

Landkreis: **Esslingen**
Gemeinde: **Erkenbrechtsweiler**
Gemarkung: **Erkenbrechtsweiler**



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Zapfenäcker“

Maßstab 1:500

STÄDTEBAULICHER ENTWURF UND AUSARBEITUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN



Vermessungs- und Planungsbüro
Dipl.-Ing. Erich Ernst Kuhn
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Nürtinger Straße 23 72636 Frickenhausen
Telefon (07022) 42081 Telefax (07022) 47759



Projekt: 2004063/6 Datei: Bebauungsplan.mix Bearbeiter: Metzger

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der §§ 1 u. 2 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990. Die innerhalb des Geltungsbereiches eingetragenen Flurstücksgrenzen und -nummern stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet:

Frickenhausen, 04.10.2005 / 23.01.2006 / 27.03.2006

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat § 2(1) BauGB		am 25.07.2005
Beschluss zur Änderung des Geltungsbereich § 2(1) BauGB		am 17.10.2005
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses §2(1) BauGB		am 21.10.2005
Beteiligung der Öffentlichkeit § 3(1) BauGB		
- Informationsveranstaltung		am 26.10.2005
- Planauflage	vom 31.10.2005	bis 18.11.2005
Als Entwurf öffentlich ausgelegt §3(2) BauGB	vom 06.02.2006	bis 06.03.2006
Auslegung bekannt gemacht §3(2) BauGB		am 27.01.2006
Als Entwurf erneut öffentlich ausgelegt §4a(3) BauGB	vom 10.04.2006	bis 21.04.2006
Auslegung bekannt gemacht §3(2) BauGB		am 31.03.2006
Als Satzung beschlossen §10(1) BauGB		am 24.04.2006
Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung §10(3) BauGB		am 28.04.2006

Ausfertigung:

Der Verfahrensablauf für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Zapfenäcker“ entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Der zeichnerische Teil und der Textteil des Bebauungsplanes - jeweils in der Fassung vom 04.10.2005 / 23.01.2006 / 27.03.2006 - sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderats der Gemeinde Erkenbrechtsweiler vom 24.04.2006.

Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung mit Umweltbericht trägt das Datum vom 04.10.2005 / 23.01.2006.

Erkenbrechtsweiler, 25.04.2006

Weiß -Bürgermeister-

LANDKREIS: ESSLINGEN
GEMEINDE: ERKENBRECHTSWEILER
GEMARKUNG: ERKENBRECHTSWEILER

Textteil zum Bebauungsplan "Zapfenäcker" und örtliche Bauvorschriften "Zapfenäcker"

Anmerkung: Zeichnerischer Teil und Textteil werden in der endgültigen Fassung zu einem einheitlichen Planwerk zusammengefasst.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgelegt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB, §§ 1-22 BauNVO)

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

WA = allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Ausnahmen nach §4 Abs.3 BauNVO sind nicht zugelassen (§1 Abs.6 BauNVO).

MI = Mischgebiet (§6 BauNVO)

Nutzungen nach §6 Abs.2 Nr.6 bis 8 BauNVO sind nicht zugelassen (§1 Abs.5 BauNVO).

Ausnahmen nach §6 Abs.3 BauNVO sind nicht zugelassen (§1 Abs.6 BauNVO).

GEE = eingeschränktes Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§1 Abs.5 BauNVO). Mit dieser Einschränkung sind die in §8 Abs.2 Nr.1 bis 4 BauNVO genannten Anlagen zulässig.

Ausnahmen im Sinne von §8 Abs.3 Nr.3 BauNVO sind unzulässig (§1 Abs.6 BauNVO).

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

1.2.1 Grundflächenzahl (§16 Abs.3, i.V. mit §19 BauNVO)

entsprechend den Einschrieben im Plan

1.2.2 Gebäudehöhen (§9 Abs.3 BauGB, §16 Abs.3 BauNVO).

Die im Plan eingetragenen Traufhöhen STH (Satteldach) gelten als Höchstmaß. Dieses Höchstmaß darf, auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge (einschließlich Breiten der Zwerchgiebel bzw. Winkelbauten) nicht überschritten werden. Die im Plan eingetragenen Traufhöhen PTH (Pulldach) gelten als Höchstmaß. Die Traufhöhen STH / PTH werden zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut gemessen. Die im Plan eingetragenen Firsthöhen SFH (Satteldach), gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel, bzw. PFH (Pulldach) gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut, dürfen nicht überschritten werden.

