

Bebauungsplan „Haldenhof“

Textliche Festsetzungen:

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen im Plan wird folgender Textteil zum Bebauungsplan festgelegt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO)

a) Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4-5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

b) Flächen für den Gemeinbedarf

Die im Plan ausgewiesene Fläche ist für kirchliche Zwecke vorgesehen (Kapelle, Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz)

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21 a BauNVO)

a) Höhe der baulichen Anlagen - Zahl der Vollgeschosse (§ 18 und 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist in den einzelnen Bereichen im Plan festgelegt.

Ausnahmen:

Ein Vollgeschoss, das im Dachgeschoss - bei Einhaltung der max. Firsthöhe - entstehen kann, ist als Ausnahme zusätzlich zulässig.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wurde durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (Abstand zwischen EG-Fußboden und dem Gebäudefirst) festgelegt.

Außerdem wurde bei II-geschossiger Bauweise und PD bzw. SD höhenversetzt, die Traufhöhe festgelegt.

b) Geschossflächenzahl
(§ 20 BauNVO)

Im Plan als Höchstgrenze festgelegt.

c) Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)

Im Plan durch Einschrieb als Höchstgrenze festgelegt.

Ist im Plan die durch Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche kleiner als die Fläche, die sich aus der als Höchstgrenze festgesetzte Grundflächenzahl ergibt, so gilt die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche.

1.1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Plan sind in den einzelnen Abschnitten unterschiedliche Festsetzungen getroffen worden.

1.1.4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Hauptgebäuderichtungen sind einzuhalten.

1.2 Flächen für Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports dürfen ausschließlich in den durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Flächen oder innerhalb den für Garagen und Carports gekennzeichneten Flächen erstellt werden.

Geringfügige Verschiebungen einer Garage und eines Carports gegenüber den oben angegebenen Flächen sind in begründeten Fällen als Ausnahme zulässig.

Carports dürfen auf max. 2 Seiten geschlossen werden.

1.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Von der im Plan angegebenen Erdgeschossbodenhöhe können im Baugenehmigungsverfahren geringfügige Abweichungen zugelassen werden, sofern die Einzelplanung es als zweckmäßig erscheinen läßt.

Die Gebäude südlich der Planstraße B, zwischen Planstraße A, der B 462 und dem Gebäude „Haldenhof 4“ sind in Staffelgeschossbauweise zu errichten. Die angegebene EG-Höhe entspricht der Höhe des Eingangsbereiches auf der Nord-/ Straßenseite. Der eigentliche Wohnbereich ist angepaßt an das Gelände und unter Berücksichtigung des Lärmgutachtens ca. 1,50 m abzusenken.

Der anfallende Erdaushub ist soweit wie möglich auf dem Grundstück wieder zu verwenden.

1.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Art der Belastung, sowie die Berechtigten sind im Plan durch Einschrieb angegeben.

Auf den mit Leitungsrechten für unterirdische Leitungen belasteten Flächen dürfen keine Mauern erstellt und keine Bäume gepflanzt werden.

1.5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers nach dem Plan erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den Baugrundstücken zu dulden. Sie werden in einem Böschungsverhältnis von 1 : 1,5 hergestellt.

1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstück selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, wie z.B. Garten- und Gewächshäuser bis max. 40 cbm umbauten Raum.

Die Abstandsvorschriften nach § 6 LBO sind einzuhalten.

1.7 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
(§ 1 a BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Durch die unter 1.7.1 - 1.7.7 getroffenen Festsetzungen wird der Eingriff in den Naturhaushalt, der durch die geplante Nutzung hervorgerufen wird, in einem hohen Maße ausgeglichen.

1.7.1 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

1.7.1.1 Gehwege und Parkplätze entlang der Straße A

Die Gehwege und Parkplätze entlang der Straßen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen. Geeignet ist z.B. Betonpflaster mit Fugenanteil > 20 % oder Porenbetonpflaster.

1.7.1.2 Parkplätze entlang der Straßen B, C und D

Die Parkplätze entlang der Straßen sind mit Rasenpflaster anzulegen.

1.7.1.3 Landwirtschaftlicher Weg

Der landwirtschaftliche Weg wird als Wiesenweg angelegt.

