

Villingen–Schwenningen



Textteil

zum Bebauungsplan und
zu den örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet

"Glöckenberg"

im Stadtbezirk Weilersbach

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

**Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006,
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am
22.04.1993**

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im reinen Wohngebiet (WR) sind die unter § 3 (3) Nr. 1 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Im reinen Wohngebiet (WR) sind von den unter § 3 (3) Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen die Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume, Flure und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Bei Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen werden die Flächenanteile unter 1,5 m lichte Höhe nicht mit angerechnet.
- 2.2 Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind weitere Vollgeschosse zulässig, wenn
- es sich hierbei um Dachräume oder um Untergeschosse handelt, die Vollgeschosse sind und
 - die natürliche Geländemodulation erhalten bleibt.
- 2.3 Im Reinen Wohngebiet (WR) dürfen Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben.

3 Bauweise

- 3.1 Als abweichende Bauweise (a) ist festgesetzt:
- Einzelhäuser sind bis zu einer maximalen Baukörperbreite von 12,0 m, Doppelhäuser bis zu 16,0 m zulässig.

4 Weitere Festsetzungen

- 4.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zum Zwecke der Einebnung des Geländes zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Aufschüttung oder Abgrabung beträgt bei einer Neigung des natürlichen Geländes von

0% - 5%	0,5 Meter
5% - 13%	1,0 Meter

Bei Geländeneigungen von mehr als 13% können höhere Aufschüttungen zugelassen werden.

- 4.2 Das geplante Gelände der talseitigen Baugrundstücke ist in seinem Niveau auf eine Tiefe von 3,0 m dem der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder den der sonstigen angrenzenden Nutzungen anzugleichen.
- 4.3 Das geplante Gelände der hangseitigen Baugrundstücke ist auf eine Tiefe von 3m ab Straßenbegrenzungslinie im Verhältnis von max. 1:1,5 anzulegen.
- 4.4 Im Reinen Wohngebiet (WR) sind Garagen und überdachte Stellplätze mit einem Abstand von der Straßenbegrenzungslinie von mindestens 5,0 m zu errichten.
- 4.5 Im Reinen Wohngebiet (WR) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig; eine Nebenanlage nach § 14 Absatz 1 BauNVO bis zu einer Größe von $\leq 20 \text{ m}^3$ umbauter Raum ist zulässig.
- 4.6 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt die max. Höhe von Böschungsmauern 1,0 m. Eine Kombination mit Zaunanlagen oder Sichtschutzwänden ist unzulässig. Die Anlage von Böschungsmauern zwischen den Baugrundstücken oder zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ist unzulässig. Zwischen den Böschungsmauern beträgt der Mindestabstand 3,0 m.
- 4.7 Im Reinen Wohngebiet (WR) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 2 BauNVO unzulässig.

5 Immissionsschutz

6 Grünfestsetzungen

- 6.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und oberirdischen, offenen Stellplätzen nur in wasserdurchlässigen Belegen herzustellen. Auch Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- 6.2 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind flachgeneigte Dächer (0°-10°) extensiv mit heimischen Kräutern und Gräsern zu begrünen. Die aufzubringende Mindestsubstratstärke beträgt 8 cm.
- 6.3 Innerhalb des Reinen Wohngebiets (WR) sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 standorttypischer Laubbaum 2. Ordnung (Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 – 18cm) zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- 6.4 Innerhalb der Planstraße A sind an den gekennzeichneten Stellen innerhalb einer mindestens 12 m² großen Pflanzinsel standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mindestens 2. Ordnung gleicher Qualität und Größe (Hochstamm, Stammumfang 16 – 18 cm) zu pflanzen (zu den Arten siehe anliegende Pflanzempfehlungen). Die Pflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen sind so anzulegen, dass der Charakter einer gleichmäßigen Baumreihe erzeugt wird.