Die im Plan eingetragenen Oberkanten OK für Flachdächer und Pulldächer, gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika (Brüstung) dürfen nicht überschritten werden.

1.2.3 Bezugshöhe (§9 Abs.3 BauGB, §18 Abs.1 BauNVO)

Die im Plan eingetragenen Höhen sind die Bezugshöhen in Meter über NN für die festgesetzten Gebäudehöhen.

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

entsprechend den Einschrieben im Plan

o = offene Bauweise.

a = abweichende Bauweise. Entsprechend offener Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung entsprechend den Einschrieben im Plan ist für Hauptgebäude zwingend einzuhalten, nicht bei Garagen und Nebengebäuden.

Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbauten zulässig. (siehe hierzu auch Ziffer 1.2.2)

Der First des Pultdaches ist an der Südseite des Gebäudes zu erstellen.

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

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen gelten nur oberirdisch (§9 Abs. 3 BauGB).

1.6 Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt von mehr als 25m³ handelt, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO sind auf den im Lageplan besonders gekennzeichneten Bauverbotsflächen unzulässig (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB).

Freistehende Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren sind unzulässig.

1.7 Flächen für Garagen und Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §12 BauNVO)

1.7.1 Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern ein seitlicher Abstand zu öffentlichen Flächen von mindestens 1m und ein Abstand zur Erschließungsstraße von mindestens 5m eingehalten ist.

Überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, sofern ein seitlicher Abstand zu öffentlichen Flächen von mindestens 1m und ein Abstand zur Erschließungsstraße von mindestens 1m eingehalten ist.

1.7.2 Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Abstand von mindestens 4m zur rückwärtigen Grundstücksgrenze einzuhalten.

1.7.3 Garagen und überdachte Stellplätze sind auf den im Lageplan besonders gekennzeichneten Bauverbotsflächen unzulässig (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB).

1.7.4 Im Bereich WA sind offene Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur im unmittelbaren Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen (§23 Abs.5 BauNVO).

1.8 Von Bebauung freizuhaltende Fläche, Sichtfeld (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen mit dem Einschrieb „Sichtfeld“ sind von sichthindernder Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und sonstigen Sichthindernissen freizuhalten. Als sichthindernd gelten alle Gegenstände über 0,8m Höhe, gemessen über Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße.

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

1.9.1 Im Bereich WA und MI sind unverschmutzte Oberflächenwässer (z.B. Dachwässer) nach Zwischenpufferung in privaten Retentions- und Versickerungszisternen auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern (siehe hierzu auch Ziffer 2.8 und 3.3).

(Hinweis: Die Zisternen werden auf jedem Grundstück im Rahmen der Erschließung hergestellt.)

1.9.2 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink, Titanzink und Blei sind unzulässig.

1.9.3 Wasserdurchlässigkeit

Von der nicht überbauten Grundstücksfläche dürfen 50% nicht befestigt oder mit einer versiegelten Oberfläche versehen werden.

Offene Stellplätze deren Zufahrten, sowie Garagenzufahrten sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

1.9.4 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung und Ausgleichsfläche
Die im Plan eingetragenen öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung und Ausgleichsfläche sind nachhaltig zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten (siehe hierzu auch Ziffer 1.10.1, pfg1-pfg4).

1.10 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

1.10.1 Pflanzgebote (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Mindestens 10% der Grundstücksfläche ist mit standortheimischen Sträuchern locker zu bepflanzen.

Je Baugrundstück ist pro angefangene 150 qm überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 heimischer Baum zu pflanzen. Nicht zugelassen sind Nadelgehölze, ausgenommen Eibe.

pfg1: extensive Wiese mit einzelnen standortheimischen hochstämmigen Laubgehölzen und lockeren, vereinzelt, standortheimischen Strauchgruppierungen

pfg2: 1-2-reihige freiwachsende Hecke mit standortheimischen Laubgehölzen

pfg3: extensive Wiesenfläche mit einzelnen, standortheimischen, hochstämmigen Obstgehölzen und lockeren, einzelnen, standortheimischen Strauchgruppierungen

pfg4: 1-reihige freiwachsende Hecke mit standortheimischen Laubgehölzen

pfg5, Bäume im Straßenraum: An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind klein- bis mittelkronige, hochstämmige, heimische Laubbäume zu pflanzen. Von den angegebenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten maximal 3m abgewichen werden.