1.7.1.4 Kombiniertes Geh- und Radweg

Der kombinierte Geh- und Radweg (Verbindung Straße B über die B 462) wird in Asphaltbauweise hergestellt.

Die Entwässerung erfolgt durch Versickerung in den seitlichen Grünstreifen.

1.7.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.7.2.1 Wiesenwaldweiher mit flächenhaftem Naturdenkmal Wiesenwaldweiher (Fläche A)

(§ 24 Abs. 2 NatSchG BW)

Die Flächen sind auf Dauer entsprechend dem Schutzziel zu pflegen und zu entwickeln.

Die vorhandenen Wiesenflächen sind zu mageren feuchten und nassen Wiesen zu entwickeln.

Das Gelände ist südlich des Wiesenwaldweiher durch Rückbau vorhandener Drainagen wieder zu vernässen.

1.7.2.2 Gesetzlich geschützte Biotopflächen in Fläche A

(§ 24 a NatSchG BW)

Die seggen- und binsenreichen Nasswiesen sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Die Nutzung der angrenzenden Flächen sind so zu gestalten, daß die Flächen in ihrem Bestand und Wert erhalten und entwickelt werden können.

1.7.2.3 Erddeponie mit Bäumen, Hecken und Wiese (Fläche D)

Das Gelände ist im Nordwesten durch Rückbau vorhandener Drainagen wieder zu vernässen. Im südlichen Teil des Grundstücks ist als Vorsorgemaßnahme für die darunterliegenden Baugrundstücke ein Oberflächenabflussbauwerk anzulegen.

Bäume

In den Flächen sind die einzelnen Streuobst- oder Wildobstbäume (Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 16-18 cm) zu pflanzen, zu pflegen und zu entwickeln.

Zu 1.7.2.3

Hecken

Die ausgewiesenen Hecken in der „Fläche für Maßnahmen“ sind mit Hecken frischer Standorte zu bepflanzen. Arten sind in Pflanzenliste 3.1 beispielhaft genannt. (Pflanzraster 1,5 x 1,5 m, 80% Sträucher, Qualität: Sträucher, je nach natürlichem Habitus Qualität mind. 40 – 60 bzw. 60 – 100) und Großsträucher (20 %, Qualität: Sol. Höhe mind. 150 – 200).

Flächenbegrünung

Die Flächen sind als Wiesen frischer Standorte anzulegen. Es sind autochtone (standortgerecht aus der Umgebung) Gräser- und Kräutermischungen zu verwenden. Die Flächen sind 1 x pro Jahr zu mähen.

1.7.2.4 Lärmschutzanlagen, bestehend aus Lärmschutzwand und 2 Erdwällen (Fläche E)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BauGB)

1.7.2.4.1 Lärmschutzwand

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze zur B 462 und Einmündungsbereich B 462 wird eine Lärmschutzwand errichtet.

Die Schutzwand hat eine Höhe von 3,50 m über dem gewachsenen Grund.

Ihre Grundlinie verläuft parallel zur Böschungsoberkante im Abstand von ca. 1,00 m in Richtung Baugebiet. Ihre Länge beträgt ca. 170 m.

Die Lärmschutzwand wird als beidseitig bepflanzbare Wand erstellt. Die Wand ist zu 100 % mit geeigneten Kleinsträuchern, Sträuchern und Stauden zu begrünen. Auf der Süd-, Ost- und Westseite sind Arten trockener und warmer Standorte zu verwenden, auf der Nordseite sind schattenverträgliche Arten zu berücksichtigen. Geeignete Arten sind in der Pflanzenliste unter 3.2 beispielhaft aufgeführt. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

1.7.2.4.2 Erdwall West

Auf der Südseite des Plangebietes wird zwischen der geplanten Lärmschutzwand, dem Einmündungsbereich zur B 462 und der Straße A ein Lärmschutzwall geschüttet. Die Wallhöhe wird auf 686,80 m ü. N.N. begrenzt.

Die Neigung zur Straße beträgt ca. 1 : 2.

Die Neigung zum Grundstück ca. 1 : 2,5.

