

Kreis Rottweil

Gemeinde Vöhringen

**TEXTTEIL ZUM
BEBAUUNGSPLAN
„STÜTZEN“
UND
„ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“**

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.11.2009 (GBl. 09, Nr. 19, S. 615)

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1–3 BauGB in Verbindung mit §§ 1–25c der Baunutzungsverordnung und § 73 LBO Baden-Württemberg werden für den Bebauungsplan „Stützen“ folgende textliche Festsetzungen getroffen:

2. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA, gemäß § 4 BauNVO)

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind in WA 1 und WA 3:
 1. Wohngebäude
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke
- (3) Zulässig sind in WA 2:
 1. Wohngebäude
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke
- (4) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 3. Anlagen für Verwaltungen
 4. Gartenbaubetriebe

- (5) Nicht zulässig sind:
1. Tankstellen (in WA 1, WA 2 und WA 3)
 2. Schank- und Speisewirtschaften (in WA 1 und WA 3)

2.1.2 Mischgebiet (MI, gemäß § 6 BauNVO)

- (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- (2) Zulässig sind:
1. Wohngebäude
 2. Geschäfts- und Bürogebäude
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 4. sonstige Gewerbebetriebe
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 6. Gartenbaubetriebe
- (3) Nicht zulässig sind:
1. Tankstellen
 2. Vergnügungsstätten
- (4) Ausnahmen gemäß § 6, Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen

2.2 Maß der baulichen Nutzung

gemäß §§ 16-21a BauNVO

2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist im Wohngebiet (WA) auf 0,4, im Mischgebiet (MI) auf 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.

2.2.2 Vollgeschosse und Anzahl der Wohnungen

Die Zahl der Vollgeschosse ist für die einzelnen Bereiche in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes dargestellt. Sie ist als Höchstmaß festgesetzt.

2.2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ($G_{H_{max}}$) wird durch die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes begrenzt. Es gilt die Firsthöhe bzw. der höchste Punkt der Dachkonstruktion als $G_{H_{max}}$. Diese Angaben sind als Höchstmaß festgesetzt.

- Für WA1, WA3 und MI gilt:

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ($G_{H_{max}}$) beträgt generell 8,5m, bei Flachdächern 7,5m. Den Nullpunkt hierfür bildet das Mittel aus den Höhen der an das Grundstück angrenzenden fertig ausgebauten Straßenränder.

- Für WA2 gilt:

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{\max}) beträgt 563,0 m ü. NN.

2.3 Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO.

Für die WA-Flächen gilt die offene Bauweise (o), es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Für die MI-Flächen wird abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 23 BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Als Ausnahme können die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten überschritten werden. Die Ausnahmen richten sich nach § 5, Abs. 6 LBO.

2.5 Stellung der Gebäude

Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB.

Die Stellung der Gebäude innerhalb der Grundstücks- und Baugrenzen ist frei.

2.6 Garagen und Stellplätze

Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB.

Stellplätze sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der festgesetzten Grünflächen, zulässig.

Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Es wird empfohlen, Garagen und Carports so nahe wie möglich an Verkehrswegen und möglichst im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude zu erstellen.

2.7 Räume für freie Berufe

Gemäß § 13 BauNVO.

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, sind in Allgemeinen Wohngebieten (WA) **Räume** zulässig.

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, sind im Mischgebiet (MI) **Gebäude und Räume** zulässig.

2.8 Nebenanlagen

Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig, auch außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen.

Je Grundstück ist ein Nebengebäude zugelassen. Der umbaute Raum dieses Gebäudes darf maximal 40 m³ betragen.

Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, für die Ableitung von Abwasser sowie fernmeldetechnische Anlagen sind als Ausnahme zulässig, sofern dafür keine Flächen ausgewiesen sind.

