



Stadt Eppingen Stadtteil Elsenz

Bebauungsplan "Freudenhalde II" 1. nderung

Sinsheim, 18.11.02 **Mastab = 1:500**

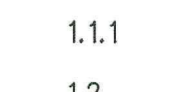

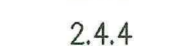
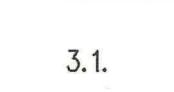

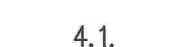
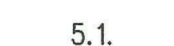
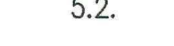

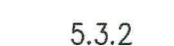
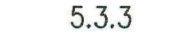
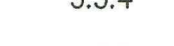

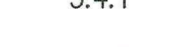
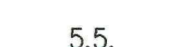

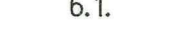
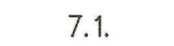



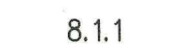

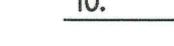
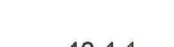





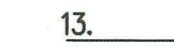
Planung:	geändert:	06.05.2003
		

Aufgrund der §§ 1, 1a, 2, 3, 4 und 8-10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I. S. 1950) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), die § 74 und 75 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gem.O.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581).

- A Verfahren**
- I. Der Gemeinderat hat gem § 2 (1) BauGB am 18.11.02 die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 18.11.2003.
 - II. Der Gemeinderat hat gem § 3 (1) BauGB die Bürgerbeteiligung beschlossen. Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 12.11.2003.
 - III. Nach Anhorderung der Träger öffentlicher Belange gem § 4 (1) BauGB und der Burgeranhorderung hat der Gemeinderat am 18.11.02 die Bebauungsplan-Änderung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
 - IV. Die Bebauungsplan-Änderung hat nach ortsblicher Bekanntmachung gem § 3 (2) BauGB am 18.11.02 in der Zeit vom 24.11.03 bis 02.12.03 öffentlich ausgelegen.
 - V. Die Bebauungsplan-Änderung, dessen Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat gem § 10 BauGB bzw. gem § 74 LBO am 18.11.02 als Satzung beschlossen worden.
- Es wird bestätigt, daß der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.
Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustandegekommen und wird hiermit ausgefertigt.
Eppingen, den 18.11.2002
- 
M. Mucke, Bürgermeister
- VI. Durch ortsbliche Bekanntmachung am 24.11.03 ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.



Festsetzungen nach § 9 BauGB

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**
 - 1.1 Wohnbauflächen (§ 1 (1) 1. BauGB)
 - 1.1.1  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - 1.2 Gemischte Bauflächen (§ 1 (1) 2. BauGB)
 - 1.2.1  Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) mit Einschränkungen
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 BauNVO)**
 - 2.1 0,4, 0,6 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - 2.2 - zulässige Grundfläche (§ 10 BauNVO)
 - 2.3.1 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 (4), § 20 (1) BauNVO)
 - 2.4 Höhe baulicher Anlagen in ... m über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, § 18 BauNVO)
 - 2.4.1 SH max maximal zulässige Sockelhöhe
 - 2.4.2 TH max maximal zulässige Traufhöhe als Höchstmaß
 - 2.4.3 FH max maximal zulässige Firsthöhe
 - 2.4.4  für die Bestimmung der Höhe Ziffer 2.4.1 bis 2.4.3 maßgebende Verkehrsfläche
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)**
 - 3.1  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 3.2 0 offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
 - 3.3  Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- 4. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)**
 - 4.1  Hauptfurstrichtung
- 5. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 1. BauGB)**
 - 5.1  Straßenverkehrsfläche
 - 5.2  Straßenbegrenzungslinie
 - 5.3  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - 5.3.1  Parkplatz
 - 5.3.2  verkehrsberuhigter Bereich
 - 5.3.3  Fußweg
 - 5.3.4  Feldweg
 - 5.3.5  Haltestelle
 - 5.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche
 - 5.4.1  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - 5.4.2  Einfahrtbereich
 - 5.5  Verkehrsgrün
- 6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12. BauGB)**
 - 6.1  Umspannstation
- 7. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)**
 - 7.1  private Grünfläche
 - 7.2  ffentliche Grünfläche
 - 7.2.1  Spielplatz
- 8. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 1) 20. BauGB)**
 - 8.1  EA Massnahmen zur Kompensation des Eingriffs
- 9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21. BauGB)**
 - 9.1  Hier: Leitungsrecht zugunsten der Stadt Eppingen bzw. zur Sicherung der Elektrizitätsversorgung
- 10. Pflanzgebot/Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)**
 - 10.1  Pflanzgebot für Einzelbäume
 - 10.1.1  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Hecken (§ 9 (1) 25. a BauGB)
 - 10.2  Erhalt von Einzelbäumen
 - 10.2.1  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern und Hecken (§ 9 (1) 25. b BauGB)
- 11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) 26. BauGB)**
 - 11.1  Aufschüttungen
 - 11.2  Abgrabungen
- 12. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)**
 13.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 (4), § 16 (5) BauGB)
 - 13.1  Nutzungsabgrenzung des rechtskräftigen BPL
- 14. Dachneigung und Dachform**
 - 14.1 DN 28°-55° Mindest- bzw. Höchstmaß der Dachneigung



