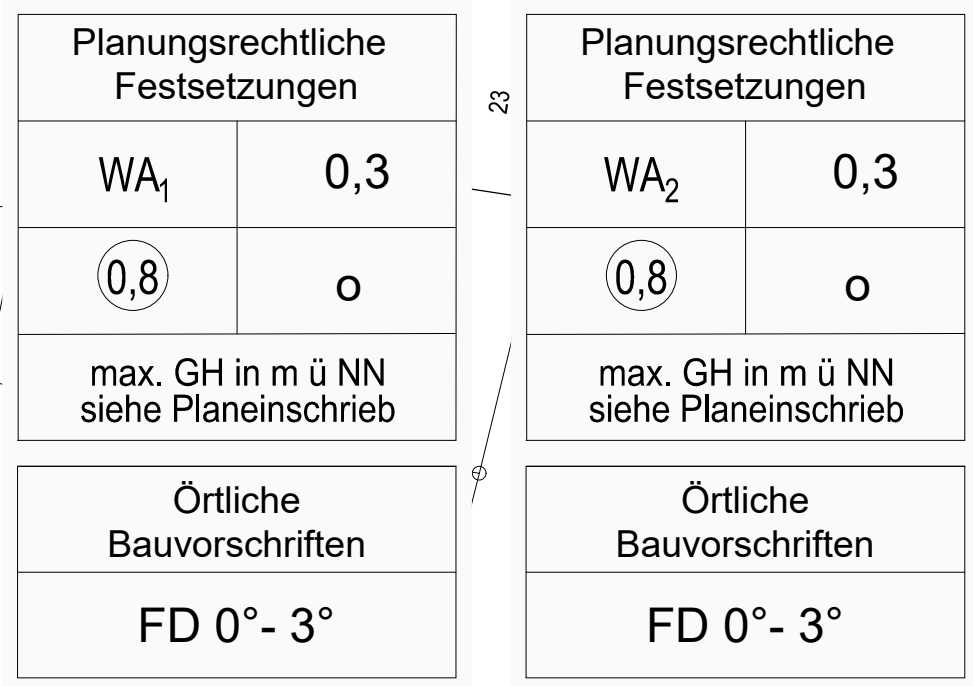




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) 1 BauGB)

- ## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
(§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- 4. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN** (§ 9 (1) 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 (5) BauNVO)

- 5. VERKEHRSFLÄCHE**
(§ 9 (1) 11 BauGB)

- 6. ENTWÄSSERUNG**
(§ 9 (1) 14 BauGB)

- 7. GEH-, FAHR -UND LEITUNGSRECHTE**
(§ 9 (1) 21 BauGB)

- 8. VERSORGUNGSFLÄCHEN**
(§ 9 (1) 12 BauGB)

-  8.1 Fläche für Anlagen und Einrichtungen der Versorgung - Umspannstation

- 9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 (1) 20, 24, 25a und b BauGB)

- 9.1 Pflanzgebot von Bäumen mit festem Standort**
- Gemäß Eintragung im Lageplan sind standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm (STU 18-20) gemessen in 1,0 m Höhe gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL und nach der DIN 18916 zu pflanzen. Arten entsprechend Pflanzenliste 1 im Anhang. Abweichungen um bis zu 3,0 m vom festgesetzten Standort sind zulässig.

- 9.2 Pflanzgebot von Bäumen ohne festem Standort
- Im WA sind standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm (STU 18-20) gemessen in 1,0 m Höhe gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FFL und nach DIN 18916 zu pflanzen. Arten entsprechend Pflanzliste 1 im Anhang.

- 9.3 Der bestehende Solitärbaum ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Innerhalb des Wurzelstützbereiches (Kronentraufe zzgl. 1,5 m) sind bauliche Nebenanlagen nach BauNVO sowie bauliche Anlagen nach LBO (z. B. Abgrabungen, Aufschüttungen, Terrassen) / Bodenverdichtungen, Abgrabungen, Belagsarbeiten oder Ablagerungen unzulässig. Bei Durchführung von Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpfleger in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.

- 9.4 Pflanzgebot von Sträuchern ohne festen Standort**
Im WA sind je angefangene 600 m² Grundstücksfläche mindestens 3 standortgerechte Solitärsträucher in der Pflanzgröße mindestens 125-150 cm zu pflanzen. Arten entsprechen Pflanzliste 2 im Anhang. Die Pflanzungen sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- 9.5 Die Baumscheiben der anzupflanzenden Bäume sind mit durchwurzelbarem Substrat herzustellen und müssen eine Grundfläche von mindestens 12,0 qm sowie eine Mindesttiefe von 1,0 m aufweisen. Davon sind mindestens 6,0 qm vollständig von Versiegelung befreizuhalten und mit einer 10 cm dicken Schicht aus Humus (z.B. Rasenfeingulst) und unter Anwendung eines fachgerechten, verdichtungsfähigen Baumsubstrates herzustellen. Der Stammbereich und die offenen Baumscheiben sind bei Gefährdung durch geeignete Maßnahmen vor dem Befahren zu schützen. Die Bäume sind durch fachgerechtes Umpflanzen und bei Abgang gleichzeitig zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN18920, RAS-LPD und ZTV-Baumpflege in der jeweiligen aktuellen Fassung zu beachten.