2.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit einem Geh- und/oder Fahrrecht belasteten Flächen sind auf der gesamten Breite von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Die mit einem Leitungsrecht belasteten Flächen sind auf der gesamten Breite von jeglicher Bebauung und tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

Die Anlage von Verkehrs-, Lager- und Grünflächen ist möglich, soweit es sich um Leitungsrechte für Rohrleitungen und Kabel handelt. Die Beseitigung und Wiederherstellung der angelegten Flächen bei einer Reparatur der durch das Leitungsrecht gesicherten Leitungen geht zu Lasten des Grundstückseigentümers. Die Inanspruchnahme der Schutzstreifen ist mit dem jeweiligen Leitungsbetreiber vorab abzustimmen.

2.10 Ableitung von Wasser

Die Entwässerung ist im Entwässerungsgesuch mit dem Baugesuch nachzuweisen.

2.10.1 Abwasser / Straßenentwässerung

Anfallendes häusliches Abwasser und Straßenoberflächenwasser ist über den Mischwasserkanal der Kläranlage zuzuleiten.

2.10.2 Behandlung gewerblicher Abwässer

Gewerbliche Abwässer müssen unter Umständen vor der Einleitung in die Kanalisation besonders behandelt werden. Das Reinigungsverfahren ist in jedem Einzelfall im Einvernehmen mit dem Landratsamt (Wasserwirtschaftsamt) festzulegen.

2.10.3 unverschmutztes Wasser / Niederschlagswasser

Sofern bei der Bebauung Drainagen, Frischwasserleitungen, Schicht- oder Quellwässer angeschnitten werden, so darf deren Vorflut während der Baumaßnahme über das Ableitungssystem (Mischwasser) erfolgen. Ansonsten muss der Verbleib im Grundwasserleiter sichergestellt werden. Ein dauerhafter Anschluss an den Mischwasserkanal darf nicht erfolgen. Das gleiche gilt für Ringdrainagen.

Schicht- und Quellwasseraustritte sind dem Landratsamt Rottweil als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser von Dachflächen wird die Anlage einer Retentionszisterne empfohlen. Der Überlauf und Drosselabfluss der Zisterne ist an den Mischwasserkanal

anzuschließen oder alternativ kann eine Versickerung geprüft werden. Versickerungsanlagen sind nach den Regeln der Technik herzustellen. Eine direkte Versickerung durch Sickerschächte ohne Passage einer bewachsenen ca. 30cm starken Bodenschicht ist nicht zulässig.

2.11 Verkehrsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB.

Entsprechend den Darstellungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind die Verkehrsflächen gegliedert. Diese Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht verbindlich. Die Gestaltung der Ausbauquerschnitte bleibt der Erschließung vorbehalten.

Die zur Herstellung der Erschließungsstraßen erforderlichen Ab- und Auftragsböschungen sind auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zu dulden. Sie sind nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen.

Die Eigentümer der Baugrundstücke können auf ihre Kosten zur Verkürzung der Böschungen Stützmauern errichten. Die Standsicherheit der Verkehrsanlagen darf dabei nicht gefährdet werden. Die Mauern müssen mindestens 50 cm vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein und sind im Baugesuch mit darzustellen.

2.12 Sichtfelder

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die im Plan festgesetzten Sichtfelder sind von jeder baulichen und sonstigen sichtbehindernden Nutzung mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über Fahrhahnoberkante freizuhalten.

2.13 Gebote zur Bepflanzung und zur Pflanzhaltung

Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als wirksame Bepflanzung herzustellen. Es sind standortgerechte heimische Pflanzen gemäß der Pflanzenliste zu verwenden.

Die laufende Pflege und Unterhaltung der Pflanzungen ist eingeschlossen.

Sofern für ein Baugrundstück Pflanzgebote vorhanden sind, muss dem Baugesuch ein Bepflanzungsplan beigefügt werden.

