

Stadt Erbach

Bebauungsplan „Merzenbeund III“

Textliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

Stand: 17.10.2016

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015
2. **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013
3. **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S. 1509)
4. **Landesbauordnung Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501). Das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) ist am 01.03.2015 in Kraft getreten.
5. **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 581, ber. S. 698) mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1) m.W.v. 15.01.2016

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung und Eintragung wird festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA1 – WA3 (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 (2) BauNVO):

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig:

- Gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO sind die gemäß § 4 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke – nicht zulässig.
- Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen – nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. §§ 18-19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ), die Höhenlage der baulichen Anlage, die maximale Höhe der baulichen Anlagen bestimmt sowie die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.

2.1 GRZ Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone wird die Grundflächenzahl in dem Baugebiet WA 1, WA 2 und WA 3 mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

2.2 Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO)

Die Höhenlage der Erdgeschosse wird durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) gemäß Planeintrag festgelegt; sie dient zugleich als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist gemäß Planeintrag in Metern über Normalnull festgesetzt.

Die im Planeintrag festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf bis zu maximal 0,3 m überschritten sowie bis zu maximal 0,3 m unterschritten werden.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlage wird gemäß Planeintrag durch eine maximale Gebäudehöhe (GH) für Satteldächer (GH SD) und Flachdächer (GH FD) festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe für Satteldächer (GH SD) wird von der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) lotrecht bis zur Oberkante Dachfirst bzw. dem höchsten Punkt des Gebäudes gemessen.

Die maximale Gebäudehöhe für Flachdächer (GH FD) wird von der geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) lotrecht bis zum höchsten Punkt der Attika bzw. dem höchsten Punkt des Gebäudes gemessen.

2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In Anwendung von § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird die Zahl der zulässigen Wohnungen je selbstständigem Wohngebäude für das Gebiet WA 1 auf zwei Wohnungen beschränkt.

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

In dem Baugebiet WA 1 wird gemäß Planeintrag eine abweichende Bauweise „a“ als offene Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO sind im WA 1 nur ungegliederte Einzelhäuser zulässig. Ungegliedert bedeutet, dass die Einzelhäuser nicht in selbstständige Wohngebäude aufgeteilt werden dürfen.

In den Baugebieten WA2 und WA3 wird gemäß Planeintrag eine offene Bauweise „o“ festgesetzt.

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

Die Längsseiten der Hauptgebäude sind parallel zu den jeweils festgesetzten Baugrenzen auszurichten.

Für Passivhäuser können Abweichungen zur optimalen Ausrichtung auf die Besonnung genehmigt werden.

5. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Entsprechend Planeintrag werden Baugrenzen festgesetzt.

6. **Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)**

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im WA2 und WA3 sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen untergeordnete Nebengebäude im Sinne des § 14 (1) BauNVO zulässig, sofern sie der Unterbringung von Fahrrädern sowie von Abfall- und Wertstoffbehältern dienen und ihre maximale Höhe nicht mehr als 2,75 m betragen. Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die geplante Geländehöhe am Standort.

7. **Stellplätze und Garagen in nicht überbaubarer Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 (5) BauNVO)**

7.1 Tiefgaragen „Tg“

Im WA 1 sind Tiefgaragen sowie unterirdische Stellplätze nicht zulässig. Ausgenommen sind Stellplätze im Untergeschoss von Hauptgebäuden.

In den Baufeldern WA 2 und WA 3 sind die Stellplätze jeweils in Tiefgaragen auf den dafür im Plan gekennzeichneten Flächen unterzubringen.

Die nicht überbauten Tiefgaragendachflächen sind mit mindestens 0,5 m Erdüberdeckung auszuführen.

Tiefgaragenzufahrten, die außerhalb des Baufensters und zwischen zwei Gebäuden errichtet werden, dürfen bis zu einer Höhe von 4,5 m überdacht werden. Ein Schließen der Außenwände ist nicht zulässig. Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die geplante Geländehöhe des Standortes (Anschlusspunkt Zufahrt mit öffentlicher angrenzender Verkehrsfläche).

In den Baufeldern WA 2 und WA 3 sind offene Stellplätze, Garagen und Carports auf Geländeneiveau, Ausgenommen Stellplätze für behinderte Personen, nicht zulässig.

7.2 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze/ Carports (Ga) und offene Stellplätze (St):

Stellplätze als Garagen/ Carports „Ga“ oder offene Stellplätze „St“ sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Zusätzlich sind sie auf den im Plan eingetragenen Flächen „Ga/ St“ zulässig.

