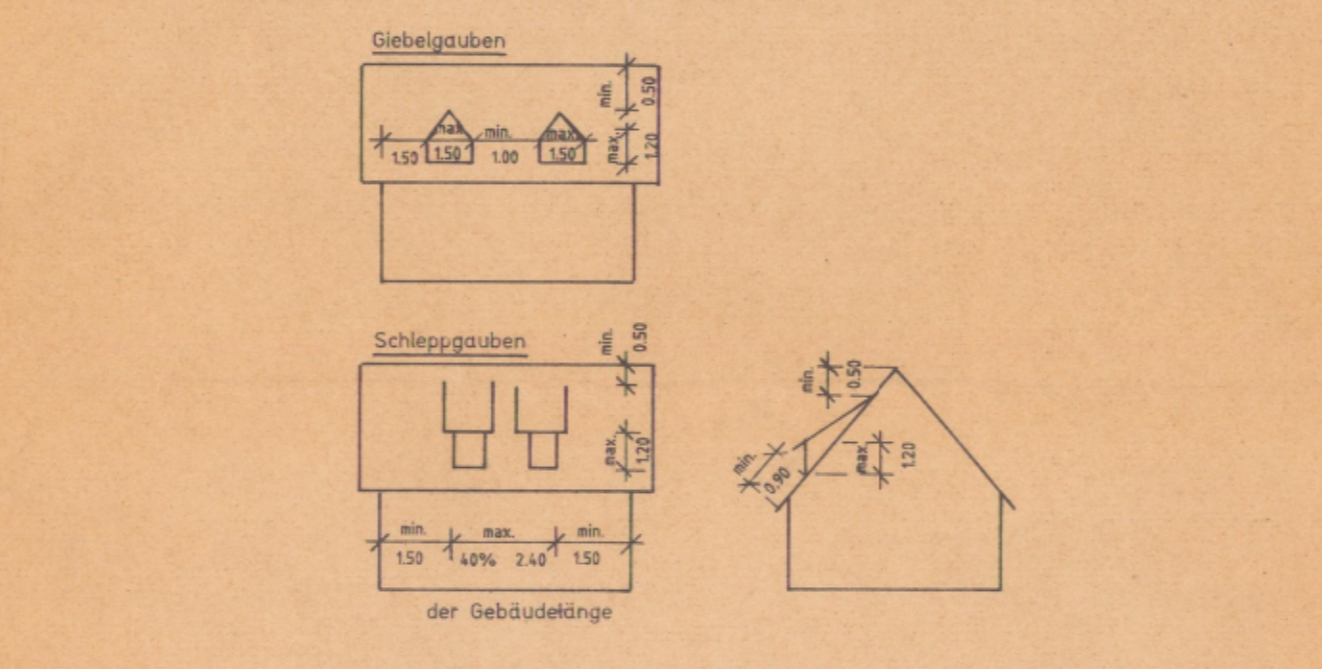
2.1.1 Dachform und Dachneigung in Altgrad a) Wohngebäude: Satteldach mit einer Dachneigung von 30 - 35°. Bei Doppelhäusern ist die Dachneigung einheitlich zu wählen. b) Freistehende Garagen sind mit Satteldach in einer Dachneigung von 20 - 25° zulässig. c) Garagen, die an das Wohngebäude angebaut oder in dieses integriert sind, sind nur mit der gleichen Dachneigung wie das Wohngebäude zulässig. d) Flachdächer sind bei Garagen und Nebengebäuden ausnahmsweise zulässig, wenn sie mindestens 0,10 m substratbedeckt und gärtnerisch gestaltet sind. e) Einfache Stellplatzüberdachungen sind in Form von Pergolen oder als Rankgerüste in Holzbauweise zulässig.

2.1.2 Dachdeckung Zur Dachdeckung sind nur Materialien in roten oder rotbraunen Farbtönen zulässig. Dachflächenfenster und Solarenergieanlagen sind zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nach Art, Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe dem übrigen Gebäude anzupassen. Sie sind zulässig, soweit die geschlossene Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigt wird. Bei Doppelhäusern ist die Gestaltung der Dachaufbauten aufeinander abzustimmen.