- 6.5 Auf den Grundstücken mit den Arbeitsnummern 1 - 12 sind an den gekennzeichneten Stellen standortgerechte, hochstämmige Laubbäume (Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 16 – 18 cm) zu setzen. Die Pflanzung ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die mit Standort festgesetzten Bäume können parallel zur Grundstücksgrenze verschoben werden.
- 6.6 Innerhalb des Reinen Wohngebietes sind auf der gekennzeichneten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die vorhandenen Heckenstrukturen zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen entsprechend Ihrer Wuchsgröße und in angemessener Qualität (Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm) zu ersetzen. Nadelgehölze sind nicht zulässig.
- 6.7 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind die planbildlich als zu erhalten festgesetzten Bäume zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen entsprechend Ihrer Wuchsgröße und in angemessener Qualität (Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm) zu ersetzen. Nadelgehölze sind nicht zulässig.
- 6.8 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Natur und Landschaft B sind an der gekennzeichneten Stelle auf einer Länge von 20 m insgesamt 48 Dornsträucher (Qualität: 3x verpflanzt, Höhe min. 1,50 m, Breite min. 1,00 m) dreireihig, Pflanzraster 1,25 m anzupflanzen. Zu pflanzen sind 13 Schlehen (*Prunus spinosa*), 8x Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), 8x Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*) und 5x Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*). Daneben sind 6 Heckenrosen (*Rosa canina*) zu pflanzen. Es sind Sträucher regionaler Herkunft zu verwenden. Die Pflanzen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Maßnahme ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten umzusetzen.
- 6.9 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Natur und Landschaft C sind an den hierfür gekennzeichneten Stellen Hecken auf eine Länge von mind. 250 Metern und mit einer Breite von mind. 5 m anzulegen.
- Die Heckenriegel sind zu min. 30 % aus Dornsträuchern aufzubauen. Es sind Sträucher regionaler Herkunft zu verwenden. Die Pflanzen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 6.10 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Natur und Landschaft B sind zusätzlich zur textlichen Festsetzung 6.8 an den hierfür gekennzeichneten Stellen Hecken auf eine Länge von mind. 20 Metern und mit einer Breite von mind. 5 m anzulegen.
- Die Heckenriegel sind zu min. 30 % aus Dornsträuchern aufzubauen. Es sind Sträucher regionaler Herkunft zu verwenden. Die Pflanzen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 6.11 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Natur und Landschaft B und C sind an den hierfür gekennzeichneten Stellen hochstämmige Obstbäume zu setzen.

7 Sonstige Festsetzungen

7.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind die anfallenden Niederschlagswasser, die nicht durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können, auf den nicht überbauten Grundstücksflächen über mindestens 30 cm starken, pflanzenbestandenen, belebten Bodenschichten zu versickern. Wasser von unbeschichteten metallischen (Kupfer, Zink, Blei) Dächern darf nicht ohne wasserrechtliche Erlaubnis versickert oder ortsnah eingeleitet werden.

Bei ungünstigen Bodenverhältnissen, sowie für Starkregenereignisse ist mittels eines Anschlusses an die Regenwasserkanalisation die Entwässerung zu gewährleisten. Eine Sammlung und Nutzung des Niederschlagswassers ist zulässig.

Dies schließt notwendige wasserrechtliche Genehmigungen und Erlaubnisse nach anderen spezialrechtlichen Vorschriften nicht aus.

7.2 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Natur und Landschaft B

- ist eine Düngung unzulässig.
- Sind die Wiesenflächen zweimal pro Jahr (1. Schnitt nicht vor 15. Juni, 2. Schnitt im September) zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen.
- Ist alternativ zur Mahd eine Schafbeweidung mit herbstlichen Pflegeschnitt zulässig.
- Sind an zwei bestehenden Obstbäumen jeweils ein Staren-Nistkasten anzubringen.

7.3 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Natur und Landschaft C

- ist eine Düngung unzulässig.
- Sind die Wiesenflächen zweimal pro Jahr (1. Schnitt nicht vor 15. Juni, 2. Schnitt im September) zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen.
- Ist alternativ zur Mahd eine Schafbeweidung mit herbstlichem Pflegeschnitt zulässig.
- Sind an den gekennzeichneten Stellen hochstämmige, standortgerechte Obstbäume zu setzen.
- Sind 2 Greifvogelstangen zu setzen.
- Sind die Pflanzungen zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- Die Maßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Beginn der Erschließungsarbeiten umzusetzen.

7.4 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft D ist ein Rückschnitt, eine Entnahme einzelner Gehölze oder

Nachpflanzungen nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Die freie Wuchsform ist zu erhalten. Eine Düngung ist nicht zulässig.

- 7.5 Den im Geltungsbereich vorbereiteten Eingriffen durch private Baumaßnahmen auf den Grundstücken mit den Arbeitsnummern 1 - 20 werden die Pflanzbindungen und Maßnahmen auf der mit C gekennzeichneten Fläche gem. Nr. 6.9, 6.11 und 7.3 zugeordnet.
- 7.6 Den im Geltungsbereich vorbereiteten Eingriffen durch die öffentliche Hand werden die Pflanzbindungen und Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum und auf den mit B gekennzeichneten Fläche gem. Nr. 6.4, 6.8, 6.10, 6.11 und 7.2 zugeordnet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 25.04.2007 (GBl. S 252) m. W. v. 16.06.2007

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 1 LBO-BW)

- 1.1 Die Gebäudehöhe bemisst sich zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes des Gebäudegrundrisses (Bezugshöhe) und dem obersten Gebäudeabschluss (hiervon ausgenommen sind technische Einrichtungen wie z. B. Antennenanlagen und Schornsteine). Die Gebäudehöhe bemisst sich aus der Differenz zwischen der Bezugshöhe und dem obersten Gebäudeabschluss.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

	min.	max.
Zulässige Gebäudehöhe in m	9,0 m	9,0 m

Die Höhendifferenz zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes und dem Geländeniveau im Flächenschwerpunkt kann durch eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe bis zum Maß der Höhendifferenz ausgeglichen werden.