Die Flächen sind außerhalb der Baugrundstücke als Wiesen frischer Standorte anzulegen. Es sind autochtone (standortgerecht aus der Umgebung) Gräser- und Kräutermischungen zu verwenden. Die Flächen sind mindestens 1 bis 2 x pro Jahr zu mähen. Für den Teil des geplanten Erdwalles, der auf den Baugrundstücken liegt, gelten die Aussagen der Festsetzungen 1.7.3.1, 1.7.3.3 und 2.9 .

1.7.2.4.3 Erdwall Ost

Auf der Ostseite des Plangebietes wird zwischen der geplanten Lärmschutzwand, der bestehenden Erddeponie und der B 462 der vorhandene Wall geringfügig um ca. 1,50 m erhöht bzw. südlich des kombinierten Fuß- und Radweges (KGR) bis ca. 2,50 m neu geschüttet.

Die Neigung zur B 462 beträgt ca. 1 : 2.

Die Neigung zu den Grundstücken und dem KGR beträgt ca. 1 : 1,5

Für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern und für die Flächenbegrünung gelten die Ausführungen die unter 1.7.2.4.2 getroffen wurden analog.

1.7.3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB

1.7.3.1 Bäume auf privaten Grundstücksflächen

- Grundstücksflächen bis 300 m²
Auf den privaten Grundstücksflächen bis 300 m² ist kein Baum zu pflanzen.
- Grundstücksflächen bis 500 m²
Auf den privaten Grundstücksflächen (bis 500 m² Grundstücksfläche) ist mindestens ein Baum 2. Ordnung (Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 12-14 cm) oder ein Wild- / Streuobstbaum (Qualität: Hochstamm) zu pflanzen.
- Grundstücksflächen über 500 m²
Auf den privaten Grünflächen über 500 m² Grundstücksfläche sind je angefangene 250 m² 1 Baum 2. Ordnung (Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 12-14 cm) oder zwei Wild- / Streuobstbäume (Qualität: Hochstamm) zusätzlich zu pflanzen.

Die durch Pflanzgebote festgesetzten Bäume werden auf die oben angeführte Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet.

Es sind die in der Pflanzenliste des Grünordnungsplanes (Kapitel 3) genannten Arten / Sorten zu verwenden.

1.7.3.2 Straßenbäume auf privaten Grundstücksflächen und in Verkehrsflächen

Im Zuge der Erschließung des Baugebiets werden entlang der Straßen Bäume gepflanzt. Die Pflanzung wird durch die Stadt Schramberg erfolgen. Diese werden auf die Gesamtanzahl der zu pflanzenden Bäume auf den Grundstücken angerechnet.

Es sind Bäume gleicher Art, gleicher Qualität und gleicher Größe zu pflanzen. Jede Straße ist entsprechend der Kennzeichnung im Plan mit der angegebenen Baumart zu bepflanzen (Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 14 – 16 cm).

Straße „ A “

Quercus robur

Stiel-Eiche

oder

Tilia cordata „Greenspire“

Winter - Linde

Straße „ B “

Sorbus intermedia „Brouwers“

Schwedische Mehlbeere

oder

Prunus avium

Vogel - Kirsche

Straße „ C “

Sorbus aucuparia „Edulis“

Mährische Eberesche

oder

Fraxinus excelsior „Geessink“

Gemeine Esche

Straße „ D “

Acer campestre „Elsrijk“

Feld – Ahorn

oder

Fraxinus excelsior „Geessink“

Gemeine Esche

1.7.3.3 Hecken auf privaten Grundstücksflächen

Auf den privaten Grundstücksflächen sind 10 % der nicht überbauten Grundstücksfläche mit geschlossenen freiwachsenden Hecken zu bepflanzen. Es sind heimische Großsträucher und Sträucher (Qualität: Str. 2xv. 100-150) zu verwenden.

1.7.3.4 Fassadenbegrünungen

Ungegliederte Fassadenflächen $\geq 20 \text{ m}^2$ sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen.
Für rankende Kletterpflanzen sind geeignete Kletterhilfen anzubringen.

Es sind die in der Pflanzenliste des Grünordnungsplanes (Kapitel 3) genannten Arten zu verwenden.