- 9.6 Befestigung von Wegen, Stellplätzen, Unterhaltungswegen und Zufahrten
Private Fuß-, Rad- und Unterhaltungswege, private Kfz-Stellplätze mit Ausnahme der Fahrgassen und Zufahrten sind mit offenporigen Belägen zu erstellen. Geeignete Beläge sind insbesondere: Schotterterrassen und Rasenpflaster.

- 9.7 Dachbegrenzung der Gebäude
- Dächer sind mit einer Substratschicht von mind. 12 cm zu versehen und dauerhaft extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen und erforderliche Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

- 9.8 Unterirdische Gebäudeteile und Tiergaragen sind außerhalb von Hochbäumen, Zufahrten und Platzflächen mit kulturfähigem Bodenmaterial/oder Substrat in einer Stärke von mindestens 60 cm auszufüllen und zu begrünen. Im Bereich von Pflanzungen muss die Stärke des kulturfähigen Bodenmaterials/oder Substrats mindestens:
- 0,8 m bei kleinkeimigen Bäumen (Wuchshöhe 1,2 m)
 - 1,2 m bei mittelkeimigen Bäumen (Wuchshöhe 1,5 m)
 - 1,5 m bei großkeimigen Bäumen (Wuchshöhe 1,8 m)
- Straßen, Pro Baum sind mindestens 40 m² durchwurzelbarer Raum herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Terrassen und Flächen für technische Aufbauten, Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

- 9.9 Verwendung insektenschonender Außen- und Straßenbeleuchtung**
- Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natrium-Niederdrucklampen oder Lampen mit gleicher Funktionserfüllung - LED) zu verwenden, die vollständig und dicht eingekapselt sind. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23.00 und 5.00 Uhr zu reduzieren. Flächig angestrahlte Wände sind nicht zulässig.

- 9.10 Verwendung nicht spieglender Materialien für die Außenfassaden zum Schutz vor Vogelanprall
- Große zusammenhängende Glasflächen an Außenfassaden und transparente Bauteile sind in ihrer Spiegelwirkung und Durchsichtigkeit wirksam zu reduzieren. Für Fenster und transparente Bauteile sind Scheiben mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden.

- 9.11 Verwendung reflexionsarmer Photovoltaik- und Solarthermieanlagen
- Es sind reflexionsarme Photovoltaik- und Solarthermiekollektoren zu verwenden. Die Anlagen dürfen nicht mehr als 6 % polarisiertes Licht (3 % je Solarseite) reflektieren. Die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen. Es sind entspiegelte und monokristalline Module aus mattem Strukturglas zu verwenden.

- ## 10. GELÄNDEANPASSUNGEN AN VERKEHRSFLÄCHEN

- 10.1 Zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind in den an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden privaten Grundstücksflächen unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einem Streifen mit einer Tiefe von 0,5 m zulässig.

11. SONSTIGE PLANZEICHEN

- | | |
|---|---|
|  | 11.1 Abgrenzung unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 4 und 16 Abs. 5 BauNVO |
|  | 11.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB |
|  | 11.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB |

FD	1. Dachform von Hauptbaukörpern § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Es sind ausschließlich Flachdächer (FD) zulässig. 2. Dachneigung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Die Dachneigung der Hauptdächer von Hauptbaukörpern sind gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Lageplanes festgesetzt. Die Dachneigung beträgt 0°-3°.
0° - 3°	

3. Bei den Gebäuden in WA2 sind auf den begrüntem Flachdächern des obersten Geschosses keine nutzbaren Dachterrassen zulässig.
4. Fassadengestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
Für die Fassadengestaltung sind glänzende Materialien und grelle Farben sowie verspiegelte Glasflächen unzulässig.
5. Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als Laubhecken bis 1,5 m Höhe zulässig. Es sind ausschließlich heimische Arten wie z.B. Liguster, Hänbäume, Rotbuche oder Fächerahorn zulässig. Im Bereich von Sichtlinien (Straßeneinfriedungen und Grundstückszufahrten) sind Einfriedungen auf 80 cm Höhe zu reduzieren.
In den Laubhecken ist ein Drahtzaun zulässig; die Höhe des Zaunes darf die jeweils zulässige Höhe der Laubhecke nicht überschreiten.