Soweit kein dargestelltes Pflanzgebot vorliegt, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie sind wie folgt mit Großbäumen (Laubbaum, Wildobstbaum) zu bepflanzen:

- bis 500 m² Grundstücksfläche: 1 Baum
- größere Grundstücke: pro angefangene 400 m² Fläche je 1 Baum

Alternativ zur Neuanpflanzung von Bäumen wird der Erhalt von bestehenden Obstbäumen begrüßt.

Einzelne vorhandene Bäume sind im Lageplan mit einer Pflanzbindung versehen, diese Bäume sind zu erhalten, während der Baumaßnahmen entsprechend zu schützen und ggf. durch eine gleichartige Neuanpflanzung zu ersetzen.

Eine bauliche Nutzung auf den ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grünflächen ist nicht zulässig.

2.14 Gebote zum Schutz gefährdeter Arten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Gemäß dem Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Stützen“ werden neben den Festsetzungen nach Absatz 2.13 (Gebote zur Bepflanzung und zur Pflanzhaltung) folgende Festsetzungen zur Konfliktvermeidung und zum Ausgleich getroffen:

- Die Räumung von Baufeldern und die Rodung vorhandener Gehölze darf nur nach Bedarf der Erschließung oder des einzelnen Bauvorhabens und nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten erfolgen (November bis Februar).
- An den neu entstehenden Gebäuden sind im Bereich von Dächern und Fassaden an geeigneten Stellen (z.B. Giebelspitzen, Dachvorsprüngen, Gebäudeverkleidungen) genügend breite Öffnungen für Ein- und Unterschlupfmöglichkeiten z.B. im Dachbereich mit sogenannten Fledermausziegeln für Fledermäuse vorzusehen. Ersatzweise sind Fledermauskästen im oberen Fassadenbereich anzubringen (je Gebäude ein Fledermausziegel oder Fledermauskasten).
- Je neuem Baugrundstück ist weiterhin eine Nisthilfe für Vögel vorzusehen (z.B. Halbhöhlen, Nist- und Einbausteine an Gebäuden für Halbhöhlenbrüter, Starenkästen).
- An Gebäuden und an Bäumen sind innerhalb und außerhalb des Plangebiets in geeigneten Bereichen (z.B. in noch vorhandenen, ähnlich strukturierten innerörtlichen Streuobstbeständen von Wittershausen oder den ortsrandnahen Streuobstbeständen und Baumbeständen auf dem Friedhof) Fledermauskästen und künstlichen Nisthilfen für Vögel (Halbhöhlen, Nist- und Einbausteine an Gebäuden für Halbhöhlenbrüter, Starenkästen) anzubringen (insgesamt zusätzlich zu den o.g. Festsetzungen jeweils 10 Fledermauskästen und 10 Nisthilfen für Vögel). Diese zusätzlichen Maßnahmen sind vor Beginn der Erschließung des Baugebiets in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde durchzuführen.

2.15 Maßnahmen zum Ausgleich

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB.

Alle erforderlichen Maßnahmen zur Minimierung, zur Vermeidung und zum Ausgleich werden den neu geschaffenen Baugrundstücken und den Flächen für die Erschließungsstraße im gesamten Geltungsbereich zugeordnet.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund des § 74 Abs. 7 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stützen“ als Satzung erlassen:

3.1 Dachform der Gebäude

In den Bereichen MI und WA1 sind alle räumlichen Dachformen mit einer Dachneigung von mindestens 12° sowie Flachdächer zulässig.

Für die Bereiche WA2 und WA3 sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 25° zugelassen.

Bei Garagen und Carports sowie bei gewerblichen Gebäuden im Mischgebiet sind generell Flachdächer zulässig.

3.2 Dachdeckung

Aus Gründen des Grundwasser- und insbesondere des Bodenschutzes sind nur Dacheindeckungen aus Materialien zulässig, die sicherstellen, dass keine Schwermetalle ausgelöst werden.

