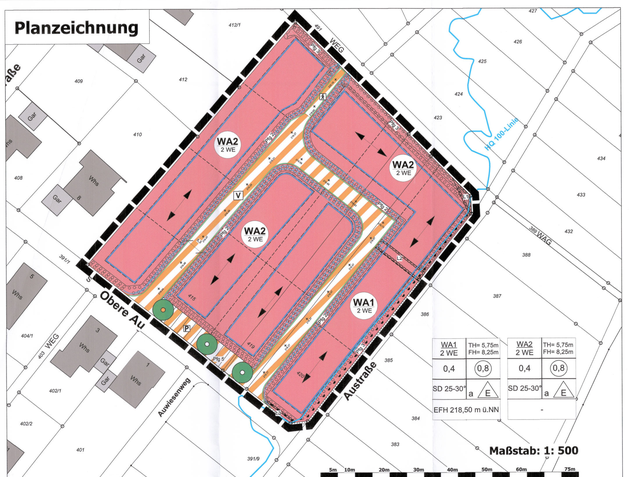

LEGENDE

Füllschema Nutzungsschablone

Baulich-Art(nur Festsetzungen)	Geschossigkeit
Grundflächenzahl	Bauweise
Anzahl WE	Dachform
Grundflächenzahl	Vollgeschossgrenze
Dachneigung	Traufhöhe
Erläuterungen	Baulinie

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ A1 der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

- allgemeines Wohngebiet
- **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)**
- 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 0,8 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- TH/ FH — Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe (TH) - Firsthöhe (FH))
- **3. Bauweise, Baugrenze, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)**
- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- Stellung baulicher Anlagen/ Hauptgebäudeerichtung
- **4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- **5.Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung- hier:**
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Parkplatz
- Fußweg
- **6. Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB)**
- Flächen zur Regelung des Wasserabflusses
- hier: Schutzwall bei Starkregenereignissen
- **7. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- Anpflanzung Einzelbaum (Pflg 4)
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflg 2 und Pflg 3)
- **8. NEI-einem Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- Leitungsrecht Wasserversorgung zu Gunsten des Trägers der Abwasserentsorgung/ Versorgungsträger (L1,L2,L3)
- **9. Flächen für Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
- hier: Straßenböschungen
- **10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)**
- Geltungsbereich
- **WEITERE FESTSETZUNGEN**
- Abgrenzung unterschiedlicher Stellung der Gebäude/ bzw. Firstrichtung
- **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO**
- SD — Satteldach (§ 74 Abs. 1 LBO)
- Firstrichtung bei Satteldächern (§ 74 Abs. 1 LBO)
- **KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- HQ 100 - Linie
- 419,37 — Bezugshöhe in m ü. NN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

A.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2).

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m § 4 Abs. 2 BauNVO sind die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

A.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 a BauNVO

Entsprechend Planeinschrieb und Nutzungsschablone wird festgesetzt:

2.1 Grundflächenzahl

Das Höchstmaß der Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl

Das Höchstmaß der Geschossflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan wird die Höhe der baulichen Anlagen durch maximale Traufe- und Firsthöhen festgesetzt. Bezugshöhe ist die in der Mitte der Gebäudelängsseite interpolierte Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche, mindestens aber 218,50 m ÜNN. Die Höhen der öffentlichen Verkehrsfläche zur Interpolation sind dem Planeinschrieb zu entnehmen.
Festgesetzt ist eine Traufhöhe (TH) von **5,75** m als Abstand zwischen Bezugshöhe und Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit Außenwand
Festgesetzt ist eine Firsthöhe (FH) von **8,25** m als Abstand zwischen Bezugshöhe und Oberkante Dachfirst

A.3 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

In dem allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.
Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit den folgenden Ausnahmen: Gebäudelängen bei Einzelhäusern sind nur bis zu einer maximalen Länge von insgesamt **12 m** zulässig. Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Vorgabe der Hauptgebäudelängsachse festgesetzt und ist der Planzeichnung zu entnehmen.

A.4 Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

A.5 Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 und 23 Abs. 5 BauNVO

Soweit es sich um bauliche Anlagen handelt, werden im Plangebiet untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO pro Grundstück zahlenmäßig auf 2 und größenmäßig auf insgesamt 40 m³ Bruttorauminhalt (inkl. Dachüberstand) begrenzt.