Elsenz

Bebauungsplan

FREUDENHÄLDE II – 1. ÄNDERUNG

–Allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet –

Textliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

**STERNEMANN
UND GLUP**
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLÄNER
ZWINGERCASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

**Bauamt Stadt Eppingen
Fachbereich Planen & Bauen**

Eppingen, Februar 2004

Inhalt

Rechtsgrundlagen.....	3
Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	3
1. Art der baulichen Nutzung	3
1.1 Allgemeines Wohngebiet.....	3
1.2 Eingeschränktes Dorfgebiet MD _e	3
2. Maß der baulichen Nutzung.....	3
2.1 Grundflächenzahl	3
3. Höhenlage baulicher Anlagen.....	4
3.1 Sockelhöhe (EFH).....	4
3.2 Traufhöhe (TH).....	4
3.3 Firsthöhe (FH)	4
4. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen	4
4.1 Nebenanlagen	4
4.2 Wintergärten.....	4
5. Stellung baulicher Anlagen	5
5.1 Firstrichtung.....	5
6. Flächen für Stellplätze und Garagen.....	5
7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	5
8. Pflanzgebot/Pflanzbindung	5
8.1 Pflanzbindung.....	5
8.2 Pflanzgebot	5
8.2.1 Pflanzgebot je Baugrundstück.....	5
8.2.2 Flächen mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern ..	6
8.2.3 Anpflanzen von Koniferen	6
9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.....	6
9.1 Höhenunterschiede durch den Ausbau der Verkehrsanlagen.....	6
9.2 Abgrenzungen von Straßenflächen	6

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)	7
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	7
1.2 Fassaden	8
2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke	8
2.1 Einfriedigungen und Stützmauern.....	8
2.1.1 Maximal zulässige Höhe von Einfriedigungen.....	8
2.2.3 Stützmauern.....	8
2.3 Stellplätze und Zufahrten.....	9
3. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen.....	9
4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser.....	9
5. Beschränkung der Verwendung von Außenanlagen	9
Empfehlungen und allgemeine Hinweise	10
Pflanzplan	10
Pflanzplan für Fassadenbegrünung.....	10
Verhinderung von Bodenerosion	10
Erdaushub	10
Bodenschutz	10
Vermeidung von Schadstoffbelastung von Wasser und Boden	10
Nachbarrecht	10
Verfahrensvermerke	11

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S.137) zuletzt geändert durch Art 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) m.W.v. 01.08.2003;
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996;
- **Gemeindeordnung (GemO)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577);
- **Naturschutzgesetz (NatSchG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.03.1995 (GBl. S. 385)

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die im § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

1.2 Eingeschränktes Dorfgebiet MD_e - § 5 i.V. mit § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6 und § 1 Abs. 9 BauNVO)

Zulässig sind die in § 5 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen mit folgenden Einschränkungen :

- Nicht zugelassen sind die im § 3 Abs. 2 Nr. 8. und 9. BauNVO genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).
- Die Schweinehaltung im MD_e wird auf 1,5 Großvieheinheiten (GV) bzw. maximal 10 Mastschweineplätze begrenzt. Andere Tierarten sind zugelassen, soweit sie die begrenzte Gesamtemission der Hofstelle nicht überschreiten.
- Die im § 5 Abs. 3 BauNVO genannte Nutzung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässigen Grundflächenzahlen sind der Planunterlage im M. 1:500 zu entnehmen.