(Lageberechnung für den Flächenschwerpunkt: siehe Hinweise).

- 1.2 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt die Dachneigung mind. 15°.
- 1.3 Die Farbe der Dachdeckung ist aus dem Spektrum Schwarz, Grau, Braun und Rot zu wählen.
- 1.4 Doppelhauseinheiten eines baulichen Gesamtkomplexes sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Farbe und Material der Dachdeckung, Dachaufbauten, Material und Farbgebung der Fassaden sowie bezüglich der Auswahl der Fensterformate aufeinander abzustimmen. Von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Fassaden sind hinsichtlich ihrer Gliederung aneinander anzugleichen.
- 1.5 Bei Garagen und überdachte Stellplätze beträgt die maximal zulässige Dachneigung 10°.

2 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 NR. 3 LBO-BW)

- 2.1 Innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR) beträgt die straßenseitige maximale Einfriedungshöhe 0,8 m. Rückwärtig sind die Grundstücke durch eine 3 m tiefe, freiwachsende Heckenpflanzung aus heimischen Laubgehölzen einzufrieden. Eine Kombination mit Zaunanlagen ist zulässig. Eine allseitige Einfriedung der Grundstücke ist zulässig.

3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 2 LBO-BW)

- 3.1 Werbeanlagen sind nur an den von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einsehbaren Fassaden der Gebäude und nur an den Stätten der Leistung zulässig. An jeder dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäudeseite ist für jede Leistungsstätte nur eine Werbeanlage zulässig.

Die maximal zulässige Größe der Werbeanlage beträgt:

Höhe 0,5 m x Breite 2,5 m

Ausleger sind bis zu einer maximalen Auslage von 1,0 m zulässig.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltungen sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.

4 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 NR. 4 LBO-BW)

- 4.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind pro Hauptgebäude nur zwei Außenantennen an diesem zulässig. Für Parabolantennen beträgt die maximale Höhe der Einrichtung 1,5 m, für Stabantennen maximal 10,0 m.

5 Stellplatznachweis (§ 74 Abs. 2 NR. 2 LBO-BW)

- 5.1 Im Reinen Wohngebiet (WR) sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen. Zur Ermittlung der erforderlichen Gesamtzahl an Stellplätzen ist das Ergebnis zur nächsten ganzen Zahl hin aufzurunden.

6 Kenntnigabepflicht

- 6.1 Die nach § 50 der Landesbauordnung Baden-Württemberg verfahrensfreien Vorhaben sind der unteren Baurechtsbehörde anzuzeigen.

HINWEISE

1 Bauweise

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, hier: Schutzgut Boden, sollten die Gebäude in Spltlevelbauweise (versetzte Geschosse) errichtet werden.

2 Flächenschwerpunkt

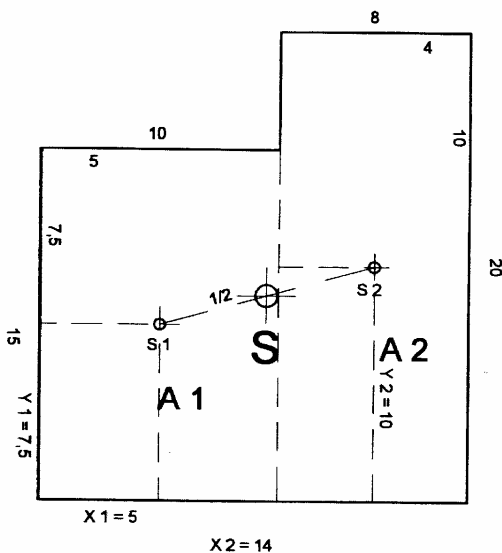
Zur Ermittlung des Flächenschwerpunktes (S) der geplanten Gebäude ist,

bei recht- und dreieckigen Grundrissen, der Schnittpunkt der Seitenhalbierenden anzunehmen.

bei unregelmäßigen Grundrissen, nach Zerlegung der Gesamtfläche (A) in einzelne, geometrische Teilflächen (Ai) und Ermittlung der jeweiligen Teilschwerpunkte (Si), ein örtliches Koordinatensystem zu errichten, auf das diese zu beziehen sind (xi, yi).
Nachfolgend ist zur Ermittlung der Koordinaten (Xs, ys) des Flächenschwerpunktes (S) folgende Formel anzuwenden:

$$X_s = \frac{\sum_{i=1}^n A_i \cdot x_i}{A} \quad Y_s = \frac{\sum_{i=1}^n A_i \cdot y_i}{A}$$