1.10.2 Pflanzbindungen (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Die bestehende Bepflanzung auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen ist zu erhalten, bzw. bei Abgang zu ersetzen. Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, bzw. bei Abgang zu ersetzen.

1.11 Höhenlage des Geländes (§9 Abs.1 Nr.2 i.V. mit Abs.3 BauGB)

Im straßenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist das Gelände in seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

Zu den Nachbargrundstücken sind die Aufschüttungen und Abgrabungen abzuböschten bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstückes anzugleichen. Die Höhenlage des Geländes ist insgesamt so zu gestalten, dass Untergeschosse nicht als Vollgeschosse in Erscheinung treten.

1.12 Höhenlage der Straße (§9 Abs.1 Nr.11 i.V. mit Abs.3 BauGB)

Höhenlage der Straße entsprechend den Eintragungen im Lageplan.

1.13 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Bebauungsplan sind auf privaten Grundstücksflächen gegebenenfalls Böschungen sowie Kunstbauten erforderlich. Das Hineinragen des für die Randeinfassungen als Abgrenzung zur öffentlichen Fläche erforderlichen Betonfußes und notwendiger Böschungen in das Privatgrundstück sind zu dulden.

2 Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

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

Verkleidungen aus Faserzement, Kunststoff, Waschbetonmaterialien und Blech (Ausnahme Gaupen u. Dachgesimse) sind nicht zulässig.

Grellfarbene und reflektierende Anstriche bzw. Materialien sind unzulässig.

Parabolantennen sind ihrem Anbringungsort farblich anzupassen.

2.2 Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Dachform und –neigung entsprechend Eintragungen im zeichnerischen Teil.

Am First in der Höhe versetzte Dachflächen sind unzulässig.

Im Bereich MI können für gewerblich genutzte Teile ausnahmsweise Flachdächer zugelassen werden, sofern diese mindestens extensiv begrünt sind und die Oberkante Attika die festgesetzte Traufhöhe für Satteldächer (SFH) nicht überschreitet.

Dachdeckung der Satteldächer ist nur mit Ziegeln und ziegelförmigen Dachsteinen in gedeckten Farben zulässig. Grellfarbene und glänzende Ziegel oder ziegelförmige Dachsteine sind unzulässig. Andere, zur Energiegewinnung dienende Dachdeckungen sind zulässig, wenn diese sich hinsichtlich Farbe und Materialanmutung an das beschriebene Ziegeldach angleichen. Flachdächer und Pultdächer sind extensiv zu begrünen.

Garagendächer und Überdachungen von Stellplätzen sind, soweit nicht in das Hauptdach integriert oder als Satteldach ausgeführt, nur als begrünte Flachdächer zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule sind zugelassen. Dabei ist vom Ortsgang 0,9m, von First und Traufe je 0,6 m Abstand (in der Dachschräge gemessen) einzuhalten. Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule dürfen nicht freistehend auf den Dachflächen angebracht werden. Sie müssen der Dachneigung angepasst werden. Dies gilt auch für Garagendächer. Darüber hinaus sind Wintergartenverglasungen zugelassen.

2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§74 Abs. 1 Nr.1 LBO)

- 2.3.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei Satteldächern zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf 60% der Gebäudelänge, die Gesamtlänge der Dacheinschnitte 30% der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 2.3.2 Die Höhe der Gauben, vom Anschluss mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen, darf 1,60 m nicht überschreiten. Bei Gaubenformen ohne Gesims (z.B. Rundbogengauben) darf die Höhe der Gauben, vom Anschluss mit dem Hauptdach bis zum Schnittpunkt der Gaubenaußenwand (Vorderansicht) mit der Gaubendachhaut gemessen, 1,60 m nicht überschreiten.
- 2.3.3 folgende Abstände sind einzuhalten:
- zum Ortsgang: mind. 1,30m
 - zur Traufe: mind. 0,60m (in den Dachschrägen gemessen),
im übrigen dürfen Dachaufbauten und -Einschnitte nicht über die Außenwand des Hauptgebäudes hinausragen.
 - zum First: mind. 0,60m (in den Dachschrägen gemessen)
 - zwischen einzelnen Dachaufbauten oder -einschnitten: mind. 1,00m
- 2.3.4 Auf einer Dachseite dürfen entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte errichtet werden. Dies gilt auch für beide Hälften von Doppelhäusern. Die Dachaufbauten eines Gebäudes auf einer Seite (Einzelhaus oder beide Doppelhaushälften) müssen dieselbe Form (z.B. Schleppegaupe, giebelständige Gaupe) aufweisen. Neu geplante Dachaufbauten müssen in Ihrer Form den bereits bestehenden Dachaufbauten entsprechen.