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt.

3. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 Sockelhöhe (EFH)

Die Sockelhöhe ist definiert als Oberkante (OK) des Rohfußbodens im Erdgeschoss. Sie darf die OK der öffentlichen Verkehrsfläche nicht unterschreiten.

Die maximal zulässigen Sockelhöhen sind der Planvorlage zu entnehmen. Wenn keine Angaben gemacht sind, sind diese frei zu wählen.

Das festgesetzte Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche.

Grenzen an mehreren Seiten eines Grundstückes Verkehrsflächen an, so ist die in der Planvorlage gekennzeichnete Verkehrsfläche maßgebend.

3.2 Traufhöhe (TH)

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind der Planvorlage zu entnehmen. Sie sind definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion.

Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt, wenn nicht anders angegeben, die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche.

Grenzen an mehreren Seiten eines Grundstückes Verkehrsflächen an, so ist die in der Planvorlage gekennzeichnete Verkehrsfläche maßgebend.

Bei Doppelhäusern gilt die Mitte jeder Gebäudeeinheit.

3.3 Firsthöhe (FH)

Die maximal zulässigen Firsthöhen sind der Planvorlage zu entnehmen.

Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche.

Grenzen an mehreren Stellen eines Grundstückes Verkehrsflächen an, so ist die in der Planvorlage gekennzeichnete Verkehrsfläche maßgebend.

Bei Doppelhäusern gilt die Mitte jeder Gebäudeeinheit.

4. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe Nr. 8.2.2), bis 15 m³ Rauminhalt zulässig.

4.2 Wintergärten

Auf der straßenabgewandten Seite von Wohnhäusern sind Überschreitungen der Baugrenze um maximal 3,00 m für Wintergärten zulässig.

5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5.1 Firstrichtung

Die Längsseite und die Hauptfirstrichtung der Gebäude sind, sofern Angaben im Lageplan enthalten, parallel zu den eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen.

Ausnahme: Abweichende Firstrichtungen können im Einzelfall im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn auf den Dachflächen aktive Systeme zur Nutzung der Sonnenenergie installiert werden.

Darüber hinaus sind abweichende Firstrichtungen bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen zulässig.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Auf den straßenabgewandten Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze unzulässig.

Zwischen Garagen und Straßenbegrenzungslinie muss bei einer Parallelstellung (Garage steht parallel zur Verkehrsfläche) ein Mindestabstand von 1,00 m, bei einer Senkrechtstellung ein Mindestabstand von 5,00 m eingehalten werden.

Ausnahmen können in den verkehrsberuhigt ausgebauten Straßen dann zugelassen werden, wenn dies wegen der Sicherheit des Verkehrs im Einzelfall vertretbar erscheint.

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

Die ausgewiesenen Flächen sind grundsätzlich von jeglicher Bebauung und Versiegelung frei zu halten.

Streuobstwiesen (siehe auch Nr. 7.4.1 des Grünordnungsplanes):

Anzulegen bzw. zu ergänzen ist eine Streuobstwiese durch das Anpflanzen regionaltypischer Arten und Sorten gemäß der Artenverwendungsliste des Grünordnungsplanes mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm (gemessen in 1,00 m Höhe).

Die Wiese ist mit einer kräuterreichen (mind. 30 % Kräuter) Saatgutmischung anzusäen.

8. Pflanzgebot/Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

8.1 Pflanzbindung

Die im Lageplan gekennzeichneten Einzelbäume und Gehölzbestände sind zu erhalten, zu pflegen und während der Bauzeit vor Beschädigungen zu schützen.

Bei einem Ausfall sind diese gleichartig zu ersetzen.

