

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

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

Allgemeines Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

- 1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig.
- 1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung von

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Geschossflächenzahl (GFZ),
- der Höhe der baulichen Anlagen,
- der Zahl der Vollgeschosse.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 18 BauNVO)

- 1.3.1 Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Trauf- und First-bzw. Gebäudehöhen.
- 1.3.2 Die maximale Traufhöhe wird zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut gemessen.
- 1.3.3 Die maximale Gebäudehöhe wird zwischen dem unteren Bezugspunkt und der obersten Dachbegrenzungskante gemessen.
- 1.3.4 Für die Gebäude entlang der Hattsteinstraße gilt als unterer Bezugspunkt die bestehende Höhe der Fahrbahn in der Fahrbahnmitte, gemessen an der Mitte des Gebäudes senkrecht zur Straße.
- 1.3.5 Für die Gebäude an der geplanten Erschließungsstraße gilt als unterer Bezugspunkt die in der Planzeichnung festgesetzte Straßenhöhe, gemessen an der Mitte des

Gebäudes senkrecht zur Straße. Zwischen den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenpunkten ist linear zu interpolieren. Bei Grundstücken, die an mehreren Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der aus die tatsächliche Erschließung erfolgt.

- 1.3.6 Gebäude mit Flachdächern können die maximal zulässige Gebäudehöhe zur Errichtung von Attikageschossen um bis zu 3,0 m überschreiten, wenn die Attikageschosse an der vorderen und hinteren Gebäudeseite jeweils mit einem Rücksprung von mindestens 1,50 m ausgeführt werden.
- 1.3.7 Gebäude mit (versetzten) Pultdächern können die maximal zulässige Gebäudehöhe zur Errichtung von Attikageschossen um bis zu 1,5 m überschreiten, wenn die Attikageschosse an der vorderen und hinteren Gebäudeseite jeweils mit einem Rücksprung von mindestens 1,50 m ausgeführt werden.
- 1.3.8 Bei Gebäuden mit (versetztem) Pultdach gilt der höchste Punkt des Daches (Pultfirst) nicht als Traufe, sondern als oberste Dachbegrenzungskante (Gebäudehöhe).
- 1.3.9 Die Traufe von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dacherkern sowie Zwerchhäusern darf die zulässige Traufhöhe um maximal 2,0 m überschreiten.

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 in Verbindung mit § 9 (3) BauGB)

- 1.4.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen beziehen sich auf die Oberkante des Fahrbahnbelags in der Fahrbahnmitte.
- 1.4.2 Von den in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen kann aus technischen Gründen +/- 30 cm abgewichen werden.

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

Es gilt die offene Bauweise (o), wobei nur Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) zulässig sind.

1.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- 1.6.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.6.2 Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs und Terrassenüberdachungen, sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und über das jeweilige Baugebiet nicht hinausragen (z. B. in die Verkehrsfläche).
- 1.6.3 Dachvorsprünge bis 0,6 m dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge überschreiten, jedoch nicht über die Grundstücksgrenze hinaus.

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

Die Stellung der baulichen Anlagen ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Einträge beziehen sich bei den Dachformen Sattel-, Walm-, Krüppelwalm, Pult-, versetztes Pult- und Zeldach auf die Traufe, bei Flachdächern auf die obere Gebäudekante.

1.8 Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

- 1.8.1 Garagen und Carports müssen zur öffentlichen Erschließungsstraße, senkrecht vor der Garagen-/Carporteinfahrt gemessen, einen Mindestabstand von min. 5,0 m einhalten.
- 1.8.2 Carports sind definiert als an mindestens drei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

- 1.8.3 Garagen und Carports müssen zu allen öffentlichen Verkehrsflächen einen seitlichen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.
- 1.8.4 Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze sind nur zulässig zwischen der öffentlichen Erschließungsstraße und der hinteren Baufensterflucht. Maßgeblich ist, von wo aus die Zufahrt erfolgt.
- 1.9 Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
- 1.9.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebengebäude nach § 14 (1) BauNVO mit einem Brutto-Rauminhalt über 25 m³ sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Dies gilt auch für Nebengebäude mit einem Brutto-Rauminhalt über 25 m³, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- 1.9.2 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.
- 1.10 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten beträgt maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte.
- 1.11 Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- 1.11.1 Die private Grünfläche dient zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Ziffer 1.12.1).
- 1.11.2 Die öffentliche Grünfläche dient zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (siehe Ziffer 1.12.2).
- 1.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB)
- 1.12.1 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche ist als Schutzstreifen gegen Spritzmittelabdrift eine dichte, dreireihige und mindestens 3,0 m hohe Hecke aus standortgerechten Sträuchern mit mindestens 1,0 m breitem Staudensaum zur angrenzenden Ackerflur anzulegen. Diese ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Größe und Artempfehlung der Pflanzung siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.12.2 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist südlich der Erschließungsstraße eine einreihige, mindestens 3,0 m hohe Hecke zu pflanzen. Diese ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Hecke muss eine gleichmäßige Struktur aufweisen. Lückenbildungen sind zu vermeiden. Artenempfehlung: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*).
- 1.12.3 Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche sind ein standortheimischer Laubbaum oder landschaftsgerechter Obstbaum (Hochstamm) und vier standortgerechte Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Größe und Artempfehlung der Pflanzung siehe Pflanzenliste im Anhang. Die gemäß 1.12.1 gepflanzte Hecke aus Sträuchern und Staudensaum kann hierauf angerechnet werden.