Nicht zulässig sind danach z.B. großflächige Dacheindeckungen aus Kupfer und unbeschichteten verzinkten Stahlblechen, Blei- oder Titanzinkblechen, ebenso wie Fassadenverkleidungen aus diesem Material. Eine Verwendung dieser Materialien für untergeordnete Bauteile (z.B. Gauben usw.) ist ausnahmsweise zugelassen.

Bei Flachdächern ist eine Begrünung erwünscht.

3.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Diese müssen einen Abstand von mindestens 1 m von der Giebelwand haben und deren Länge darf max. 2/3 der Gebäudelänge betragen.

Dachgauben sind mindestens 0,5m unterhalb des Firstes, gemessen entlang der Dachschräge, in die Dachhaut einzubinden.

Dachflächenfenster sind zugelassen.

Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung sind zugelassen.

3.4 Einfriedungen

Zulässig sind Zäune oder Mauern mit max. 1,2m Höhe oder Hecken.

3.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind deshalb nur zulässig an der Stätte der Leistung. Die Werbemittel sollen in unbeleuchteter, hinterleuchteter oder angestrahelter Form ausgeführt sein. Die Oberkante der Werbeanlagen darf die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überragen. Intermittierende oder Lauflichtanlagen sind unzulässig. Bewegliche oder fahrbare Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Die Oberkante der Werbeanlagen darf die Oberkante des Gebäudehauptbaukörpers nicht überragen.

Werbeanlagen müssen sich dem Gebäudeteil, an dem sie angebracht sind, deutlich unterordnen. Die Höhe der Schrift bei Werbeanlagen an Gebäuden darf höchstens 100cm betragen, ihre Länge darf insgesamt nur 1/2 der Gebäudefront einnehmen. Pro Gebäude sind zwei Werbeanlagen zulässig, die jeweils eine Fläche von max. 10 m² umfassen dürfen. Die Fläche einer Werbeanlage darf 5% der jeweiligen Gebäudewand nicht überschreiten. Mehrere Anlagen an einer Fassade müssen gestalterisch aufeinander abgestimmt sein.

Freistehende Anlagen dürfen innerhalb der überbaubaren Fläche höchstens 8,0m², außerhalb der überbaubaren Fläche maximal 1,0 m² Grundfläche einnehmen.

Alle Werbeanlagen über 1,0 m² Ansichtsfläche sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

Die Aufstellung von Werbeanlagen und anderen Beschilderungen ist mit der zuständigen Verkehrsbehörde abzustimmen.

3.6 Automaten

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Automaten (auch bewegliche oder fahrbare) nicht zulässig.

3.7 Antennen

Freistehende Antennen für Rundfunk und Fernsehen sind nicht zugelassen.

Pro Grundstück sind gleichartige Empfangsanlagen nur einmal zulässig.

Satellitenantennen sind auf dem Dach nur dann zulässig, wenn aus physikalischen Gründen kein anderer Standort möglich ist. Sie sind farblich an den Hintergrund anzupassen.

3.8 Anzahl der Stellplätze

Die Mindestanzahl der Stellplätze richtet sich nach der Größe der Wohneinheiten.

Wohneinheiten unter 50 m² Wohnfläche benötigen min. 1 Stellplatz, Wohneinheiten von 50 bis 85m² min. 1,5 Stellplätze, Wohneinheiten über 85 m² min. 2 Stellplätze. Die sich hieraus ergebende aufsummierte Stellplatzanzahl ist ggf. zu einer ganzen Zahl aufzurunden.

3.9 EVU-, Telekommunikations- und Datenkabel

Alle zum Betrieb der Bebauung notwendigen Energie-, Telekommunikations- und Datenkabel sind unterirdisch zu verlegen.

Die Standorte für Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtungsmasten sind unmittelbar an der Grundstücksgrenze auf den Baugrundstücken zu dulden.

3.10 Geländegestaltung

Notwendige Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück sind auf das für die geplante Nutzung erforderliche Maß zu beschränken. Dabei sind die Geländeverhältnisse auf den Nachbargrundstücken zu berücksichtigen.