Sofern Garagen und weitere Nebenanlagen (Nebengebäude) entlang von öffentlichen Verkehrs- und Straßen errichtet werden bzw. zulässig sind, sind diese mit einem Abstand von mind. 50 cm zur Grenze zu errichten und mit Fassadenbegrünung oder Sträuchern vollständig einzugrünen

A.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1. Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (WE), wird auf maximal 2 WE pro Gebäude begrenzt.

A.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB/ Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die neue Planstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Die Ausbaubreite beträgt 5,30 m. Am nordwestlichen Rand der Planstraße wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung („Fußweg") mit einer Ausbaubreite von 2,50 m festgesetzt. Entlang der Straße „Obere Au" wird ebenfalls eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche) festgesetzt.

Die Grundstückszufahrten zum WA 1 sind in dem gekennzeichneten Bereich unzulässig und können nur über die zukünftige Planstraßen erfolgen.

A.8 Bauliche oder technische Maßnahmen zur Vermeidung von Hochwasser- und Starkregenschäden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 b u. c BauGB

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein 0,30 m hoher Erdwall festgesetzt.

Im Planbereich WA 1, innerhalb der Baugrenze muss das Gelände auf **218,50 m ü NN** aufgeschüttet werden.

Im WA1 ist die Lagerung und die Verwendung von Heizöl unzulässig.

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

Umweltverträgliche Beleuchtung:
Für die Ausleuchtung der Außenbereiche ist ausschließlich insekten- und fledermausverträgliche Beleuchtung nach dem Stand der Technik (z.B. geeignete LED-Leuchtmittel) vorzusehen. Es sind ausschließlich geeignete Lampen-Konstruktionen mit Leuchtmittel im Gehäuse zu verwenden, die das Licht nach unten strahlen und kein Streulicht aussenden.

A.10 Die mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Zu Gunsten des Trägers der Abwasserentsorgung /Versorgungsträgers wird festgesetzt:
3 Leitungsrechte (1,5 m beidseits des Kanals) L1 + L3 für die bestehenden Leitungen sowie L2 für einen neu herzustellenden Mischwasserkanal.

Innerhalb der geschützten Flächen für die Ver- und Entsorgungsträger dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden.

Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsmäßen Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Im Bereich des 3 m breiten Schutzstreifen des Leitungsrechts (L1 L3) ist die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern untersagt.

A.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die durch Planzeichen vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen und innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes herzustellen. Die auf öffentlichen und privaten Grundstücken hergestellte Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen.

Pflg 1 - Pflanzgebot „Pflanzung von Bäumen auf privaten Grundstücken"

Die neue Planstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Die Ausbaubreite beträgt 5,30 m. Am nordwestlichen Rand der Planstraße wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung („Fußweg") mit einer Ausbaubreite von 2,50 m festgesetzt. Entlang der Straße „Obere Au" wird ebenfalls eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche) festgesetzt.

Die Grundstückszufahrten zum WA 1 sind in dem gekennzeichneten Bereich unzulässig und können nur über die zukünftige Planstraßen erfolgen.

A.8 Bauliche oder technische Maßnahmen zur Vermeidung von Hochwasser- und Starkregenschäden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 b u. c BauGB

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein 0,30 m hoher Erdwall festgesetzt.

Im Planbereich WA 1, innerhalb der Baugrenze muss das Gelände auf **218,50 m ü NN** aufgeschüttet werden.

Im WA1 ist die Lagerung und die Verwendung von Heizöl unzulässig.

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

Umweltverträgliche Beleuchtung:
Für die Ausleuchtung der Außenbereiche ist ausschließlich insekten- und fledermausverträgliche Beleuchtung nach dem Stand der Technik (z.B. geeignete LED-Leuchtmittel) vorzusehen. Es sind ausschließlich geeignete Lampen-Konstruktionen mit Leuchtmittel im Gehäuse zu verwenden, die das Licht nach unten strahlen und kein Streulicht aussenden.