Dachaufbauten sind als Schleppe-, Sattel- oder Dreiecksgauben zulässig, wenn ihre Länge 40 % der Dachlänge je Seite nicht überschreitet. Ihre Einzelhöhe darf maximal 2,40 m, ihre Höhe, gemessen bis zum Schnittpunkt Vorderkante Dachhaut, maximal 1,20 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten von der Gebäudefassade muß mindestens 1,50 m messen.



2.1.4 Dachausschnitte

Dachausschnitte sind bis zu einer Breite von 3,0 m zulässig. Die Gesamtbreite von Dachgauben und Dachausschnitten darf 40 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.1.5 Fassadengestaltung Außenwandflächen sind überwiegend als Putzflächen in gedeckten Farbtönen auszuführen. Zur Gliederung sind untergeordnete Flächen aus anderem Material und in anderer Farbe zulässig. Stark glänzende, greifartige und reflektierende Materialien sind unzulässig. Wandbegrenzungen mit Kletterpflanzen oder bewachsenen Spalieren sind zulässig.

2.2 AUSSENANTENNEN

§ 74 Abs 1 Nr. 4 LBO

Außenantennen sind unzulässig, sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantennenanlage gewährleistet ist. Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude maximal eine Antenne zulässig.

2.3 GESTALTUNG DER AUßENANLAGEN UND EINFRIEDIGUNGEN

§ 74 Abs 1 Nr. 3 LBO

2.3.1 Einfriedigungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen a) Leinwand Einfriedigungen (Sträucher und Hecken) sind ohne Stützhilfe oder mit innenliegenden Spandrähten und Knüpfdrähten bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Die Pflanzen sind so zu placieren, daß sie in ausgewachsenem Zustand das Lichtprofil der Verkehrsfläche nicht beeinträchtigen. b) Sockelmauern sind bis 0,30 m Höhe bezogen auf die Höhe der Verkehrsfläche an der Grenze zulässig. c) Zäune sind bis maximal 1,00 m Höhe als Holzläufe mit senkrecht angeordneten Staketen zulässig.

2.3.2 Stützmauern sind nur aus heimischem Natursteinen, wie Muschelkalk oder Sandstein, oder aus Holz zulässig.

2.3.3 Sichtschutzeinrichtungen Bauliche Sichtschutzeinrichtungen sind in Mauerwerk oder Holz auszuführen. Sie sind durch einen Pflanzstreifen von mindestens 1,00 m Tiefe von den öffentlichen Flächen abzusetzen und mit Kletterpflanzen zu begrünen. Sie dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern sind Sichtschutzeinrichtungen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze bis max. 3,00 m über die Gebäudefront hinaus und bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

2.3.4 Müllbehälterstandplätze Die Müllbehälterstandplätze sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzungen allseitig abzuschirmen, diese Abschirmung muß auch geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Einfassungen sind aus Holz oder verputztem Mauerwerk auszuführen.

2.3.5 Flächen für Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten Orthonen und Asphalt sind als Oberflächenabschluß nicht zulässig. Die Befestigung muß wasserdrächtig sein, z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster in Split oder Sand verlegt sowie wassergebundene Decken.

2.4 STELLPLATZVERPFLICHTUNG FÜR WOHNUNGEN

§ 74 Abs 2 Nr. 2 LBO

Pro Wohnseinheit sind 1,5 Stellplätze anzulegen. Die Nachkommastellen sind auf die nächste Zahl aufzurunden. Bei Einfamilienwohnhäusern und Doppelhäusern sind mindestens 2 Stellplätze zu erstellen.

2.4.1 Außenwandbegrenzung durch Rankgewächse und Strauchgruppen - Pflg 5 - Außenwandflächen von Garagen und Nebengebäuden sind zu begrünen. Die Pflanzen müssen landschaftsgerecht sein. Die nachfolgend aufgeführten Arten werden dieser Forderung gerecht:

Rankgewächse: Pfeifenwinde, Clematis, Efeu, Kletterhortensie, Waldgeißblatt, Geißblatt, Wilder Wein, Weintraube

Aristolochia, Campsis radicans, Clematis vitalba, Hedera helix, Hydrangea petiolaris, Lonicera periclymenum L., Lonicera xylosteum, Parthenocissus quinquefolia, Vitis vinifera

Kletterrosen und Spalierobst sind ebenfalls zulässig.

3. GRÜNRORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 PFLANZGEBOTE

Ausgleichsmaßnahmen nach § 8a Abs 1 BNatSchG in Verbindung mit § 9 Abs 1 Nr. 25a BauGB

Mit dem Bauantrag ist zugleich ein Pflanzplan einzureichen. Die Erfüllung der Pflanzgebote ist bei der Schlüsselabnahme des Bauvorhabens oder einem anderen von der Gemeinde nach § 178 BauGB festzusetzenden Termin nachzuweisen.

3.1.1 Geholzfrestreifen - Pflg 1 -

Die im Lageplan eingetragenen Pflanzgebotsflächen „Pflg 1“ sind mit heimischen Kern- und Steinobstbäumen als Hochstämmen, sowie mit heimischen, standortgerechten Sträuchern in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen und zu unterhalten.

Folgende Arten werden dieser Forderung gerecht: Apfelfeuchtblätter, Mostrosorten, Hauepfel, Gehrer's Rambour, Bittenfelder, Bolnapfel

Birnenhochstämme, Gute Luise, Conference, Gellert's Butterbirne, Köstliche aus Charneu, Stuttgarter Geilährte, Pastorenbirne

Tafelrosen, Berlepsch, Bretbacher, Champagner-Renette, Gewürzlikun, Glockenapfel, Gravensteiner, Jacob-Fischer, James Grieve, Kaiser Wilhelm, Roter Boskop, Theuringer Rambour, Ohninger Blautrostrelling, Zaberjau-Renette, Zuccalmaglios-Renette

Sträucher, Feldahorn, Weildorn, Hasel, Roter Hartriegel, Kornelkirsche, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa, Rhamnus cathartica, Rosa canina L., Brombeere, Purpurweide, Salix purpurea, Mandelweide, Salix trandra, Salix minimalis, Schwarzer Holunder, Sambucus nigra, Viburnum opulus

3.1.2 Hochstämmige Obstbäume - Pflg 2 - Auf der im Lageplan eingetragenen und mit „Pflg 2“ gekennzeichneten Fläche sind hochstämmige Obstbäume im Abstand von etwa 10 m zu pflanzen und zu unterhalten. Der Untergrund ist als Naturweise anzulegen und maximal dreimal im Jahr zu mähen. Es werden die Obstarten der Ziffer 3.1.1 empfohlen.

3.1.3 Hochstämmige großkronige Laubbäume - Pflg 3 - Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte sind großkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Pro Baum sind 4 m² unbefestigte Fläche vorzusehen. Die Standorte können aus funktionalen Gründen um bis zu 5 m verschoben werden, die Anzahl ist jedoch inhaltlich folgende Arten werden der Forderung gerecht:

Bergahorn, Spitzahorn, Hanibuche, Weildorn eingeirfelt, Holzapfel, Waldkirsche, Prunus avium, Traubenerische, Holzhahne, Traubenerische, Stieleiche, Silberweide, Salweide, Bruchweide, Eberesche, Speierling, Winterlinde, Walnuß

Acer pseudoplatanus, Acer platanoides, Carpinus betulus, Crataegus monogyna, Malus sylvestris, Prunus padus, Pyrus pyratae, Quercus petraea, Quercus robur, Salix alba, Salix caprea, Salix fragilis, Sorbus aucuparia, Sorbus domestica, Tilia cordata, Juglans regia

Hochstämmige und großkronige Obstbäume können ebenfalls gepflanzt werden.

3.1.4 Pflanzgebot je Baugrundstück - Pflg 4 - Pro Baugrundstück ist je 500 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume müssen landschaftsgerecht und heimisch sein. Die Arten der Nr. 3.1.3 werden dieser Forderung gerecht. Zur Durchlüftung des Bodens im Wurzelbereich des Baumes sind 4 m² unbefestigte Fläche vorzusehen.

