

REMS-MURR-KREIS
GEMEINDE WEISSACH IM TAL
GEMARKUNG UNTERWEISSACH

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NACH § 13a BauGB + ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"SANDBERG II"

TEXTTEIL

Gefertigt: 15.6.2018 / 15.10.2018

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetze vom 3.5.2005 (BGBl. I S. 1224), vom 21.6.2005 (BGBl. I S. 1818), vom 5.9.2006 (BGBl. I S. 2098), vom 13.12.2006 (BGBl. I S. 2878), und vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), vom 17.12.2008 (BGBl. I S. 2586), vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018), vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), vom 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585), vom 12.4.2011 (BGBl. I S. 619) vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509), vom 11.6.2013 (BGBl. I S.1548), vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- **Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. 4.1993 (BGBl. I S. 466), geändert durch Gesetz vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548).
- **Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. 12.1990, (BGBl. I, 1991 S.58), geändert durch Gesetz vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f).
- **Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 5.3.2010 (GBl. S. 358), berichtigt am 25.5.2010 (GBl. S. 416), geändert durch Gesetz (LBO-ÄndG 2014) vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) in Kraft getreten am 1.3.2015

Alle genannten Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Sandberg II" werden sämtliche bisher bestehende planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgehoben.

Verfahren:

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

In Ergänzung der zeichnerischen und farblichen Darstellung des Bebauungsplanes sowie der Planzeichen und Planeinschriebe werden festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen: (§ 9(1+2) BauGB+ §§ 1-23 BauNVO)

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

- WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Nicht zugelassen sind Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO:
 - Nr. 4 Gartenbaubetriebe
 - Nr. 5 Tankstellen
- Flächen für Gemeinbedarf: Erweiterung Spielplatz Kindergarten (§9 (1) Nr.5 BauGB)

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

Festgesetzt wird als Höchstgrenze

- Grundflächenzahl (GRZ), (§ 16 (2) Nr.1, § 19 BauNVO):
entsprechend Planeintrag im zeichnerischen Teil

Mit wasserdurchlässigem Material befestigte Flächen sowie erdüberdeckte Tiefgaragenflächen (Mindesthöhe Überdeckung 0,4 m) sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

1.3 Bauweise: (§ 9 (1) Nr.2 BauGB u. § 22 (2 + 4) BauNVO)

- o = offene Bauweise

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen: (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 23 (1+3) BauNVO)

Die überbaubaren und die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teile des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt. Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit

- untergeordneten Bauteilen und Vorbauten im Sinne von § 5 (6) Ziff.1+ 2 LBO
- Terrassen

sind zulässig, der Abstand zu öffentlichen Flächen muss mindestens 2,0 m betragen..

1.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze: (§ 9 (1) Nr.4 BauGB u. §§ 12, 14, 23 (5) BauNVO)

- a) Garagen - eingeschossig - ,überdachte Stellplätze (Carports) und überdachte Fahrradstellplätze sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dafür festgesetzten Flächen (GA 1, GA 2) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen den Garagen bzw. überdachten Stellplätzen und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 5,0 m vorgeschrieben. Offene Stellplätze sind allgemein auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Tiefgaragen sind allgemein zulässig. Im Bereich der nicht überbaubaren Flächen sind sie nur erdüberdeckt und begrünt zulässig.

- b) Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne von § 2 (2) LBO sind bis zu einer Größe von max. 30 m³ Bruttorauminhalt ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Abstand der Nebenanlagen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mind. 2,5 m betragen, zu privaten Grundstücksgrenzen mind. 1,0 m.

1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen u. Gebäudehöhen:

(§ 9 (3) BauGB u. § 16 (2) Nr.4 + § 18 BauNVO).

Die Höhenlage wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt durch:

- Festlegung der EFH als Bezugshöhe
- Festlegung der max. zulässigen Gebäudehöhe (GBH) bzw. Staffelgeschosshöhe (SG) bei Flachdach bezogen auf die EFH
- Festlegung der max. zulässigen Traufhöhe (TH) bei Satteldach bezogen auf die EFH
- Festlegung der max. zulässigen Firsthöhe (FH) bei Satteldach bezogen auf die EFH
- Festlegung der max. zulässigen Firsthöhe (FH) bei Pultdach bezogen auf die EFH

EFH = Erdgeschossfußbodenhöhe

GBH = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Brüstung bzw. Oberkante Flachdachrand einschl. jeweiliger Abdeckung

SG = Staffelgeschoss, zurückgesetztes oberstes Geschoss, ein Staffelgeschoss muss gegenüber der Fassadenfläche des darunterliegenden Hauptgebäudes (Hausgrund) allseitig um mindestens 1,5 m zurückgesetzt werden

TH = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut

FH = - Schnittpunkt der Dachhautoberkanten am First bei Satteldach

- Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut am First

Eine Veränderung der EFH ist möglich, jedoch dürfen die auf die festgelegte EFH bezogenen First-, Trauf- und Gebäudehöhen nicht überschritten werden.