Pflg 4 - Pflanzgebot „Extensive Dachbegrünung"

Dächer mit einer Neigung von bis zu 5° von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und eingeschossigen Nebenanlagen, sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern gemäß Pflanzliste in der Anlage 1 zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die durchwurzelbare Substrataufbaustärke beträgt mindestens 8 cm. Ausgenommen hiervon sind Glasdächer von Carports.

Pflg 5 Pflanzgebot „Einzelbaumstandorte" (im öffentlichen Raum)

An den festgesetzten Baumstandorten ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder ein dorftypischer kleinkroniger Baum gemäß Pflanzliste in der Anlage 1 mit offener Baumscheibe von mind. 6 qm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Pflanzung sind Gehölze mit einem Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen, Solitär oder Hochstamm zu verwenden. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Der Standort des Baumes bzw. der Bäume ist auf dem Baugrundstück frei wählbar.

Pflg 2 Pflanzgebot „Pflanzstreifen entlang der öffentlichen Erschließungsstraße (Vorgarten)"

Entlang der öffentlichen Erschließungsstraße ist ein 2,00 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt (siehe Planeintrag). Dieser ist flächig zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Kunstrasen, Steinbeete, Kies-, Splitt-, Schotter- oder ähnliche Materialaufschüttungen sind unzulässig. Befestigungen, bauliche und sonstigen Anlagen sind im Pflanzstreifen ebenfalls unzulässig. Geschnittene Hecken sind bis zu einer maximalen Höhe von 1 m zulässig und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste in der Anlage 1 zu pflanzen. Hecken aus nicht standortheimischen Gehölzen wie z.B. Thuja, Eibe und Kirschlorbeer sind unzulässig. Der Pflanzstreifen darf auf einer Breite von insgesamt bis maximal 6 m für die Einschließung des Wohngebäudes, für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze unterbrochen werden.

Pflg 3 - Pflanzgebot „Randeingrünung"

Entlang der Plangebietsgrenze zum Außenbereich ist ein 3,00 m breiter Pflanzstreifen (Zur Ausfraße sowie nördlich des Fußweges: 2,50 m) festgesetzt (siehe Planeintrag). Es sind heimische, standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste in der Anlage 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Strauchpflanzungen sind Gehölze 2x verpflanzt mit Ballen mit einer Höhe von 100 - 150 cm zu verwenden. Abgängige Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Innerhalb von 5 Jahren nach Baufertigstellung ist ein geschlossener Heckenstreifen zu entwickeln. Stützmauern, Flächenbefestigungen und Nebenanlagen sind in der Pflanzgebotsfläche nicht zulässig.

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

Wasserdurchlässige Beläge:

Stellplätze, Garagenzufahrten sowie Hofflächen und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (offenporiges Pflaster, Rasengittersteinen, wassergebundenen Decken, Schotterrasen etc) anzulegen. Der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig anzulegen (Abflussbeiwert > 0,5)

B.4 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe der Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4.1 Einfriedungen, Bepflanzungen

Einfriedungen im Bereich bis 1,50 m entlang straßenseitigen Grundstücksgrenze/Planstraße oder entlang des Feldweges zum Außenbereich sind zulässig als:

- freistehende Mauern in einer Höhe bis zu 0,50 m
- geschnittene Hecken in einer Höhe bis zu 1,00 m
- freiwachsende, nicht geschnittene Hecken und lockere Gehölzpflanzungen ohne Höhenbeschränkung
- bis zu 1 m hohe Zäune von der Straßenseite nicht sichtbar eingewachsen in bzw. hinter einer Hecke.

4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen bzw. festgesetzten Geländeverlaufs sind nur im WA 1 bis maximal 1,00 m Höhe zulässig.

4.3 Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m sind nur im WA 1 zulässig. Betonmauern sind zu begrünen.

4.4 Müllbehälterstandplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Standorte für Müllbehälter sind einzugrünen oder mit einer Holzverkleidung zu versehen. Die Standorte für Müllbehälter sind innerhalb der vorgesehenen Flächen des Pflg 2 zulässig.

B.5 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne für terrestrischen Empfang und je Wohneinheit nur eine Außenantenne für Satellitenempfang zulässig. Die Außenantennen sind nicht an der straßenzugewandten Fassade zulässig.

B.6 Niederspannungs- und Fernmeldeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im Plangebiet des Bebauungsplans sind keine oberirdischen Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen zulässig.