Hinweis:

Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarschutzrecht von Baden-Württemberg zu berücksichtigen.

Rodungen von Bäumen sind nach § 39 (5) Nr. 2 BNatschG lediglich außerhalb der

Brutperiode zulässig, d. h. vom 01.10. bis zum 29.02. eines jeden Jahres.

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid dazu verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend der o. g. Festsetzungen zu bepflanzen.

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

1.13.1 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.

1.13.2 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten). Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

1.14 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Entsprechend des Planeintrags ist die Fläche LR1 mit einem Leitungsrecht zugunsten der Wasserver- und Wasserentsorgung zu belasten.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

2.1 Dächer der Hauptgebäude (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Dächer von Hauptgebäuden sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, (versetztes) Pult-, Zelt- oder Flachdach herzustellen.
- 2.1.2 Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sind mit einer Dachneigung von 30° bis maximal 45° herzustellen.
- 2.1.3 Pultdächer und versetzte Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 6° bis maximal 15° herzustellen.
- 2.1.4 Zeldächer sind mit einer Neigung von 6° bis 20° herzustellen.
- 2.1.5 Flachdächer oder flachgeneigte Dächer sind mit einer Neigung von 0° bis 5° herzustellen.
- 2.1.6 Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° sind nur mit extensiver Begrünung zulässig. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.
- 2.1.7 Als Dacheindeckung ist nur eine rote bis braune oder graue bis anthrazitfarbene Ziegeleindeckung aus Ton oder Beton zulässig.
- 2.1.8 Die Dachneigung benachbarter Doppelhauseinheiten ist anzugleichen, d. h. es ist maximal eine Abweichung von 3° zulässig. Wenn keine Einigung erzielt wird, sind die Dächer mit einem Satteldach mit 40° Dachneigung herzustellen. Ein Versatz der Firstlinie ist nicht zulässig.
- 2.1.9 Die Breite der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dacherker sowie Zwerchhäuser darf insgesamt die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern ist die Länge der Hauseinheit maßgeblich.
- 2.1.10 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dacherker sowie Zwerchhäuser müssen vom Ortgang (Ortgang = seitlicher Abschluss der Dachfläche am senkrecht stehenden Giebel) - horizontal gemessen - mindestens 1,0 m und zum Hauptfirst - vertikal gemessen - mindestens 0,5 m Abstand einhalten. Dies gilt nicht für Anlagen der solaren Energiegewinnung.
- 2.1.11 Pro Dachfläche ist nur eine Gaubenform zulässig.
- 2.1.12 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind als Dacheindeckung nicht zulässig.
- 2.1.13 Im gesamten Plangebiet sind die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Photovoltaik) bei allen Dachneigungen gestattet.

2.2 Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Für die Dächer der Garagen, Carports und Nebengebäude sind Dachneigungen von 0° bis 45° zulässig. Bei einer Dachneigung von 10° bis 45° sind die Dächer in einer roten bis braunen oder grauen bis anthrazitfarbenen Dacheindeckung herzustellen oder zu begrünen. Bei einer Dachneigung unter 10° sind ausschließlich Gründächer

zulässig. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke im Plangebiet sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Vorgärten dürfen nicht als Lager- und Abstellflächen genutzt werden. Mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen sind nicht zulässig.

2.4 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.4.1 Einfriedigungen dürfen, bezogen auf die Straßenoberkante, zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,8 m sein. Maschendraht und Drahtzäune sind in diesen Bereichen nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.4.2 Einfriedigungen aus Stacheldraht sind nicht zulässig.

2.5 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

2.5.1 Pro Einzelhaus und Doppelhaushälfte ist nur eine sichtbare Antenne oder eine Satellitenantenne oder Gemeinschaftsantenne zulässig.

2.5.2 Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

2.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

2.7 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

2.7.1 Die Anzahl der auf den Grundstücken nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen beträgt 1,5 Stellplätze je Wohneinheit.

2.7.2 Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste ganze Stellplatzzahl aufzurunden.