Im Straßeneinmündungsbereich sind Grundstückseinfahrten und jegliche andere Zufahrten vom Anfang bzw. Ende des Mündungsradius mind. 2,5 m zurück zu setzen.

Überdachte Stellplätze/ Carports sind Stellplätze in Form eines Bauwerks aus Pfosten/ Stützen ohne eigene Seitenwände mit einem Dach.

8. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)

8.1 Straßenverkehrsflächen

Gemäß Planeintrag werden öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil der Festsetzungen.

8.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:

Gemäß Planeintrag werden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich und Private Anliegerstraße festgesetzt.

Gemäß Planeintrag wird ein landwirtschaftlicher Weg festgesetzt.

8.3 Verkehrsgrün

Gemäß Planeinschrieb wird ein Verkehrsgrün, als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen, festgesetzt.

8.4 Bereiche mit Ein- und Ausfahrten für Tiefgaragen

Gemäß Planeintrag wird ein Bereich mit Ein- und Ausfahrt für Tiefgaragen festgesetzt.

8.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Gemäß Planeintrag werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

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

Die bestehende Natursteinmauer einschließlich ihrer Böschungen ist als Bestandteil der Verkehrsfläche (landwirtschaftlicher Weg) zu erhalten.

10. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im Plan für Leitungsrechte festgesetzte Fläche ist von Bebauungen und Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die jederzeitige Zugänglichkeit muss hergestellt werden.

Lr Die Fläche Lr ist mit einem Leitungsrecht für eine bestehende Fernwärmeleitung in Breite von 3,5 m zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers zu belasten.

11. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfeld) (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung in den Einmündungsbereichen festgesetzten Sichtfelder sind keine baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung zulässig. Im Bereich des Sichtdreiecks ist jegliche Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedungen o. ä.) über 0,8 m, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante, unzulässig.

12. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

12.1 Einzelpflanzgebot Straßenbäume

An den im Plan gekennzeichneten Standorten ist je ein Einzelbaum aus der Artenverwendungsliste (siehe unter Ziff. C 11) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Für die Baumpflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:

Hochstamm, Stammumfang > 16 cm in 1,0 m Höhe

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

13.1 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Flachdächern sind zu begrünen.

Die Dachflächen von flachen und geneigten Dächern bis 15° Dachneigung von Nebengebäuden, Garagen und Carports sind zu begrünen.

Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszuführen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht auch unabhängig von auf dem Dach aufgestellten Solaranlagen. Solaranlagen dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken.

13.2 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den versiegelten Flächen des Baugrundstücks anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist, sofern es nicht der Brauchwassernutzung zugeführt wird, dem Regenwasserkanal zuzuleiten oder das anfallende Oberflächenwasser kann über die belebte Bodenschicht in angrenzend unversiegelten Grundstücksbereichen versickert werden.

14. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB i.V.m. § 1a (3 Satz 3 BauGB)

14.1 Ökokonto Stadt Erbach

Den verbleibenden Eingriffen werden Maßnahmen im Umfang von 2.096 m² aus dem Ökokonto der Stadt Erbach zugeordnet. Die Maßnahme umfasst folgende Flächen:

Ausgleichsfläche	Flurstücke
Wiesenextensivierung	3316/2

Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen auf die Fläche des Eingriffs erfolgt anteilig im Verhältnis der Flächengröße der einzelnen Baugrundstücke an den insgesamt im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebietsflächen.

B Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dach- und Fassadengestaltung

Dachform/ Dachneigung der Hauptgebäude:

Für die Hauptgebäude in dem Gebiet WA 1 sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°-5° sowie Satteldächer mit mittigem First mit einer Dachneigung von 22°-32° zulässig.

Für die Hauptgebäude in den Gebieten WA 2 und WA 3 sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°-5° zulässig.

Material der Dacheindeckung und Fassadenbekleidung der Hauptgebäude:

Geneigte Dächer sind mit Ziegel- oder Betondachsteinen in rotem, braunem oder grauem Farbton auszuführen, glänzende Dachsteine sind unzulässig.

Flachdächer sind zu begrünen (siehe Ziff. A. 13.1).

Unbeschichtete Metallabdeckungen aus Blei, Kupfer und Zink sind als Dachflächen und Fassadenbekleidung nicht zulässig.