B.7 Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO abw. von § 37 Abs.1 LBO)

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen (notwendige Stellplätze). Die Nachkommastelle wird arithmetisch gerundet. Gefangene Stellplätze können nur für dieselbe Nutzungseinheit angerechnet werden.

C. HINWEISE

C.1 Telekom

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

C.2 Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (holozänes Auesediment, holozäne Abschwemmasse) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter stehen Gesteine der Trochitenkalk-Formation an, die insbesondere im Nordwesten bis nahe der Oberfläche reichen können. Lokal ist mit einem oberflächennahen saisonalen (Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.
Verkastungsrecherchen (offene oder lehmverfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Suffatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden- Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmverfüllten Spalten) wurden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C.3 Grundwasserschutz

Im Bereich des Plangebietes liegt der Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche, bei 215, 82 bzw. 214,80 m ü. NN. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch Niederschläge oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen

C 3.1 Grundwasserbenutzung

Für eine evtl. notwendige Grundwasserbenutzung (z.B. Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Für den Fall, dass eine ggf. der nachgeneinten/ Grün.Gepästen Bohrpfähle, Brunnengründung, Aufrühlung nicht abschließend Grundwasser angetroffen wird, ist nach § 43 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) i.V. mit § 49 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) eine wasserrechtliche Anzeige bzw. eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

C 3.2 Herstellung Planum / Geländegestaltung

Für die Ausgleichsschicht zur Herstellung des Planums (Trag- / Frostschutzschicht) sowie bei Geländeangleichungen gelten die Vorgaben der VwV Boden" bzw. des sog. Dihlmann-Erlasses" vom 13.04.2004. Als Auffüllmaterial in unversiegelten Bereichen darf ausschließlich Erdmaterial verwendet werden, welches den Zuordnungswerten Z0 der VwV Boden entspricht.
Recyclingmaterialien dürfen nach den Vorgaben des Dihlmann-Erlasses ausschließlich im Bereich versiegelter Flächen sowie unterhalb von Bauwerken (z.B. Gebäude, Parkplätze, Wege) außerhalb des Grundwasserschwankungsbereiches (+ 1 m Sicherheitszuschlag) verwendet werden. Dies entspricht im Plangebiet einer Geländehöhe von 216,5 m/NN.
Zur Auffüllung in versiegelten und unversiegelten Bereichen sowie unterhalb von Bauwerken (z.B. Gebäude, Parkplätze) bis zu einer Geländehöhe von c= 216,5 m/NN dürfen ausschließlich Materialien der Zuordnungsklasse Z0 oder natürliche Baustoffe verwendet werden.
[1] Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuften Bodenmaterial vom 14.03.2007 (GABl. Nr. 4, S. 172), zuletzt berichtigt am 29.12.2017 (GABl. Nr. 13, S. 656), in Kraft getreten am 14. März 2007, Gültigkeit verlängert bis zum Inkrafttreten der Änderung zur Bundesbodenschutzverordnung, längstens bis 31. Dezember 2021 (GABl. Nr. 10, S. 331).
[2] Erlass des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004, Aktenzeichen: 25-8982.31/37 - Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial.

C.3 Versickerungsanlagen

Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Suffatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme) Abstand genommen werden.

C.4 Entwässerung/ Keller mit wasserdichter Wanne

Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund-und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden (keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).

C.5 Stadtwerke Mühlacker

Bei der Planung ist die Lage des Hausanschlussraums so zu wählen, dass die Hausanschlussleitung möglichst gradlinig und auf dem Kürzesten Weg von der Versorgungsleitung zum Gebäude führt. Die genaue Lage ist durch den Planer mit den Stadtwerken Mühlacker abzustimmen.

C.6 Rodungszeiträume

Rodungen sind nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 29 Februar zulässig.

C.7 Denkmalschutz und archäologische Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können bisher unbekannte archäologische Überreste entdeckt werden. Funde sind unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde im Landratsamt sowie dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Amalienstr. 36, 76133 Karlsruhe, anzuzeigen; der Fund und die Fundstelle ist bis zu 4 Werktagen nach Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalbehörde einer Verkürzung der Frist zustimmt.
Die Fläche ist als archäologisches Denkmal im Prüfstatus gekennzeichnet und in der laufenden Denkmalliste unter der Bezeichnung MAS geführt.