8.2 Pflanzgebot

8.2.1 Pflanzgebot je Baugrundstück

Je angefangene 300 m² privater Grundstücksfläche sind mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mind. 12-14 cm) oder ein hochstämmiger Streuobstbaum (10-12 cm Stammumfang, gemessen in 1,00 m Höhe) sowie 5 Sträucher gemäß Artenverwendungsliste des Grünordnungsplanes zu pflanzen.

Vorhandene Einzelbäume, die nach Ziffer A 8.1. erhalten und dauerhaft gepflegt werden, werden angerechnet. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden.

8.2.2 Flächen mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen ist mit einheimischen und standortgerechten Einzelbäumen, Sträuchern und Hecken gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplanes (Nr. 7.3 des Grünordnungsplanes) eine Eingrünung des Ortsrandes bzw. eine Baugebietsdurchgrünung auszubilden.

Zu diesem Zweck sind 2/3 der unter der Nr. A 8.2.1 geforderten Bepflanzung auf diesen „Pflanzgebotsflächen“ vorzunehmen.

Bauliche Anlagen jeglicher Art, ausgenommen Einfriedigungen nach Nr. B 2.1, sowie Bodenversiegelungen sind unzulässig.

8.2.3 Anpflanzen von Koniferen

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist im gesamten Gebiet nicht zulässig.

9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 26 BauGB)

9.1 Höhenunterschiede durch den Ausbau der Verkehrsanlagen


Bei der Herstellung des Straßenkörpers werden Aufschüttungen bzw. Abgrabungen mit einem Böschungswinkel von 1:2 erforderlich. Diese sind gemäß der zeichnerischen Darstellung auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.

9.2 Abgrenzungen von Straßenflächen

Zur Herstellung des Straßenkörpers, einschl. Gehweg und Parkstreifen, werden entlang den Grundstücksgrenzen Rand- oder Saumsteine versetzt. Der zur Abstützung erforderliche Hinterbeton von 30 cm Breite und 40 cm Tiefe wird unterirdisch in die angrenzenden Grundstücke eingebaut.

BÜRGERMEISTERAMT EPPINGEN

Eppingen, den 10. Februar 2004.



Muckle

Bürgermeister

PLANVERFASSER

Eppingen, den 10. Februar 2004



Setzer

Stadtplaner

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)¹

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Dachneigung

Es sind Dachneigungen $> 28^\circ$ und $< 45^\circ$ zulässig.

Die Dachneigung für Doppelhäuser beträgt zwingend 38° .

Abweichungen sind dann zugelassen, wenn die Abweichung für beide Doppelhaushälften bzw. für die gesamte Hausgruppe zum Tragen kommt (gleiche Dachneigung durch einvernehmliche Regelung).

Bei Garagen und überdachten Stellplätzen muss die Dachneigung mindestens 20° (maximal 45°) betragen.

Anzustreben ist eine Anpassung an die Dachneigung des Hauptgebäudes.

Als Ausnahme können bei Dachbegrünungen und überdachten Stellplätzen Flachdächer oder flach geneigte Dächer zugelassen werden.

Dachterrassen auf Garagendächern können im Einzelfall zugelassen werden, wenn der von der Landesbauordnung definierte Mindestabstand zur Nachbargrenze eingehalten wird (§ 5 LBO).

1.1.2 Dachform

Es werden ausschließlich geneigte Dächer zugelassen.

Einseitige Pultdächer sind unzulässig.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind ausschließlich symmetrische Satteldächer zulässig.

Abweichungen sind dann zugelassen, wenn die Abweichung für beide Doppelhaushälften bzw. für die gesamte Hausgruppe zum Tragen kommt (gleiche Dachneigung durch einvernehmliche Regelung).

1.1.3 Dacheindeckungen

Geneigte Dachflächen baulicher Anlagen sind in Ziegelrot bzw. Rot-Braun-Tönen einzudecken.

Metalleindeckungen sind für das Hauptdach unzulässig, als Gaubeneindeckung jedoch zulässig.

Zur Energiegewinnung werden Sonnenkollektoren bzw. Solarzellen in bzw. auf den Dachflächen, abweichend zum Satz 1, generell zugelassen.