Die max. zulässige Firsthöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge, die max. zulässige Traufhöhe gilt für mind. 2/3 der Gebäudelänge.

	EFH	max. zul. TH	max. zul. FH	max. GBH	max. GBH/SG
Flachdach:	s. Planeinschriebe	-	-	6,5 m	9,0 m
Satteldach:	s. Planeinschriebe	6,0 m	10,0 m		
Pultdach:	s. Planeinschriebe	-	9,0 m		

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

Die Hauptgebäuerichtung ist zwingend festgelegt (parallel zu den eingetragenen Richtungspfeilen), dabei sind Abweichungen bis max. 10° zugelassen.

1.8 **Pflanzgebote:** (§ 9 (1) Nr.25a BauGB)

pfg 1: Pflanzgebot für Einzelbäume, (Laubbäume, Obstbäume)
die Standorte sind mit standortgerechten mittel- bis großkronigen, heimischen Laubbäumen oder mittel- bis hochstämmigen heimischen Obstbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen, Arten gemäß Pflanzenliste, abgängige Bepflanzung ist zu ersetzen, Abweichungen von den eingetragenen Baumstandorten bis max. 10,0 m (in alle Richtungen) sind allgemein zulässig.

pfg 2: Pflanzgebot "Begrünung der privaten Grundstücke"
Dieses Pflanzgebot gilt generell für alle Baugrundstücke ohne besondere Darstellung im Lageplan. Die nicht überbauten oder für die Erschließung benötigten Flächen der privaten Baugrundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sowie eine Rasenansaat.
Auf jedem Baugrundstück sind deshalb neben der Baumpflanzung entspr. pfg 1 je angefangener 800 m² Grundstücksfläche mindestens
- 5 heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen und zu sichern,
- 1 Mittel- oder Hochstamm zu pflanzen und zu sichern
Arten gemäß Pflanzenliste 2 + 3, abgängige Bepflanzung ist zu ersetzen.

pfg 3: Pflanzgebot "Begrünung von Flachdächern"
Dieses Pflanzgebot gilt generell für alle Baugrundstücke ohne besondere Darstellung im Lageplan. Flachdächer von Wohngebäuden, Garagen, Carports sind, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen. Dabei ist eine unbelastete Substratschicht von mind. 10 cm vorzusehen. Die krautigen Stauden und Sedum-Sprossen sind anzupflanzen bzw. auszubringen und durch geeignete Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen zu erhalten.
Pflanzsorten gemäß Pflanzenliste

1.9 **Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind:** (§ 9 (1) Nr.10 BauGB)

1.9.1 **Freihaltezone:**

Zur Sicherung des erforderlichen Lichtraumprofils sind auf den an öffentliche Straßenverkehrsflächen angrenzenden privaten Flächen Freihaltezone von jeder Bebauung, Einfriedigung, Aufschüttung und Bepflanzung freizuhalten. Die Tiefe der Freihaltezone beträgt:

- 0,5 m entlang von PKW- befahrbaren Verkehrsflächen
- 1,0 m entlang der Wendepalte

1.10 **Flächen für Aufschüttungen Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind:** (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

- a) Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 0,25 m erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).
- b) Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Baugrundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

1.11 Leitungsrecht: (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

LR 1 = Leitungsrecht für die Gemeinde Weissach im Tal für Kanal- und Wasserleitung

LR 2 = Leitungsrecht zu Gunsten Flst. 599 für Kanal-, Wasser-, Stromleitung

1.12 Bodenschutz (§ 1a (2) BauGB):

Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Bei Durchführung von Baumaßnahmen müssen die Funktionen des Bodens weitgehend erhalten werden, jegliche Bodenbelastung und Bodenverdichtungen sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Anfallender Erdaushub ist soweit möglich auf den Baugrundstücken zu verteilen oder soll zu Auffüllungen im Gebiet verwendet werden. Überschüssiger Erdaushub, der innerhalb des Plangebietes nicht verwertet werden kann, ist einer ordnungsgemäßen Verwertung und ggf. Beseitigung zuzuführen. Die Regelungen "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" (s. Merkblatt Nr. 3 des Landratsamts Rems-Murr-Kreis) sind zu beachten.