C.8 Freimessung aufgrund von Blindgängern oder sonstigen Kampfmittelrückständen

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch Blindgänger oder andere Kampfmittelrückstände aus der Zeit des Zweiten Weltkrieges befinden. Daher wird empfohlen, im Bereich der Baugrundstücke vor dem Beginn der Baumaßnahmen eine Freimessung zu veranlassen.

ANLAGE 1: ARTENLISTE ZUR UMSETZUNG VON PFLANZGEBOTEN AUF BAUGRUNDSTÜCKEN IN WOHNGEBIETEN

Für eine landschaftsbezogene Be- und Eingrünung von Baugrundstücken sind gebietstheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Daneben enthält die Liste siedlungstypische Arten bzw. Zuchtformen zur Verwendung auf Wohnbaugrundstücken. Auf Pflanzgut lokaler bzw. regionaler Herkunft ist zurückzugreifen. Niedergehölze (Kornelkirsch, wie Lebensbaum (Thuja), Wachholder, Lärche, Kiefer, Tanne, Fichte sind nicht typisch für unseren Naturraum und daher zur Umsetzung von Pflanzgeboten nicht zulässig.

1. Gebietseheimische und siedlungstypische Bäume und Sträucher

1.1 Großkronige Bäume (heimisch)

Höhe ca. 20-30 m, Kronenbreite ca. 10-20 m, je nach Art
(geeignet nur für sehr große Gärten)

		Bemerkungen
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Honigtauabsonderung
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Honigtauabsonderung
Rot-Buche	Fagus sylvatica	
Walnuss	Juglans regia	
Winter-Linde	Tilia cordata	Honigtauabsonderung
Sommer-Linde	Tilia platyphyllus	Honigtauabsonderung

1.2 Mittelgroße Bäume (heimisch)

Höhe ca. 10-20 m, Kronenbreite ca. 5-10, je nach Art

Feld-Ahorn	Acer campestre
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Gewöhnl. Traubenkirsche	Prunus padus
Gemeine Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Schwedische Mehlbeere	Sorbus Intermedia
Elsbeere	Sorbus tormalis

1.3 Kleinkronige Bäume

Überwiegend Zuchtformen heimischer Arten, Höhe ca. 5 bis 10 m, Kronenbreite bis ca. 5 m, je nach Art.

Kegel-Feldahorn	Acer campestre „Elsrijk"
Kugel-Spitzahorn	Acer platanoides „Globosum"
Apfeldorn	Crataegus „Carrierei"
Scharlachdorn	Crataegus crusgalli
Rotdorn	Crataegus laevigata „Pauls Scarlet"
Pflaumendorn	Crataegus prunifolia
Kugel-Eiche	Fraxinus excelsior „Globosa"
Blumenesche	Fraxinus ornus
Zierapfel	Malus in Sorten,
Gemeine Birne	Pyrus communis „Beech Hill"
Zierkirsche	Prunus, in Sorten
Blutpflaume	Prunus cerasifera „Nigra"
Gefüllte Vogelkirsche	Prunus avium „Plena"
Mehlbeere	Sorbus aria „Majestica"
Silben-Eberesche	Sorbus aucuparia „Fastigiata
Eberesche	Sorbus aucup. „Sheerwater Seedling"
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia „Brouwers"
Thüringische Mehlbeere	Sorbus x thuringiaca „Fastigiata"