Beispiele:



$$A_1 = 10 \cdot 15 = 150$$

$$A_2 = 8 \cdot 20 = 160$$

$$A = A_1 + A_2 = 310$$

$$X_1 = 5$$

$$Y_1 = 7,5$$

$$X_2 = 10 + 4 = 14$$

$$Y_2 = 10$$

$$X_s = \frac{(150 \cdot 5) + (160 \cdot 14)}{310}$$

$$X_s = 9,65$$

$$Y_s = \frac{(150 \cdot 7,5) + (160 \cdot 10)}{310}$$

$$Y_s = 8,79$$

3 Baugrund

Als Baugrund stehen unter Hangschutt und Verwitterungsdeckschichten unbekannter Mächtigkeit vermutlich Gesteine des Mittleren Muschelkalks an. Zur Planungssicherheit wird empfohlen ein Baugrund-Übersichtsgutachten z. B. zur Versickerungsfähigkeit, zur Planung des Kanalbaus oder zu Gründungsempfehlungen einzuholen.

4 Bodendenkmalschutz

Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg (FAX: 0761/208-3599) ist mindestens 8 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens) schriftlich zu unterrichten. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können. Auf welche Weise (zahnloser Böschungslöffel oder Planierdrape) und auf welche Tiefe der Oberbodenabtrag erfolgen muss, ist mit der Archäologischen Denkmalpflege abzustimmen. Vor Beginn der Erdarbeiten ist eine Besprechung der beteiligten Partner (Bauträger/Bauherr, Denkmalpflege und ausführende Baufirma) notwendig. Sollten bei den Kontrollbegehungen oder bei der Durchführung der Arbeiten Funde zutage treten, behält sich die Archäologische Denkmalpflege eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden.

Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 zu melden.

Das Ref. 25 ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren zu beteiligen

5 Bodenschutz

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, hier: Schutzgut Boden, sollten die Gebäude in Splitlevelbauweise (versetzte Geschosse) errichtet werden.

Die Gesichtspunkte des Bodenschutzes sollten bei der Planung und Umsetzung beachtet werden. Maßnahmen hierzu wären:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Boden
- Minimierung der Bodenverdichtung und Belastung
- Separate Behandlung von Mutterboden
- Schutz des kulturfähigen Unterbodens durch Wiedereinbau, Rekultivierung oder Geländemodellierung im Plangebiet.

- Wasserdurchlässige Beläge bei Park-, Stellplatz- oder Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können.
- Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen zum Zwecke der Geländeeinebnung - / profilierung nur unter folgenden Bedingungen zulässig:

- Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende, unbelastete Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.

Dabei ist es unerheblich, ob der Bodenaushub in die durchwurzelbare Bodenschicht oder in darunter liegende Bodenschichten eingebaut wird.

Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich. 1

- Bodenmaterial, das von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut werden soll, ist vor dem Auf- und Einbringen zu untersuchen.

Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert nach Einbau an das Stadtbauamt, Abteilung Tiefbau zu übermitteln.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterial, das nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte Technischen Regeln der LAGA einzuhalten.

6 Natur und Landschaft

Im Sinne der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sollten zur Außenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten nur Natriumleuchtmittel Verwendung finden.

7 Gewässerschutz

Zur Brauchwassergewinnung ist eine Anlage von Zisternen im Sinne des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Wasser anzuraten.

Eine punktuelle Versickerung (Schachtbauwerke) der unbelasteten Niederschlagswässer ist nicht zulässig.

¹ Diese generelle Regelung trifft nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen (Flächen mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlasten oder altlastverdächtige Flächen zu.

Die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung ist schadlos für Dritte (z. B. Unterlieger) herzustellen, zu betreiben und zu unterhalten.

8 Altlasten

Eine Altlastenrecherche im Geoinformationssystem des Amtes für Wasser- und Bodenschutz ergab keine auffälligen oder handlungsbedürftigen Flächen in Plangebiet. Sollten sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen Hinweise auf Flächenbelastungen ergeben, sind diese im Bebauungsplan zu kennzeichnen und dem Amt- für Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen.

9 Waldabstand

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Grundstücke mit den Arbeitsnummern 1 – 3 und 10 – 12 liegen zum Teil innerhalb des geforderten Waldabstandes gem. § 4 Abs. 3 Landesbauordnung Baden-Württemberg. Eine Bebaubarkeit ist hier erst mit Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen gegeben.

10 Planbild

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

11 Aufhebung aller bisherigen Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieser Satzung werden alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften aufgehoben.