1.13 Sonstige Grünflächen (Verkehrsgrün): (§ 9 (1) Nr.11,15 BauGB + § 74 LBO)

Das Verkehrsgrün ist als Rasenfläche anzulegen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen.

1.14 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: (§ 9 (1) Nr.20, 25a, 25b BauGB)

Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind, sofern sie nicht für den Bau der projektierten Straße benötigt werden, in ihrer Struktur (Böschung) zu erhalten und der vorhandene Bewuchs ist dauerhaft zu sichern.

2. Örtliche Bauvorschriften: (§ 9 (4) BauGB + § 74 LBO)**2.1 Dachform und Dachneigung: (§ 74 (1) Nr.1 LBO)**

Wohngebäude:

- Satteldach, Dachneigung entspr. Planeinschrieb
- Pultdach, Dachneigung entspr. Planeinschrieb
- Flachdach mit extensiver oder intensiver Begrünung

Garagen, Carports, überdachte Fahrradstellplätze GA 1:

:

- Satteldach, Dachneigung 20 - 35°
- Pultdach, Dachneigung 10 - 25°
- Flachdach mit Erdüberdeckung und Begrünung oder mit extensiver oder intensiver Begrünung

Garagen, Carports, überdachte Fahrradstellplätze GA 2:

- Flachdach mit Erdüberdeckung und Begrünung oder mit extensiver oder intensiver Begrünung

Von den Festsetzungen ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen wie z.B. Dachterrassen bei Staffelgeschossen, Dachaufbauten

2.2 Äußere Gestaltung der Gebäude: (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

a) Dachgestaltung:

Für die Dachdeckung sind folgende Farben zugelassen: rot, braun, grau, schwarz sowie Mischöne dieser Farben. Blaue, grüne und sonstige landschafts- und ortsuntypische Farben sind nicht zugelassen.

Dacheindeckungen aus glänzenden oder stark reflektierenden Materialien sind nicht zugelassen.

Metallische Materialien dürfen nur verwendet werden, wenn sichergestellt ist, dass von den Metallflächen über die Regenwasserableitung kein Abtrag von Metallionen in die Kanalisation

erfolgt z.B. durch geeignete Oberflächenbehandlung der Metalle oder durch entsprechende Materialwahl.

- b) Dachaufbauten, Dacheinschnitte:
Die Summe aller Aufbauten und Einschnitte darf zusammen 50% der jeweiligen Länge des Gebäudes nicht überschreiten. Der senkrechte Abstand zum First muss mindestens 0,5 m, der waagrechte Abstand zur äußeren Giebelwand des Gebäudes und zu anderen Aufbauten oder Einschnitten muss mindestens 2,0 m betragen
- c) Die Dächer von aneinander gebauten Garagen müssen hinsichtlich Dachrandausbildung, Dachform, Dachneigung, Art und Farbe der Dacheindeckung einheitlich gestaltet sein.
- d) Verglaste Dachflächen sind zugelassen, die Installation von Energiegewinnungsanlagen (Photovoltaik, Solarthermie) auf den Dachflächen ist ebenfalls zugelassen.
- e) Farbgebung der Außenfassaden:
Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind nicht zulässig.

2.3 **Aufschüttungen und Abgrabungen:** (§ 74 (1) Nr.3 u. § 10 Nr. 1,2,3 LBO)

Veränderungen des vorhandenen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,2 m gegenüber dem vorhandenen natürlichen Gelände zugelassen, in begründeten Fällen sind Ausnahmen nach § 56 (3) LBO möglich. Für die Zufahrten zu den Garagen und für die Gestaltung der Hauszugänge sind die erforderlichen Stützmauern und Abgrabungen bzw. Aufschüttungen generell zulässig. An den Grundstücksgrenzen ist ein harmonischer Ausgleich zum Gelände auf den Nachbargrundstücken vorzunehmen. Harmonisch bedeutet, daß ein evtl. geplanter oder erforderlicher Geländeausgleich ab der Grenze geböscht werden muss, dabei ist ein Böschungswinkel bis max. 45° zugelassen.

Hinweis: Geländeänderungen müssen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden (Grundriss- und Schnittdarstellung)

2.4 **Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze:** (§ 74 (1) Nr.3 + (3) Nr.2 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Erschließungs- und Stellplatzflächen gärtnerisch anzulegen. Erschließungsflächen (Garagenzufahrten, Wege) und Stellplatzflächen dürfen nur mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (Abflussbeiwert > 0,5) hergestellt werden. Wasserdurchlässige Beläge sind z.B.: Rasensteine, Spurplatten, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen, Dränsteine u. Ä.