1.4 Sträucher für freiwachsende Hecken (überwiegend heimische Gehölze)

Feld-Ahorn	Acer campestre	
Gemeine Felsenbirne	Amelanchier ovalis	Samen, Blätter leicht giftig
Gewöhnliche Berberitze	Berberis vulgaris	
Hainbuche	Carpinus betulus	
Kornelkirsche	Cornus mas	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	rohe Früchte, Blätter giftig
Gemeine Hasel	Corylus avellana	
Weißdorn	Crataegus monogyna/ laevigata	nicht in der Nähe von Obstanlagen, da Wirtspflanze für Feuerbrand-Erreger
Rotbuche	Fagus sylvatica	Früchte schwach giftig
Faulbaum	Frangula alnus	alle Pflanzenteile giftig
Sandorn	Hippophae rhamnoides	
Stechpalme	Ilex aquifolium	immergrün; Blätter, Früchte giftig
Rote Heckenkirsche	Lonicerum xylosteum	Beeren giftig
Wildapfel	Malus silvestris	
Vogelkirsche	Prunus avium	
Steinweichsel	Prunus mahaleb	
Gewöhnl. Traubenkirsche	Prunus padus	
Schlehe	Prunus spinosa	
Wildbirne	Pyrus communis	
Wilde Stachelbeere	Ribes uva cispes	
Kriechende Rose	Rosa arvensis	
Hundsrose	Rosa canina	
Essigrose	Rosa gallica	
Hechtrose	Rosa glauca	
Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia	
Weinrose	Rosa rubiginosa	
Wildbrombeere	Rubus fructicosus	
Wildhimbeere	Rubus idaeus	
Sal-Weide	Sal caprea	
Kortweide	Salix viminalis	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	alle Pflanzenteile, unreife Früchte schwach giftig
Roter Holunder	Sambucus racemosa	alle Pflanzenteile, unreife Früchte schwach giftig
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	Rohe Früchte leicht giftig
Schneeball	Viburnus lantana	Rinde, Blätter, Beeren schwach giftig
Echter Schneeball	Viburnum opulus	Rinde, Blätter u. Beeren schwach giftig

1.5 Sträucher für geschnittene Hecken

überwiegend heimisch; schnittverträgliche Gehölze

Feld-Ahorn	Acer campestre	
Buche	Buxus sempervirens	immergrün, alle Pflanzenteile stark giftig
Hainbuche	Carpinus betulus	
Kornelkirsche	Cornus mas	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Rohe Früchte, Blätter giftig
Rotbuche	Fagus sylvatica	Früchte schwach giftig
Stechpalme	Ilex aquifolium	immergrün; Blätter, Früchte giftig
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare	immergrün, alle Pflanzenteile giftig

1.6 Obstbäume robuste, regionaltypische Sorten (Auswahl)

Apfel		Birnen	
Bleheims Goldrenette		Alexander Lucas	
Boskoop		Conference	
Brettacher		Gellerts Butterbirne	
Danziger Kant		Gräfin v. Paris	
Kardinal Bea		Köstliche v. Charneux	
Prinz Albrecht		Pastorenbirne	
Ontario			
Rambur-Arten			
Welschisner			
Zabergäu Renette			
Bobella			
Topaz			
Mostäpfel		**Mostbirnen**	
Bittenfelder		Bayrische Weinbirne	
Börtlinger		Kichensaller	
Bohnapfel		Palmischbirne	
Brazzlapfel		Schweizer Wasserbirne	
Hauxapfel			
Kirschen		**Zwetschgen**	
Adlerkirsche		Bühler	
Büttners Rote Knorpel		Ersinger	
Burlat		Hanita	
Hedelfinger		Hauszwetschge	
Kordia		Hermann	
Regina		Tuliner	
Schneiders Späte Knorpelkirsche			
Wildobst			
Speierling			
Elsbeere			
Walnuss			

2. Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung (Auswahl)

Campsis radicans	Trompetenblume	8-10	
Celastrus orbitaculatus	Baumwürger	8-12	
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe	8-10	
Clematis in Sorten	Waldrebe	3-12	
Euonymus fortunei var.	Spindelstrauch	3-5	Immergrün
Hedera helix	Efeu		Immergrün
Hedera helix „Hibernica"	Efeu	20	Immergrün
Humulus lupulus	Wilder Hopfen	4-8	
Hydrangea anomala ssp. Petiolaris	Kletterhortensie	10-15	
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin	3-5	
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt	2-6	
Lonicera x heckrotti	Feuergeißblatt	3-4	
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein	10-15	
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii"	Wilder Wein	10-15	
Polygonum aubertii	Schlingknöterich	8-15	
Rosa spp.	Kletterrose	2-6	
Wisteria sinensis	Blauregen	6-10	

Gräser

Zittergras	Briza media
Aufrechte Trespe	Bromus erectus
Ausläufertreibender Rotschwingel	Festuca rubra rubra
Blauschwingras	Koeleria glauca
Dachtrespe	B