Der anfallende Erdaushub soll auf dem Grundstück soweit wie möglich wieder verwendet werden.

Stützbauwerke sind zulässig. Sie sollten sich auf das absolut notwendige Maß beschränken. Sofern aus topographischen Gründen große Höhe oder Länge erforderlich wird, sind diese architektonisch zu gestalten, mindestens aber mit Struktur zu versehen und zu begrünen.

Geplante Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützbauwerke sind im Baugesuch darzustellen sowie das Gelände auf den Nachbargrundstücken.

3.11 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Gemäß § 74 Abs. 1, Nr. 3 LBO.

Die Bodenversiegelung ist auf ein unabdingbares Maß zu beschränken.

Zufahrten, Stellplätze, Hof- und Abstellflächen müssen dort, wo nicht die Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in den Untergrund besteht, wasserdurchlässig, zum Beispiel mit folgenden Materialien gestaltet werden:

- Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, wassergebundene Decken, Naturstein- oder Kunststeinplatten mit offenen Fugen und andere Baustoffe, die die geforderte Funktion erfüllen.

Bituminöse Baustoffe und Beton sind nur dann zu verwenden, wenn andere Rechtsvorschriften dies erfordern.

Für bewegliche Abfallbehälter (Container) müssen, soweit diese nicht im Gebäude untergebracht werden können, verdeckte, eingegrünte Plätze geschaffen werden.

4. EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

4.1 Bodenbelastung

Im Geltungsbereich des Plans liegen altlastverdächtige Flächen vor (Altstandort „Pfeilring Trikotwarenfabrik“, Nr. 0786). Der betroffene Bereich umfasst die Flurstücke 798 und 798/4. Vor der Durchführung von Baumaßnahmen sind das Altlastenverzeichnis einzusehen und ggf. dort angegebene Maßnahmen durchzuführen.

Bekannte, vermutete sowie vorgefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden können, sind der Bodenschutzbehörde unverzüglich zu melden.

4.2 Baugrundverhältnisse

Der Baugrund im Plangebiet wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens nicht näher untersucht. Vermutlich besteht der Untergrund aus Verwitterungsdeckschichten über Gesteinen des Unteren Keupers, mit Verkarstungserscheinungen (Spalten, Dolinen) im Muschelkalk des tieferen Untergrunds muss grundsätzlich gerechnet werden. Aus diesen Gründen wird grundsätzlich die Durchführung einer ingenieurgeologischen Untersuchung im Hinblick auf die Gründung geplanter Baukörper empfohlen.

4.3 Überschussmassen

Die anfallenden Überschussmassen sind auf ihre Wiederverwendbarkeit hin zu prüfen.

Die Überschussmassen sollen minimiert werden. Bei der Planung des Objektes ist zu prüfen, inwieweit bei der Grundstücksgestaltung das anstehende Gelände angehoben werden kann, damit Raum zur Ablagerung solcher Überschussmassen entsteht. Es sind dabei aber auch die Belange gemäß Absatz 3.10 (Geländegestaltung) zu berücksichtigen.

Entsprechend ist auch bei den Erschließungsarbeiten ein Massenausgleich anzustreben.

4.4 Oberboden

Der im Baugebiet anfallende Oberboden (Mutterboden / Humus) soll im Plangebiet belassen und für spätere Rekultivierungszwecke verwendet werden (Pflanzmaßnahmen).

4.5 Regenwassernutzung

Es wird dringend empfohlen, das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zur Bewässerung der gärtnerisch angelegten Flächen zu benutzen. Hausinterne Brauchwasserkreisläufe sind zulässig.

Der Einbau von Brauchwasserkreisläufen ist den zuständigen Behörden anzuzeigen. Die Anlagen sind nach den Regeln der Technik herzustellen.

4.6 Erdwärmennutzung

Für die Anlage von Erdwärmesonden sind vom Betreiber die erforderlichen Genehmigungen einzuholen.