¹ Die örtlichen Bauvorschriften haben im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens FREUDENHÄLDE II seit 05.10.2001 Rechtskraft erlangt und wurden im Bebauungsplanverfahren FREUDENHÄLDE II – 1. ÄNDERUNG nachrichtlich übernommen.

Gemäß § 74 (1) 7. LBO (Örtliche Bauvorschriften) bedürfen Stützmauern und Aufschüttungen bzw. Abgrabungen, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind, der Kenntnissgabe.

2.3 Stellplätze und Zufahrten

Zufahrten zu Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrassen, Rasengittersteine u. ä.) auszubauen.

Alternativ können Fahrstreifen in einer Breite von 0,60 m ausgepflastert oder ausgelegt werden.

Stellplätze für mehr als 4 PKW sind durch Pflanzstreifen von mindestens 1,50 m Breite zu gliedern.

Hinweis: Auf diesen Flächen dürfen Wartungs-, Pflege- und Reparaturarbeiten an Kraftfahrzeugen nicht vorgenommen werden.

Mit Befestigungen der Zufahrten und Stellplätzen ist grundsätzlich ein Abstand zur Nachbargrenze von mindestens 0,50 m als Pflanzstreifen einzuhalten.

3. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 und 4 LBO i. V. mit § 4 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) über 50 m² auf 1,5 pro Wohnung festgesetzt. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, wird aufgerundet.

Die Stellplätze und Garagen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen.

4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO und § 45b WG)

Oberflächenwasser aus Versickerungsflächen einschl. anfallendem Wasser von Dachflächen ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen bzw. in geeigneten Schachtanlagen zu speichern und durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen.

Die Entnahme von gespeichertem Regenwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig.

Die Speicheranlagen sind so auszuführen, dass ein gedrosselter Ablauf möglich ist.

5. Beschränkung der Verwendung von Außenanlagen (§ 74 Abs. 4 LBO)

Je Gebäude ist maximal eine Parabolantenne zulässig.

Empfehlungen und allgemeine Hinweise

Pflanzplan

Bei Vorlage der prüffähigen Baugesuchsunterlagen ist als Teil der Baugesuchsvorlagen ein Pflanzplan einzureichen. Der Pflanzplan hat Aussagen über die Gestaltung der Außenanlagen des gesamten Grundstückes zu enthalten (Geländehöhen, Stützmauer und Bepflanzung).

Pflanzplan für Fassadenbegrünung

Aus gestalterischen und siedlungs- und gebäudeklimatischen Gründen wird empfohlen, die Fassaden des Hauptgebäudes, aber auch die von Nebengebäuden, Garagen und Carports, mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen (siehe Artenverwendungsliste des Grünordnungsplanes).

Verhinderung von Bodenerosion

Um der Erosion entgegenzuwirken, sollen auch künftige Pflanzflächen möglichst unmittelbar nach Beendigung der Baumaßnahme angesät werden.

Erdaushub

Der anfallende Erdaushub ist weitgehend im Baugebiet zu belassen und auf den Baugrundstücken zu verteilen.

Bodenschutz

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 Bodenschutzgesetz gewährleisten (Schütthöhe maximal 2,00 m, Schutz vor Vernässung etc.).

Vermeidung von Schadstoffbelastung von Wasser und Boden

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Baumaterialien, die zu einer Schadstoffbelastung von Wasser und Boden mit Blei, Kupfer oder Zink führen könnten, sollten nicht verwendet werden.

Nachbarrecht

Insbesondere bei Pflanzmaßnahmen und bei der Errichtung von Einfriedigungen sind die Bestimmungen des Gesetzes über das „Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg – NRG“ zu beachten.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 BauGB und damit Einleitung des Verfahrens	am	06.05.2003
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	06.06.2003
Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	am	10.06.2003
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschl. Auslegungsbeschluss	am	04.11.2003
ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	14.11.2003
Entwurf mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt	vom bis	24.11.2003 30.12.2003
Satzungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 10 BauGB	am	10.02.2004
öffentliche Bekanntmachung der Satzung und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am	20.02.2004