1.2 Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energie – Solaranlagen

Aufbauten für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien dürfen bei Gebäuden mit geneigten Dachflächen die Firsthöhe, bei Gebäuden mit Flachdach eine Höhe über Attika von 1,5 m, nicht überschreiten.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.1 Unbebaute Flächen sowie Stellplätze und Zufahrten

Nicht überbaute und nicht der Erschließung dienende Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Stellplätze und Zufahrten, sowie alle anderen befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken, sind wasserdurchlässig herzustellen.

2.2 Stützmauern und Böschungen

Aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden, sind bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig.

Weitere Höhenunterschiede sind mit einem Verhältnis 1:2 (Höhe:Breite) oder flacher abzuböschten.

Stützmauern haben einen Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

3. Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind als geschnittene oder freiwachsende Hecken zulässig. Sie sind von öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 0,5 m abzurücken.

Zäune innerhalb der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m und innen liegend hinter den Hecken zulässig.

4. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf zulässig.

Werbeanlagen dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses oder im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden und eine Größe von max. 0,5 qm nicht überschreiten.

Werbeanlagen in Form von Wechsellicht, Lauflicht, elektronischen Laufbändern, Boostern, Videowänden oder Werbeanlagen mit dynamischen oder beweglichen Teilen sowie Fahnen sind unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

5. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO i.V.m. § 37 (1) LBO)

Im WA1 sind für die erste Wohneinheit zwei Stellplätze, für die zweite Wohneinheit ein weiterer Stellplatz auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Im WA2 und WA3 wird die Stellplatzverpflichtung wie folgt erhöht:

- für Wohnungen bis 40 qm Wohnfläche: 1,0 Stellplätze
- für Wohnungen über 40 qm Wohnfläche: 1,5 Stellplätze
- für Wohnungen über 75 qm Wohnfläche: 2,0 Stellplätze

6. Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Zur Entlastung der Abwasseranlagen sind Flachdächer mit einer mindestens 10 cm mächtigen Substratschicht extensiv zu begrünen. Bei Satteldächern ist je Gebäude eine Retentionszisterne mit einem zwangsentleertem spezifischen Volumen von mindestens 2,0 m³/100,0 m² Dachfläche und einem Drosselabfluss von 0,2 l/s anzulegen. Das überschüssige Regenwasser ist dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen.

C Hinweise

1. Denkmalschutz/ Bodenfunde

Sollten im Zuge von Bauarbeiten archäologische Funde (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten, etc.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

2. Bodenschutz

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1747) geändert worden ist, zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen.

Bodenschutzbelange im Bereich der Flächeninanspruchnahme und des schonenden Umgangs mit Boden regelt insbesondere auch das Baugesetzbuch. Auf die dort festgeschriebenen Grundsätze der §§1 und 18 wird verwiesen. Insbesondere ist auch §202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) zu beachten.

Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung baulicher Anlagen und Erschließung notwendig ist.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenkultur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.). Baustoffe, die zu einer Schadstoffbelastung von Wasser und Boden führen können, sind nicht zu verwenden.

Auf § 202 BauGB Schutz des Mutterbodens, die DIN 19731 Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und die DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten wird hingewiesen.

Sofern überschüssiges Bodenmaterial anfällt, sollte in Betracht gezogen werden dieses einer landwirtschaftlichen Verwertung zuzuführen. Es ist folgendes zu beachten: Soll anfallender Bodenaushub auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke über 500 qm aufgebracht werden, ist hierfür eine naturschutzrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Fachdienst Forst und Naturschutz, zu beantragen.

3. Bodenbelastungen

Innerhalb des Plangebietes liegen gemäß Altlastenkataster keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vor.

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Unbrauchbare und/ oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Soweit im Rahmen der Baumaßnahme Niveaueingleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einsatz kommen. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einsatz kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den Zuordnungswert Z 0 der

Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) einhalten. Auf technische Detailvorgaben der VwV Boden wird hingewiesen.

Zertifizierte Sekundärrohstoffe (Recyclingbaustoffe mit Produktstatus) dürfen nach der Maßgabe des Erlasses des Umweltministeriums Baden-Württemberg über „vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004 dort verwertet werden, wo dies bautechnisch notwendig und die natürlichen Bodenfunktionen nicht im Vordergrund stehen.

Andere Materialien, z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder Bodenaushub über Z 0 nach VwV Boden dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der zuständigen Fachbehörde beim Landratsamt zur Auffüllung verwendet werden.