1.7.3.5 Einfriedungen mit Hecken

Bei Einfriedungen der Grundstücke mit Hecken sind laubabwerfende Gehölze zu verwenden.
Es sind die in der Pflanzenliste des Grünordnungsplanes (Kapitel 3) genannten Arten zu verwenden.

1.7.3.6 Begrünung der Flachdachgaragen

(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Flachdachgaragen sind zu begrünen.
Die Begrünungsform kann extensiv oder intensiv erfolgen.

1.7.3.7 Ortsrandeingrünung (Fläche B und Fläche C)

Bäume Fläche B

Auf der ausgewiesenen Fläche sind 12 Streuobstbäume (Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 14 – 16 cm) zu pflanzen.
Die Standorte sind im Plan festgesetzt.

Bäume Fläche C

Auf der ausgewiesenen Fläche sind 4 Streuobstbäume (Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 14 – 16 cm) zu pflanzen.
Die Standorte sind im Plan festgesetzt.

Hecken Flächen B und C

Die ausgewiesenen Flächen für Anpflanzungen sind zu 80 % mit Hecken frischer Standorte zu bepflanzen. Arten sind in Pflanzenliste 3.1 beispielhaft genannt.
(Pflanzraster 1,5x1,5 m, 80% Sträucher, Qualität: Sträucher, je nach natürlichem Habitus, Qualität Höhe mind. 40 – 60 bzw. 60 – 100) und Großsträucher (20 %, Qualität: Sol. Höhe mind. 150 – 200)

Flächenbegrünung Flächen B und C

Die Flächen sind als Wiesen frischer Standorte anzulegen. Es sind heimische standortgerechte Gräser- und Kräutermischungen zu verwenden, nach Möglichkeit autochtones Saatgut beispielsweise aus Heublumen. Die Flächen sind max. 3 x pro Jahr zu mähen. Grabenmulden für die naturnahe Oberflächenwasserbeseitigung sind als Wiesen feuchter Standorte anzulegen.

Zu 1.7.3.7.

Es sind heimische, standortgerechte Gräser- und Kräutermischungen zu verwenden (z. B. Landschaftsrasen). Die Flächen sind max. 3 x pro Jahr zu mähen.

Es sind die in der Pflanzenliste des Grünordnungsplanes (Kapitel 3) genannten Arten zu verwenden.

1.7.3.8 Vehrkehrsrün (V)

Flächenbegrünungen

Die Flächen sind als Wiesenflächen oder Pflanzenflächen mit niederer Bepflanzung anzulegen. Es sind heimische standortgerechte Gräser- und Kräutermischungen bzw. Gehölze und Stauden zu verwenden. Wiesenflächen sind max. 3 x pro Jahr zu mähen.

Bäume

Auf den ausgewiesenen Flächen sind die festgesetzten Bäume (Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 14 – 16 cm) zu pflanzen. Geeignete Arten sind in der Pflanzenliste unter 3.1 beispielhaft aufgeführt.

Hecken

Die ausgewiesenen Flächen für Anpflanzungen sind zu 50% mit Hecken frischer Standorte zu bepflanzen. Arten sind in Pflanzenliste 3.1 beispielhaft genannt. (Pflanzraster 1,5 x 1,5 m, 80% Sträucher, Qualität: Sträucher, je nach natürlichem Habitus, Höhe mind. 40 – 60 bzw. 60 – 100) und Großsträucher (20%, Qualität: Sol. Höhe mind. 150 – 200)

1.7.4 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(gemäß § 9 (1) Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

1.7.4.1 Geschützter Grünbestand

(§ 25 NatschG BW)

Der vorhandene Baum- und Heckenbestand entlang des Haldenweges erfüllt die Voraussetzungen eines geschützten Grünbestandes und ist als solcher zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

1.7.4.2 Bäume

Die vorhandenen, im Plan gekennzeichneten Bäume, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume müssen durch Neupflanzungen ersetzt werden (Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 14 – 16 cm).

Eine Beeinträchtigung bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten ist durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen (vgl. DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

1.7.4.3 Hecken

Die vorhandenen, im Plan gekennzeichneten Hecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die Hecken sind entsprechend 1.6.1 zu schützen.