3.1.5 Außenwandbegrenzung durch Rankgewächse und Strauchgruppen - Pflg 5 - Außenwandflächen von Garagen und Nebengebäuden sind zu begrünen. Die Pflanzen müssen landschaftsgerecht sein. Die nachfolgend aufgeführten Arten werden dieser Forderung gerecht:

Rankgewächse: Pfeifenwinde, Clematis, Efeu, Kletterhortensie, Waldgeißblatt, Geißblatt, Wilder Wein, Weintraube

Aristolochia, Campsis radicans, Clematis vitalba, Hedera helix, Hydrangea petiolaris, Lonicera periclymenum L., Lonicera xylosteum, Parthenocissus quinquefolia, Vitis vinifera

Kletterrosen und Spalierobst sind ebenfalls zulässig.

3.1.6 Dachbegrenzung - Pflg 6 -

Flachdächer sind zu begrünen. Die Artenzusammensetzung soll sich dem potentiell natürlichen Vegetation anähern. Es sind deshalb trockenheitsverträgliche und anspruchsvolle Stauden und Gräser zu pflanzen. Die nachfolgend aufgeführten Arten werden dieser Forderung gerecht:

Submediterrane Rankenfur (wärmeliebend), Sophienkraut, Descurainia sophia L., Loesel's Rauke, Sisymbrium loeselii L., Riesen Rauke, Sisymbrium altissimum L.

Natterkopffur (auf Kalkschotter), Stolzler Heinrich, Echium vulgare L., Weiße Steinklee, Melilotus albus Med., Gebrauchlicher Steinklee, Melilotus officinalis L., Gewöhnliche Nachtkerze, Ononthera biennis L.

Trockenrasengesellschaft: Fetthenne, Sedum L., Stienbrech, Saxifraga L., Hauswurz, Seneciojum L., Schalfschwingel, Festuca ovina L.

3.1.7 Naturwiesenflächen

Verkehrsgrünflächen sind als artreiche Naturwiesen auszubilden und maximal viermal im Jahr zu mähen.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

§ 9 Abs 6 BauGB

4.1 ERSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER UND -ABSENKUNG

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 23 Abs 4 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einstellen einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drain- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden. Chemisch wirksame Aufbaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. LKW Standflächen sind flussigkeitsdicht auszuführen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Klaranlage zuzuleiten.

4.2 BODENDENKMALE

Werden beim Vollzug der Planung unbekannt Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind zum Ablauf des vierten Wertjahres nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Abhandlung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

4.3 BODENSCHUTZ

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Baugrubenausbau und überschüssiges Erdmaterial ist möglichst auf dem gleichen Grundstück unterzubringen.

4.4 ABFALLBESEITIGUNG - ALTLASTEN -

Altlasten sind keine bekannt. Sollten bei der Erschließung des Baugebietes Altlasten angetroffen werden, so ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Heilbronn sofort zu verständigen.

4.5 LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können unvermeidbare Immissionen, wie Gerüche durch Düngung und Pflanzenschutzmittel oder Lärm, entstehen, die zu dulden sind. Von der Hofstelle des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes läßt können unvermeidbare Immissionen, wie Lärm, Staub und Geruchsbelästigungen ausgehen, die zu dulden sind.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss gem § 2 Abs 1 BauGB durch Gemeinderat am 31.08.1993
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in der Ellhofener Heimatschau am 12.11.1993 Ausgabe Nr. 45
3. Bürgerbeteiligung gem § 3 BauGB erfolgte am 09.11.92/12.11.93
4. Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gem § 4 BauGB durch Schreiben vom 15.11.93 und durch Schreiben vom 08.06.1994
5. Auslegungsbefehl gem § 3 Abs 2 BauGB durch Gemeinderat am 31.05.1994
6. Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung gem § 3 Abs 2 BauGB in der Ellhofener Heimatschau am 24.06.1994 Nr. 25 Auslegung vom 04.07.1994 bis 04.08.1994
7. Satzungsbeschluss gem § 10 BauGB durch Gemeinderatsbeschluss am 28.03.1995
8. Öffentlichkeits-Anzeige gem § 11 BauGB durch das Landratsamt Heilbronn am 14.06.1995 AZ 30.6