Prinzipiell gelten für den eventuell geplanten Bau von Erdwärmesonden die Regelungen der „Leitfadens zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des Umweltministeriums. Detaillierte Hinweise enthält das Informationssystem für oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG), das bereits für weite Bereiche der Landesfläche zur Verfügung steht (www.lgrb.uni-freiburg.de).

4.7 Kanalhausanschlüsse

Gebäudeteile, die mit ihren Ablaufeinrichtungen unterhalb der Rückstauhöhe liegen, sind mit Hebeanlagen bzw. Rückstauverschlüssen zu versehen.

4.8 Baugesuchsunterlagen

In den Baugesuchsunterlagen sind die Fassadengestaltung, Einfriedungen, Parkplätze, Lagerflächen und Stützbauwerke, auch wenn sie später errichtet werden, darzustellen.

Den Baugesuchsunterlagen sind weiterhin genaue Längs- und Querschnitte mit Darstellung des bestehenden und des geplanten Geländes sowie evtl. vorhandener Gebäude auf den Nachbargrundstücken beizufügen.

4.9 Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Baumaßnahmen zu schützen und zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungs- und Grenzzeichen ist vor Baubeginn beim Landratsamt Rottweil - Vermessungsamt, zu beantragen (§ 2 Vermessungsgesetz).

4.10 Rechte und Pflichten des Grundstückseigentümers

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. des Zubehörs zu dulden. Das gleiche gilt für Verkehrszeichen, Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen.

Der Grundstückseigentümer ist von dem Anbringen solcher Anlagen zu benachrichtigen.

Der Erschließungsträger hat Schäden, die dem Eigentümer durch die Anbringung oder das Entfernen o. g. Einrichtungen entstehen, zu beseitigen oder durch eine angemessene Entschädigung in finanziellen Mitteln zu begleichen.

Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören.

4.11 Archäologische Denkmale

Sofern bei der Bauausführung Archäologische Bodenfunde oder Fundplätze entdeckt werden, sind diese gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde zu melden. (Regierungspräsidium, Abteilung archäologische Denkmalpflege, oder Landratsamt, oder Gemeindeverwaltung)

Die Fundstelle ist bis 4 Werktage nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern das Landesdenkmalamt keiner Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des Denkmalschutzes (§ 27 Abs. 1, Ziffer 2, DSchG) wird hingewiesen.

5. PFLANZENLISTE

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind gemäß DIN 18 916 'Pflanzen und Pflanzarbeiten' zu bepflanzen und gemäß DIN 18 919 'Unterhaltungsarbeiten bei Vegetationsflächen' dauernd zu unterhalten. Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist jedoch ausdrücklich nicht erwünscht.

Pflanzung von Bäumen und Großsträuchern auf privaten Grundstücksflächen (kleine Auswahl)

(vgl. Nr. 2.12 der Planungsrechtlichen Festsetzungen)

Qualität: Hochstamm, 2 * verpflanzt, mit Ballen, StU 14-16 cm oder Heister mit Ballen, H. 150 bis 200 cm

Acer platanoides	Spitzahorn, jedoch nur kleinkronige oder schwachwüchsige Sorten
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Malus floribunda	reichblüh. Zierapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus padus	Traubenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde, jedoch nur kleinkronige oder schwachwüchsige Sorten

Weiterhin zulässig bzw. erwünscht ist die Pflanzung sämtlicher ortsüblicher und bewährter Arten und Sorten des Streuobstbaus als hochstämmige Obstbäume und die Pflanzung von Wildobstbäumen wie z.B. Speierling (*Sorbus domestica*).

Ausgefertigt:
Vöhringen, 18.10.2011

Gemeinde Vöhringen

Hammer
Bürgermeister

Entwurfsbearbeitung:
Dornstetten, 17.10.2011

Ingenieurbüro
ALWIN EPPLER GmbH & Co. KG
Gartenstraße 9, 72280 Dornstetten

T. Emanuel