1.7.4.4 Verkehrsgrün B 462

Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

1.7.5 Öffentliche Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Die im Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen

- Spielplatz
- Kapelle
- Haldenweg

sind herzustellen und langfristig zu erhalten.

Die öffentlichen Grünflächen sind ortstypisch, dem landschaftlichen Charakter entsprechend und naturnah zu gestalten, zu begrünen und zu pflegen.

1.7.5.1 Öffentliche Grünflächen – Spielplatz (Fläche H)

Der Spielplatz in der öffentlichen Grünfläche ist für Kinder der Altersgruppen 3-6 und 6-12 Jahre anzulegen.

Die Bepflanzung erfolgt nach den Festsetzungen von 1.7.3 und der Pflanzenliste (Kapitel 3) des Grünordnungsplanes, wobei nachdrücklich darauf hingewiesen wird, dass nur entsprechend ungiftige und für den Spielbereich geeignete Pflanzarten verwendet werden dürfen.

1.7.5.2 Öffentliche Grünfläche – Kapelle (Fläche G)

Die Fläche wird als Grünanlage mit befestigten Flächen, Rasenflächen und Pflanzflächen angelegt. Die Bepflanzung erfolgt nach den Festsetzungen von 1.7.3 und der Pflanzenliste (Kapitel 3) des Grünordnungsplanes.

1.7.5.3 Öffentliche Grünfläche – Haldenweg – Straße A (Fläche F)

Die Fläche wird als Pflanzfläche angelegt. Die Bepflanzung erfolgt nach den Festsetzungen von 1.7.3 und der Pflanzenliste (Kapitel 3) des Grünordnungsplanes.

1.7.6 Gestaltung von Stellplätzen, Hofflächen, Terrassen und Garagenzufahrten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Stellplätze, ihre Zufahrten sowie Garagenzufahrten, Terrassen und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Zulässig sind z. B. Beläge wie Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasengittersteine oder offenporige Pflasterfläche.

1.7.7 Begrünung nichtüberbauter Grundstücksflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO und § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbaubaren (gemäß Bebauungsplan) Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und so zu erhalten.

Je 500 m² dieser Fläche sind zwei Obsthochstamm (Apfel, Birne, Kirsche oder Zwetschge) durch den Eigentümer zu pflanzen und zu erhalten.

Die im Zuge der Erschließung von der Stadt auf diesen Grundstücken gepflanzten Bäume sind anrechenbar.

1.8 Zuordnungsfestsetzung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Zur Refinanzierung der von der Stadt durchzuführenden Maßnahmen zum Ausgleich für Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes, werden lediglich die Grundstücke bzw. Grundstücksteile herangezogen, die am 15.03.2001 noch nicht mit einem Gebäude (außer Garagen und Schuppen) bebaut waren, aber nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes selbständig bebaut werden können.

Die Maßnahmen, die für die Flächen
A (Wiesenwaldweiher),
B (Ortsrandeingrünung Nordwest),
C (Ortsrandeingrünung Nordost),
D (Erddeponie)
F (Öffentliche Grünfläche Haldenweg),
G (Öffentliche Grünfläche Kapelle),
H (Öffentliche Grünfläche Spielplatz),

festgesetzt sind, werden dem Ausgleich für die Eingriffe, die durch die einzelnen Baugrundstücke verursacht sind, zugeordnet.

Die Maßnahmen, die auf den Verkehrsgrünflächen festgesetzt sind, die Straßenbäume in den Verkehrsanlagen, die Bepflanzung der Lärmschutzwand und -wall (Fläche E) dienen dem Ausgleich der Eingriffe die durch die Verkehrsanlagen verursacht sind.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 11 und § 74 LBO)

2.1 Dachformen und Dachneigung

Die Dachneigung ist im Plan festgelegt.