2.8 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Um die Abwasseranlagen zu entlasten sind auf den privaten Grundstücken geeignete Maßnahmen zur Reduzierung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Hierzu ist das abfließende Niederschlagswasser in Retentionszisternen zurück zu halten und darf nur gedrosselt abgeleitet werden. Das Rückhaltevolumen muss 1,8 m³ je 100 m² abflusswirksame (undurchlässige) Flächen betragen, mindestens jedoch 2,0 m³. Der Drosselabfluss muss 0,5 l/s je 100 m² abflusswirksame (undurchlässige) Fläche betragen. Die Berechnung des abflusswirksamen Anteils von befestigten Flächen hat nach den anerkannten technischen Regeln zu erfolgen.

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz, Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.2 Landwirtschaft

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

3.3 Regenwassernutzungsanlagen

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung ist der zuständigen Behörde schriftlich anzuzeigen. Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) zu errichten und zu betreiben. Einschlägig dafür sind die Normen DIN 1988, DIN 1989 und das DVGW-Arbeitsblatt W 555.

3.4 Brandschutzbestimmungen

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt. Bei einem allgemeinen Wohngebiet mit einer GFZ < 0,7 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m³/Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen. Aufgrund des geringen Wasserdrucks innerhalb des Baugebiets bedarf es hierfür eines unterirdischen Löschwasserspeichers.

Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).

Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

3.5 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtsicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,8 m sind auszuschließen.

3.6 Geotechnik

Auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes des LGRB bildet im Plangebiet pleistozäner Löss unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.7 Überflutungsschutz

Bei einem möglichen Starkregenereignissen ist jeder Grundstückseigentümer im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte anzupassen.

Eingangstüren, Tiefgaragenzufahrten, Lichtschächte, Kellertreppen, Unterkanten von Kellerfenstern etc. müssen so hergestellt werden, dass ein Eindringen von Wasser bei Starkregenereignissen ausgeschlossen ist. Zudem muss gewährleistet sein, dass das Hangwasser über die maßgebenden Grundstücke ohne Benachteiligung Dritter breitflächig abfließen kann.

3.8 Altlasten

Die Ergebnisse der Untersuchungen zur Schwermetallbelastung der Böden ergaben, dass im Bereich des Oberbodens erhöhte Kupfergehalte angetroffen wurden, welche jedoch nur entsorgungsrelevant sind und nach BBodSchV keine Grenzwerte aufweisen. Kupfer kann die mikrobielle Aktivität und das Pflanzenwachstum beeinträchtigen, für die menschliche Gesundheit bestehen nach jetzigem Kenntnisstand auch bei erhöhten Kupfergehalten keine Gefährdung bezüglich der Aufnahme aus dem Boden, für Kupfer wurden daher keine prüfwerte in der BBodSchV festgelegt.

Die für Wohngebiete festgelegten Grenzwerte der BBodschV werden in den analysierten Mischproben der orientierten Erkundung unterschritten.

3.9 Wasserversorgungsdruck

Der vorhandene Wasserdruck ist für das Baugebiet nicht ausreichend, sodass jedes neue Gebäude eine private Druckerhöhungsanlage benötigt.

Stadt Heitersheim, den

Martin Löffler
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Heitersheim übereinstimmen.

Stadt Heitersheim, den

Martin Löffler
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__._____

Stadt Heitersheim, den

Martin Löffler
Bürgermeister

ANHANG: PFLANZENLISTE- EMPFEHLUNG

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 10 - 12 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm
- Bei der Beschaffung der Bäume sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft bzw. landschaftsgerechte Obstbäume zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

Artenempfehlung:

▪ **Standortgerechte, heimische Bäume**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Ulmus minor	Feldulme
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

▪ **Sträucher**

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Malus communis	Wildapfel
Mespilus germanica	Mispel
Pyrus communis	Wildbirne
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

▪ **Solitärgehölze u. Ziergehölze**

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Cornus – Arten	Hartriegel

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Buddleya davidii	Sommerflieder
Deutzia spec.	Deutzien
Forsythia	Forsythie
Kolkwitzia	Kolkwitzien
Magnolia spec.	Strauchmagnolien
Malus "Hillierie"	Zierapfel
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Spiraea spec .	Spiersträucher
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum rhytidophyllum	Immergr. Schneeball
Juniperus communis	Wacholder
Juniperus chinensis/sabina	Nied. Wacholderarten
Ribes spec.	Zierjohannisbeere
Rosa spec.	Strauchrosen
Caragana arborescens	Erbsenstrauch
Prunus cerasifera „Nigra“	Zierkirsche
Prunus sargentii	Zierkirsche
Prunus serrulata „Kanzan“	Zierkirsche