In den Bauvorlagen ist die Gestaltung der Freiflächen vollständig darzustellen. Ein Gestaltungsplan über das gesamte Grundstück, in dem die gesamten Außenanlagen, insbesondere Pflanzungen, Beläge für Terrassen, Wege, Zufahrten, sonstige Flächenbefestigungen und Stützmauern im Maßstab 1:100 oder 1:200, ist mit den Bauvorlagen vorzulegen (§ 6 LBOVVO).

2.5 **Stellplatznachweis:** (§ 74 (2) Nr.1 + 2 LBO)

Abweichend von § 37 (1) LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße wie folgt festgesetzt:

- Einfamilienhaus insgesamt 2 Stellplätze
- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bis 50 m² insgesamt 3 Stellplätze
- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung ab 50 m² insgesamt 4 Stellplätze
- Mehrfamilienhaus (ab 3 WE) mit Wohnungen bis 50 m² 1 Stellplatz / WE
- Mehrfamilienhaus (ab 3 WE) mit Wohnungen ab 50 m² 1,5 Stellplätze / WE

(WE = Wohneinheit)

Halbe Stellplätze sind im Gesamtergebnis aufzurunden. Innerhalb der Stauraumflächen vor den Garagen können keine anrechenbare Stellplätze nachgewiesen bzw. ausgewiesen werden.

2.6 **Einfriedigungen:** (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

Als Einfriedungen sind Naturhecken aus heimischen Laubgehölzen, Holzzäune, Metallzäune und Mauern zulässig.

Zulässige Gesamthöhen der Einfriedungen: max. 1,2 m

2.7 **Niederschlagswasser:** (§ 74 (3) Nr.2 LBO)

Es wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von Dächern in Behältern (Retentionszisternen) auf dem Baugrundstück zurückgehalten wird. Pro angefangene 100 m² Dachfläche werden 2 m³ Speichervolumen benötigt. Dieses Volumen dient der Pufferung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen. Für die Retentionsbehälter können vorzugsweise Zisternen mit einem zusätzlichen Speicher zur Regenwassernutzung eingesetzt werden. Es muss sichergestellt sein, dass das Speichervolumen über eine Drosseleinrichtung leerläuft, um das Volumen vor dem nächsten Regenereignis wieder zur Verfügung zu haben. Der Ablauf der Zisternen wird an die Kanalisation angeschlossen, dabei ist der Abfluss auf 0,2 l/s zu drosseln.

Bei der Ausführung eines, bis auf die notwendigen Dachaufbauten oder Dacheinschnitte, vollständig extensiv begrünten Dachs mit mind. 10 cm Substratschicht zur verzögerten Abgabe des Niederschlagswassers kann auf die Anlage einer Retentionszisterne verzichtet werden.

2.8 **Ordnungswidrigkeiten:** (§ 75 (3) Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Auf die Bußgeldvorschrift des § 75 (4) LBO wird hingewiesen.

3 **Hinweise:**

3.1 Die zur Befestigung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Betonfundamente für Rand-, Rabatten- und Pflastersteinen sind vom jeweiligen Anlieger zu dulden.

3.2 Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muß, sind der unteren Wasserbehörde (LRA Rems-Murr-Kreis) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen, das LRA Rems- Murr-Kreis als untere Wasserbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen. Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung der unteren Wasserbehörde. Ein Wasserrechtsverfahren kann in diesem Fall erforderlich werden. Das Einlegen von Dränagen zur dauerhaften Grundwasserableitung nach Abschluss der Bauarbeiten ist nicht zulässig.

3.3 Bodenschutz:

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG), insbesondere auf § 3, wird hingewiesen. Zum Erhalt der Bodenfunktionen bei der Durchführung von Baumaßnahmen muß der Oberboden vor Beginn der Maßnahme abgetragen und fachgerecht zwischengelagert werden (z.B. in begrünten Mieten, die nicht mit Radfahrzeugen befahren werden dürfen). Die Aufbringung von Bodenmaterial darf nur bei trockenen Böden und trockener Witterung erfolgen, Bodenpressungen und Verdichtungen sind zu vermeiden. Abgetragenes bzw. zwischengelagertes Oberbodenmaterial ist wieder als oberste Bodenschicht aufzubringen.

3.4 Bodenfunde:

Im Planbereich können vor- und frühgeschichtliche Bodenfunde nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wird insbesondere auf die Meldepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

3.5 Regenwasserbewirtschaftung:

Sofern mit dem in den Zisternen gesammelten Niederschlagswasser lediglich eine Bewässerung der Außenanlagen vorgesehen ist, ist zu beachten, dass an den Wasserentnahmestellen ein Hinweisschild "Kein Trinkwasser" angebracht wird und gemäß § 17 der Trinkwasserverordnung das Verbot einer Verbindung zwischen Trinkwasser- und Nichttrinkwasserleitung beachtet wird.