2.4 Werbeanlagen (§74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an den Stätten ihrer Leistung zulässig. Werbeanlagen mit reflektierenden Oberflächen oder mit pulsierender Beleuchtung sind unzulässig.

2.5 Einfriedigungen und Gestaltung der Freiflächen (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Zäune sind nur als eingewachsene Zäune mit einer Höhe von max. 0,80m zulässig. Von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Zäunen und sonstigen Einfriedigungen ein Abstand von mind. 0,30 m einzuhalten.

Mauern sind nur als Stützmauern in Form von Natursteintrockenmauern mit einer Höhe von max. 0,75m zulässig. Freistehende Mauern sind unzulässig.

2.6 Außenantennen (§74 Abs.1 Nr.4 LBO)

Die Errichtung von mehr als einer Rundfunk- sowie einer Fernsehantenne pro Gebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) ist unzulässig.

2.7 Niederspannungsfreileitungen (§74 Abs.1 Nr.5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen und Freileitungen zum Zweck der Telekommunikation sind unzulässig.

2.8 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser (§74 Abs.3 Nr.2 LBO)

Auf jedem Baugrundstück ist ein Regenspeicher (Zisterne) zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen mit Versickerungsanlage (Sickerblöcke) für nicht genutztes und überschüssiges Regenwasser aus dem Regenspeicher zu erstellen.

Die Zisterne ist mit einer mindestens 30cm dicken belebten Bodenschicht zu erstellen. Das Volumen der Zisterne muss mindestens 6m³ betragen.

(Hinweis: Zisterne und Sickerblock werden auf jedem Grundstück im Rahmen der Erschließung hergestellt)

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verbindung von Zisterne bzw. Sickerblock zur Schmutzwasserkanalisation unzulässig ist (siehe hierzu auch Ziffer 1.9.1 und 3.3).

2.9 Stellplatzverpflichtung (§37 Abs. 1 LBO, §74 Abs.2 Nr.2 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für Wohnungen eine Stellplatzverpflichtung wie folgt festgelegt.

- | | |
|---|-----------------|
| 2.9.1 Für Gebäude mit einer Wohnung (Einfamilienhäuser, Doppelhaushälfte) | 2,0 Stellplätze |
| 2.9.2 Für Gebäude mit mehr als einer Wohnung
(auch Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung) | |
| 2.9.2.1 Je Wohnung mit weniger als 80 qm Wohnfläche | 1,0 Stellplätze |
| 2.9.2.2 Je Wohnung mit mehr als 80 qm Wohnfläche | 1,5 Stellplätze |
| 2.9.3 Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so ist aufzurunden.
(z.B. 2,5 Stellplätze = 3 Stellplätze). | |