- a) Zugelassen sind, je nach Planeinschrieb, Satteldächer, als Ausnahme werden zugelassen:
 - Satteldächer höhenversetzt, Pultdächer und Pultdächer gestaffelt
 - Flachdächer bei Garagen, die aber begrünt werden müssen
- b) Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind insgesamt bis zu $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge zulässig. Der Abstand von den Giebelseiten muß mindestens 1,50 m betragen.
- c) Als Dachdeckung sind zur Erhaltung der einheitlichen Dachlandschaft für die Satteldächer Ziegel und Pfannen in braunen, rotbraunen, roten und grauen (vgl. Metalleindeckung) Farbtönen zu verwenden. Begrünte Dachflächen sind ebenfalls zulässig. Für die flachgeneigten, gestaffelten Pult- bzw. Satteldächer sind Metalleindeckungen in den Farben mittelgrau bis dunkelgrau, sowie begrünte Dächer möglich.

2.2 Äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind grelle Farben nicht zulässig.

2.3 Höhenlage der Grundstücke § 11 (1), § 74 (1) Abs. 3 LBO

die vorhandene Höhenlage der Grundstücke entlang der Grundstücksgrenzen, die an landwirtschaftliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Pflege von Natur und Landschaft anschließen, ist zu erhalten.

2.4 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO und § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Es sind einfache Holzzäune mit oder ohne Heckenhinterpflanzungen und geschnittene Hecken aus Laubböhlzern zulässig.
Einfriedigungen dürfen in der Regel nicht höher als 1,20 m, bei Straßeneinmündungen nicht höher als 1,00 m, sein. Sie müssen mindestens 0,50 m von befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen zurückversetzt sein.

2.5 Garagenzufahrten, Zuwege zu den Gebäuden und Terrassenflächen

Die geplanten Garagenzufahrten, Zuwegungen zu den Gebäuden und die Terrassenflächen in den privaten Grünflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

2.6 Befestigung von oberirdischen, freien Stellplätzen

Die oberirdischen freien Stellplätze der privaten Grundstücke sind mit Rasenpflaster anzulegen.

2.7 Stützmauern

Sichtbare Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
Nicht zugelassen sind Stützmauern entlang der Grenzen zu landwirtschaftlichen Flächen und zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Ausnahme der östlichen Grundstücksgrenzen zur Fläche D. Das Gelände ist der Topographie entsprechend harmonisch zu modellieren und anzugleichen.

2.8 Müllstandorte

Müllstandorte sind möglichst im Gebäude unterzubringen, ansonsten sind sie durch geeignete Sichtschutzmaßnahmen, die begrünt werden müssen, zu versehen.
Kompostierplätze dürfen nicht in den Vorgärten angelegt werden.

2.9 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Hinweis:

Sie sind dem landschaftlichen Charakter entsprechend zu gestalten, zu begrünen und zu pflegen.

2.10 Werbeanlagen

Es sind nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig (siehe Satzung über Werbeanlagen und Automaten der Großen Kreisstadt Schramberg, Satzungsbeschuß 15.02.2001).

2.11 Antennen

Je Gebäude ist eine Dachantenne zulässig.

SAT-Antennen sind am Gebäude bis max. 0,80 m Durchmesser zulässig. Sie müssen auf die Farbe der Hintergrundfläche abgestimmt sein.

2.12 EVU- Telekom- und Datenkabel

Alle zum Betrieb der Bebauung notwendigen Energie-, Fernmelde- und Datenkabel sind unterirdisch zu verlegen. Die Standorte für Kabelverteilerschränke sind unmittelbar an der Grundstücksgrenze auf den Baugrundstücken zu dulden.

2.13 Straßenbeleuchtung

Die Standorte für Straßenbeleuchtungen sind ca. 50 cm hinter dem angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum, auf den Baugrundstücken zu dulden.

Die erforderlichen Energiekabel werden im Betonfundament der angrenzenden öffentlichen Verkehrsraumbegrenzung auf den Baugrundstücken verlegt und sind zu dulden.

3. *Nachrichtlich übernommene Festsetzungen*

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 Denkmalschutz

(§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Treten bei Erdarbeiten Bodenfunde zu Tage, so ist das Landesdenkmalamt, Sternwaldstrasse 14-16, Freiburg i.Br. (Tel. 0761/70368-0), unverzüglich zu benachrichtigen.

Dies gilt auch, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine u.ä. betroffen werden.