Sollte darüber hinaus eine Verwendung des Wassers innerhalb des Gebäudes vorgesehen sein, hat die Sammlung des Regenwassers über eine Filterung zu erfolgen. Hierzu wird auf die DIN 2001 über den Bau von Zisternen verwiesen.

Der Vorratsbehälter muss eine Überlaufleitung erhalten. Das Überlaufwasser wird in die Kanalisation geleitet. Bei einer Befüllung mit Trinkwasser muss die Zuleitung über einen freien Auslauf nach DIN 1988, Teil 4 erfolgen. Der Betreiber der Brauchwasseranlage muss sich gegenüber der Bauverwaltung schriftlich verpflichten, keine Verbindung zwischen Trinkwasser- und Nichttrinkwasserleitung herzustellen und jederzeit eine entsprechende Kontrolle zuzulassen. Etwaige Wasseruntersuchungen gehen zu Lasten des Betreibers. Die Brauchwasseranlage wird in allen Teilen in der ausschließlichen Verantwortung und Haftung des Grundstückseigentümers betrieben.

Bei der Anlage von Zisternen ist das Merkblatt Nr. 8 "Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke" des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis, Geschäftsbereich Umweltschutz/ Fachbereich Abwasser, zu beachten (siehe Anlage).

Die Nutzung einer Wasseranlage mit Nicht-Trinkwasserqualität ist dem Landratsamt nach § 13 (3) der Trinkwasserverordnung anzuzeigen (Formblatt siehe Anlage).

3.6 Straßenbeleuchtung:

Für neu anzulegende Straßenbeleuchtungen und bei Ersatz vorhandener Anlagen ist zum Schutz nachtaktiver Tiere auf insektenschonende Leuchtmittel zu achten (z.B. durch Verwendung von Natrium-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel).

Entsprechend § 126 (1) + (2) BauGB haben die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen zu dulden.

3.8 Geologie:

Aufgrund der geologischen Situation im Plangebiet werden zur Abklärung der Tragfähigkeit des Baugrundes objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen.

Aufgestellt: Dipl.Ing. Wolfgang Leissle, freier Architekt / Stadtplaner

LEISSLE_ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG KREHWINKLERSTRASSE 9, 73635 RUDERSBERG

Anlage: Pflanzlisten

Anlage: Pflanzlisten

Pflanzliste 1 standorttypische, großkronige Laubbäume z.B.:

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Tilia cordata</i> - Sorten	Linde
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche

Pflanzliste 2 heimische Laubbäume und mittel- bis hochstämmige Obstbäume, genannte Sorten oder vergleichbare, z.B.:

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname
<i>Acer campestre</i> / <i>platanoides</i> / <i>pseudoplatanus</i>	Ahorn - Sorten
<i>Crataegus laevigata</i> Sorten	Weißdorn
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cerasus avium</i> , Sorte = <i>Burlat</i>	Kultur-Kirsche, Sorte = Burlat
<i>Cerasus avium</i> , Sorte = <i>Sunburst</i>	Kultur-Kirsche, Sorte = Sunburst
<i>Malus domestica</i> Hybr., Sorte = <i>Bohnapfel</i>	Kultur-Apfel, Sorte = Bohnapfel
<i>Malus domestica</i> Hybr., Sorte = <i>Topaz</i>	Kultur-Apfel, Sorte = Topaz
<i>Malus domestica</i> Hybr., Sorte = <i>Bittenfelder</i>	Kultur-Apfel, Sorte = Bittenfelder
<i>Prunus domestica</i> , Sorte = <i>Hanita</i>	Pflaume, Sorte = Hanita
<i>Pyrus communis</i> Hybr., Sorte = <i>Wahl'sche Schnapsbirne</i>	Kultur-Birne, Sorte = <i>Wahl'sche Schnapsbirne</i>

Pflanzliste 3 standortgerechte Sträucher z.B.:

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Viburnum opulus</i> / <i>lantana</i>	Gemeiner / wolliger Schneeball

Hinweis: Lorbeergewächse wie z.B. Kirschlorbeer sind keine heimischen Gewächse.

Pflanzliste 4 extensive Begrünung z.B.:

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname
<i>Sedum</i> in Arten	Mauerpfeffer

Aufgestellt: Dipl.Ing. Wolfgang Leissle, freier Architekt / Stadtplaner