3 Hinweise

- 3.1** Auf die Umweltprüfung mit Umweltbericht, Grünordnungsplan und Pflanzlisten des Büros Sigmund wird hingewiesen.
- 3.2** Für das Plangebiet wurde ein Baugrundgeologisches Gutachten von TerraConcept Consult GmbH vom Juli 2005 erstellt. Das Gutachten, welches bei der Gemeindeverwaltung Erkenbrechtsweiler eingesehen werden kann, kommt zu folgenden Ergebnissen:
- Die Kalksteinschichten, die unter dem humosen Oberboden und dem Ablehm anstehen sind ausreichend durchlässig und für eine Versickerung geeignet.
 - Gemäß dem Baugrundgeologischen Gutachten ist mit Grund- oder Sickerwasser nicht zu rechnen.
 - Um Setzungsunterschiede zu vermeiden sollten alle zusammenhängenden Bauwerksteile auf Baugrundsichten mit gleicher Konsistenz, bzw. Lagerungsdichte gründen. Im vorliegenden Fall bedeutet dies in der Regel eine Gründung auf Kalkstein.
 - Aufgrund der Lage in der Zone III eines Wasserschutzgebietes und der Lage im Verbreitungsgebiet des verkarsteten Oberen Juras ist die Anlage von Erdwärmesonden nicht genehmigungsfähig.
- 3.3** Auf jedem Baugrundstück im WA- und MI-Bereich wird im Rahmen der Erschließungsarbeiten eine Retentions- und Versickerungszisterne erstellt. Alle unverschmutzten Oberflächenwässer des Grundstücks sind dieser Zisterne zuzuführen und dort zu versickern. Die Zisternen enthalten ein Brauchwasservolumen. Es wird darauf hingewiesen, dass Brauchwasseranlagen dem Gesundheitsamt bei Inbetriebnahme angezeigt werden müssen. Die Richtlinien der Trinkwasserverordnung sind zu beachten. Darüber hinaus sind Verbindungen zwischen Trink- und Brauchwasser unzulässig bzw. ausschließlich gemäß DIN 1988 vorzunehmen. Auf folgende Fachschriften wird hingewiesen:
- Verordnung des Landes BW über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser
 - Merkblatt des Gesundheitsamtes des Landkreises Esslingen zur Regenwassernutzung (Dachablauf-/Brauchwasser)
 - DVGW-Arbeitsblatt W 555
 - DVGW-Information „twin“, Nr.5 (10/1991)
- 3.4** Das Baugebiet „Zapfenäcker“ liegt in Zone III des Wasserschutzgebietes Beuren. Auf die Beachtung der Wasserschutzgebietsverordnung vom 30.09.2002 wird hingewiesen.

- 3.5** Aufgrund der Lage in der Zone III eines Wasserschutzgebietes ist der Anschluss der Schmutzwasserleitungen der Gemeinde anzuzeigen und von einem Fachingenieur am offenen Graben abzunehmen.
In den Bereichen WA und MI ist die Einleitung von Regenwasser der Baugrundstücke in den Schmutzwasserkanal unzulässig. (siehe hierzu Ziffer 1.9.1).
- 3.6** Es wird darauf hingewiesen, dass bei der vorgesehenen Behandlung und Ableitung der Regenwässer sämtliche Handlungen zu unterlassen sind, die eine Verschmutzung der Wässer verursachen können (z.B. Autowaschen, Pflanzenschutzmittel, Öle, etc.).
- 3.7** Es ist vorgesehen die Masten der Beleuchtungseinrichtungen und Kennzeichen oder Hinweisschilder für die Straßen auf den Baugrundstücken in ca. 0,5 m Entfernung von der vorderen Grundstücksgrenze einzubringen. Auf die diesbezügliche Duldungspflicht gemäß § 126 BauGB wird hingewiesen.
- 3.8** Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Erschließungsarbeiten vorübergehend ein Baufeld beiderseits der Straßen auf den künftigen Baugrundstücken erforderlich ist.
- 3.9** Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellung zur Freiflächengestaltung erhalten:
- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
 - Materialangaben zu den befestigten Flächen
 - Bepflanzungsplan für die Grünflächen
- 3.10** Befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sollten auf ein absolut notwendiges Mindestmaß reduziert werden. Auf ausreichend große Fugenabstände der Befestigungen ist zu achten.
- 3.11** Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sollten auf das absolut notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Spätere Freiflächen sollten vom Baubetrieb freigehalten werden, um die Böden vor Verdichtungen zu schützen.
- 3.12** Die Wiederverwendung brauchbaren Erdaushubs auf den Baugrundstücken (Erdmassenausgleich) ist anzustreben. Die Bauvorlagen sind mit beglaubigten Geländeschnitten und einer Darstellung der geplanten Aufschüttungen bzw. Abgrabungen einzureichen.
- 3.13** Die Dachdeckung und Verkleidung eines Dachaufbaus sollte mit dem Hauptdach in Werkstoff und Farbe übereinstimmen.
- 3.14** Auf die Anzeigepflicht des §20 Denkmalschutzgesetz über zufällige Funde, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt, wird hingewiesen.

4 Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen folgender Bebauungspläne außer Kraft:

- „Obere Wiesen“, rechtskräftig seit 11.09.1981
- „Weileräcker II“, rechtskräftig seit 21.09.1990

5 Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind:

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.6.2005 (BGBl. I S. 1818) m.W.v. 1.7.2005
- BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- LBO** Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GVBl. S. 617) Zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895) m.W.v. 2.1.2005
- PlanzV 90** Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)