3.2 Lärmschutzgutachten

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Entwurfsbearbeitung vom Büro Breinlinger und Partner VBI, Ing. Gesellschaft mbH, Kanalstrasse 1-4, Tuttlingen ein Lärmschutzgutachten erstellt wurde.

Das Gutachten vom März 2001 ist dem Bebauungsplan beigelegt.

4. Empfehlungen und Hinweise

4.1 Dränungen

Falls bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- und Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern.

4.2 Emissionen

Das Amt für Landwirtschaft Rottweil weist darauf hin, daß auch zukünftig auf den Flst. 780, 806, 863 und 864 von tierhaltenden Betrieben Landwirtschaft betrieben wird, und mit Emissionen sei es in Form von Gülle, Pflanzenteilen, Staub oder lauten Maschinengeräuschen zu rechnen ist.

4.3 Versorgungsleitungen

Die Hauszuführung der Versorgungsträger von Gas, Wasser, EVU, Telekom und Datenträger erfolgt gebündelt über eine Mehrspartenhauseinführung.

4.4 Regenwassernutzung / Regenwasserversickerung

Es wird empfohlen, das Niederschlagwasser von den Dachflächen in Zisternen zu sammeln und zu nutzen. Das Überlaufwasser ist der Regenwasserleitung des mod. Trennsystems zuzuführen.

4.5 Lärmschutz

Es wird darauf hingewiesen, daß der Baulastträger der Bundesstraße keine Entschädigung für Immissionen gewährt, und sich auch nicht an den Kosten für eventl. erforderliche Lärmschutz-, Blendschutz-, und sonstige Einrichtungen beteiligt, da der Bebauungsplan in Kenntnis der Straßenführung der B 462 erstellt wird.

4.6 Baugrund / Geotechnik

Im Rahmen der Bebauungsplanausarbeitung wurde vom Büro IFM, Schellenberg GbR, Rottweilerstraße 13, 78628 Rottweil, ein Baugrundgutachten erstellt. Das Gutachten vom 1.07.2000 ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Das Geologische Landesamt teilt zur Geotechnik mit:

Im Plangebiet stehen unter sandig-lehmigen Deckschichten Plattensandsteine (so) an. Abgesehen von lokalen, tiefer greifenden, setzungsempfindlichen Verwitterungsbereichen werden keine besonderen Baugrundprobleme erwartet.

4.7 Klimagutachten

Das Gutachten des Büros iMA, Eisenbahnstrasse 43, 79098 Freiburg i. Br., vom 09.03.2001, über die klimatische Beurteilung ist dem Bebauungsplan beigelegt.

4.8 Strassenböschungen

Von den Flächen des Baugebietes darf den Böschungsflächen der Bundesstraße kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden.

4.9 Bodenschutz

Bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes (nach § 1BodSchG) zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten (Vermeidung von Verdichtung, Sicherung des Mutterbodens).

4.10 Brennwerttechnologie

Zur Minderung der schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Minderung des Energiebedarfs sollten unbedingt die neuen Feuerungsanlagen als Brennwertkessel für Öl oder Gas entsprechend DIN 4702 eingebaut werden.

4.11 Alternative Energiekonzepte

Der Einbau von Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen zur Brauchwasserwärmung und Energieerzeugung sollte angestrebt werden.

4.12 Niedrigenergiehäuser

Wärmedämmung

Bei den Neubauten sollten unbedingt die Wärmedurchgangs-Koeffizienten (K-Werte) der Gebäudehülle für Niedrigenergiehäuser angestrebt werden.

- Außenwände und Decken, die beheizte Räume nach unten gegen die Außenluft abgrenzen $0,20 \text{ W / m}^2 \text{ K}$
- Dachflächen, Dachgeschossdecken $0,15 \text{ W / m}^2 \text{ K}$
- Kellerdecken, Wände und Decken gegen unbeheizte Räume sowie Decken und Wände, die an das Erdreich grenzen $0,30 \text{ W / m}^2 \text{ K}$
- Fenster mit Wärmeschutzglas $1,10 \text{ W / m}^2 \text{ K}$

Schramberg, den 15.03.2001

Fachbereich Umwelt und Technik

Rosenbohm

Ausgefertigt:

Schramberg, den

Dr. Herbert O. Zinell
Oberbürgermeister