1.1 Füllschema der Nutzungsschablone (Planungsrechtliche Festsetzungen):

- 1.1 Füllschema der Nutzungsschablone (Planungsrechtliche Festsetzungen):
- | | |
|----------------------------------|---|
| Planungsrechtliche Festsetzungen | |
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | |
- 1 Art der baulichen Nutzung
 - 2 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 - 3 Höchstzulässige Geschosflächenzahl (GFZ)
 - 4 Bauweise
 - 5 Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH)

- 1.2 Füllschema der Nutzungsschablone (Örtliche Bauvorschriften):

- | | |
|-----------------|-------------------------|
| Bauvorschriften | 1 Dachform/ Dachneigung |
| 1 | |
- 1.3 Immissionsschutzmaßnahmen
- Fensteröffnungen schutzbedürftiger Schlafräume sollen an die straßenabgewandten Gebäudefassaden orientiert werden.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenhülle (erf. $R_{w, \text{erf}}$ in dB) nach DIN 4109-1 vom Juli 2016, Tabelle 7	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Bürräume und Ähnliches
III	35	30

- 1.4. Bodenschutz
 - Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre "Tiere & LK - Bodenschutz" (www.bundestiersektoren.de)
 - Anfallender Bodenabau ist entsprechend seiner Eignung im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes zu verwerten. Unbelastete Böden sind abzuräumen und zu verwenden (z.B. Bauland, Grünland, Baden-Württemberg §§ 1 und 4), Lagerung von Oberböden in Mieten von höchstens zwei Meter Höhe, bei Lagerung länger als 2 Monate ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzustreben. Die DIN 19185 ist anzuwenden.
- 1.5. Hangwasser durch Starkereignisse
 - Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkereignissen zu wild abfließendem Hangwasser kommen. Die Grundstückseigentümer sollten sich über einen privaten Objektschutz gegen dieses schützen, ggf. Ausführungen in der Begründung.
- 1.6. Freiäumen der Baufelder außerhalb der Brutzell von Vögeln
 - Die Baufelder sind zum Schutz brütender Vögel nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar freizuläumen.
 - Rettungsmaßnahmen sind in der Zeit vom 1.10. - 28./29.02. durchzuführen. Vor der Rodung sind die Gehölze auf Stamm- und Asthöhen zu untersuchen, um sicherzugehen, dass keine Ruhestätten hohlenbewohnender Tieren zerstört werden. Falls Höhlen vorhanden sind, sind diese zu markieren.
 - Fledermaus sind mit einer Endoskop-Kamera erforscht, gefundene Fledermaus sind zu borgen und zur weiteren Versorgung an eine fachkundige Person weiterzugeben, keine Höhlen sind bis zur Zerstörung zu belassen.
 - Bei Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden Gebäuden ist zu prüfen, ob Tiere der besonders hoch geschätzten Altkäfer (z.B. Fledermaus) verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge und Ruhe-, Nest-, Brut- oder Winterstätten gestört werden (z.B. 48a BNatSchG).

1. **Plangrundlage**
Die verwendete Plangrundlage ist auf dem Stand vom 16.01.2019.
Sie verwendet das Koordinatensystem nach Gauss-Krüger (GK3) und das Höhensystem DHN12 (Status 130)/DHN92 (Status 160)/DHN2016.
2. **Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer**

3. **Haupt- / Nebengebäude, Bestand mit Hausnummer**

4. **Haupt- / Nebengebäude, Planung**

5. **Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü. NN**

6. **zu entfernende Gebäude**

7. **Bestandshöhenkoten Schachtdeckel in m ü. NN**

Pflanzliste 1 (Bäume)		Pflanzliste 2 (Sträucher)	
Acer campestre i. S.	Feld-Ahorn	Amerlanchier ovalis	Felsenkirsche
Acer platanoides i. S.	Spitz-Ahorn	Cornus mas	Kornelkirsche
Carpinus betulus i. S.	Hainbuche	Corylus avellana	Haselnuss

Pflanzliste 1 (Bäume)		Pflanzliste 2 (Sträucher)	
Acer campestre i. S.	Feld-Ahorn	Amerlanchier ovalis	Felsenkirsche
Acer platanoides i. S.	Spitz-Ahorn	Cornus mas	Kornelkirsche
Carpinus betulus i. S.	Hainbuche	Corylus avellana	Haselnuss

Malus floribunda	Zerapfel	Ligustrum vulgare	Liguster
Sorbus aucuparia	Eberesche	Lonicera xylosteum	Hackenkirsche
Lilla cordata	Winter-Linde	Ribes i. A. / i. S.	Johannisbeere
Lilla phillyfolia	Sommer-Linde	Rosa glauca	Hecht-Rose
Prunus avium i. S.	Vogel-Kirsche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Quercus robur i. S.	Stiel-Eiche	Sambucus racemosa	Roter Holunder
		Syringa vulgaris o. Hybriden	Flieder
		Taxus baccata	Gewöhnliche Eibe
		Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

1. Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am 25.01.2017
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am 28.01.2017
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am 28.01.2017
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 06.02.2017 bis 22.02.2017
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik	am 13.03.2019
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am 16.03.2019
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 05.02.2019 mit Begründung vom 05.02.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 25.03.2019 bis 03.05.2019
8. Billigung des 2. Bebauungsplanentwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss durch den Technischen Ausschuss	am 14.07.2021
9. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung	am 17.07.2021
10. Erneute Öffentliche Auslegung des 2. Bebauungsplanentwurfes vom 05.02.2019/19.05.2021 mit Begründung vom 05.02.2019/19.05.2021 gem. § 4a Abs. 3 BauGB	vom 27.07.2021 bis 10.09.2021
11. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	am 06.12.2021

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 06.12.2021 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes am

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

ÜBERBLICKSKARTE