4. Grundwasserschutz, Gewässerschutz, Gründungsmaßnahmen

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten (z.B. Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudeheizung), bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung. Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 WG der Unteren Wasserschutzbehörde beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis einen Monat vor Beginn der Bauarbeiten anzuzeigen.

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

5. Abwasser

Für das Gebiet selbst ist vom Träger der Bauleitplanung im Rahmen eines Wasserrechtsgesuches der Nachweis einer geordneten Abwasserbeseitigung unter Berücksichtigung des § 46 des Wassergesetzes zu erbringen und der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Baubeginn zur wasserrechtlichen Erlaubnis/Genehmigung in 2-facher Ausfertigung vorzulegen.

6. Baugrunduntersuchung

Für Bauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen.

7. Ökologische Empfehlungen

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

Bei der Stoffauswahl ist auf die Verwendung von umweltverträglichen und recyclingfähigen Baustoffen zu achten.

8. Rodungsarbeiten

Notwendige Fäll-, Rodungs-, und Schnitarbeiten sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Die Vogelbrutzeit reicht vom 1. März bis 30. September.

Sollen Fäll-, Rodungs-, und Schnitarbeiten zur Räumung des Baufeldes innerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden, ist der Unteren Naturschutzbehörde beim LRA Alb-Donau-Kreis durch einen Fachkundigen ein Nachweis zu erbringen, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

9. Landwirtschaftliche Immissionen

Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen entstehen Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen, die sporadisch zu Belästigungen im Wohngebiet führen können. Ebenso sind die zulässigen Immissionen von landwirtschaftlichen Betrieben hinzunehmen.

10. Umweltschonende Beleuchtung

Bei der Auswahl der Beleuchtung ist die Dimensionierung in Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung für Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfeldes und des Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu sind Natriumdampflampen oder Lampen mit einem niedrigeren Blau- und Ultravio-

lettspektrum als diese (z.B. LED). Des Weiteren sind Leuchten zu verwendet werden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

11. Verlegung von Telekommunikationsleitungen

Bei der Abwägung über die Verlegung von Telekommunikationsleitungen im Rahmen von § 63 (3) TKG wird von der Stadt Erbach zur Vermeidung eines negativen visuelle Erscheinungsbildes und zur Vermeidung von funktionalen Beeinträchtigungen der öffentlichen Räume unter Berücksichtigung der dem Bebauungsplan beigefügten örtlichen Bauvorschriften die unterirdische Verlegung der Telekommunikationsleitungen als vorrangiges Ziel angesehen.

12. Artenverwendungsliste

Im Straßenraum sind die Arten der GALK-Liste (deutsche Gartenamtsleiterkonferenz-Liste) bevorzugt zu verwenden. Auf eventuelle Konflikte zwischen fruchttragenden Gehölzen und dem ruhenden Verkehr wird hingewiesen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 zu beachten.

Bei sonstigen Anpflanzungen sind nur gebietsheimische Gehölze für das Stadtgebiet Erbach aus der folgenden Liste auszuwählen. Die Pflanzen sollen aus dem Herkunftsgebiet Nr. 8 (Schwäbische und Fränkische Alb) stammen. Die fett gedruckten Arten sind bevorzugt zu verwenden.¹

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsklasse
Großbäume, 20 bis 30 m		
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	I. Ordnung
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	I. Ordnung
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	I. Ordnung
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>	I. Ordnung
Birke	Betula pendula	I. Ordnung
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	I. Ordnung
Stiel-Eiche	Quercus robur	I. Ordnung
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	I. Ordnung
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	I. Ordnung

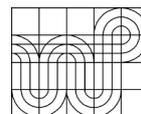
Kleinbäume und mittelhohe Bäume, 7 bis 20 m		
Feldahorn	Acer campestre	II. Ordnung
Hainbuche	Carpinus betulus	II. Ordnung
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana	II. Ordnung
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	II Ordnung
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	II Ordnung
Zitterpappel	Populus tremula	II. Ordnung
Vogel-Kirsche	Prunus avium	II. Ordnung
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	II. Ordnung
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	II. Ordnung
Purpur-Weide	Salix purpurea	II. Ordnung
Fahl-Weide	Salix rubens	II. Ordnung
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>	II. Ordnung
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	II. Ordnung

Sträucher		
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	

¹ Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege 1: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort. – 1. Auflage 2002

Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	
Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>	
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	

Ausgefertigt, Stadt Erbach:



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
T 0711. 2 55 09 55 0
info@wick-partner.de

Bürgermeister Achim Gaus

Planverfasser