

Übersicht über die Änderung der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Breite III

Bisherige Regelung	Änderung
<p>1.1. Gebäudehöhen und Gebäudeform Als Dachfarbe sind Rot-, Braun-, Grautöne und schwarz zulässig. Ausnahmen sind möglich. Die Dächer sind mit nicht reflektierenden Materialien zu decken. Die Verwendung von Blech zur Dacheindeckung ist ausnahmsweise möglich.</p> <p>Die Traufhöhe (gemessen am Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers, also nicht an Vorbauten, Dachvorsprüngen, mit der Außenkante der Dachfläche), bezogen auf die EFH, darf die im Planteil dargestellten Festlegungen nicht überschreiten. Eine Erhöhung der Traufhöhe durch Rücksprünge im Baukörper fällt nicht unter die Bestimmung.</p> <p>Bei freistehenden Garagen und überdeckten Stellplätzen (Carport) beträgt die max. Traufhöhe 2,85 m von der festgelegten Garagenfußbodenhöhe. Die Garagenfußbodenhöhe wird im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Baurechtsbehörde festgelegt.</p> <p>Die Firsthöhe des Hauptgebäudes darf, bezogen auf die festgelegte EFH, 8,50 m nicht überschreiten.</p> <p>1.0 Gebäudehöhe und Gebäudeform, Dachneigung und Dachform, Eingangsfußbodenhöhe (EFH) Für die Dachform und Dachneigung sind die Einschriebe im Plan verbindlich. Dachaufbauten sind zulässig. Bei Garagen beträgt die Mindestdachneigung bei Satteldächern 25°: Eine Verschwenkung der Firstrichtung ist für alle Gebäude bis zu einem Winkel von +/- 10° möglich. Die EFH ist festgelegt als Oberkante Rohfußboden. Sie ist für jedes Gebäude separat festgelegt. Als Festlegung gelten die Geländeschnitte. Die als Anlage dem Bebauungsplan beiliegenden Geländeschnitte mit den Eintragungen der Gebäude einschließlich der festgelegten EFH sind Bestandteil dieser Satzung.</p>	<p><u>1. Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung</u></p> <p>1.1 Dachform SD = Satteldach WD = Walmdach PD = Pultdach FD = Flachdach ZD = Zeltdach</p> <p>Dachaufbauten sind zulässig. Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von max. 4,00 m zulässig.</p> <p>1.2 Dacheindeckung: Für die Dacheindeckung sind nicht reflektierende Materialien in roten, rotbraunen, braunen und anthrazitfarbenen Tönen sowie schwarz zu verwenden. Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (z.B. Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig. Bei Wintergärten ist Glas zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen. Nebenanlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.</p> <p>1.3 Anlagen (Eindeckungen + Fassaden) zur Nutzung der Primärenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind zulässig</p>

<p>Hinweise</p> <p>3. Garagen und Stellplätze</p> <p>Je Einfamilienhaus sind mindestens 2 Garagen bzw. Stellplätze für PKW nachzuweisen. Für jede weitere Wohneinheit ist zumindest ein weiterer Stellplatz bzw. Garage nachzuweisen.</p>	<p>Unter Hinweise aufgenommen.</p>
<p>1.2. Äußere Gestaltung</p> <p>Die Fassaden der Gebäude müssen Holz, Putz, geschlämmtes Mauerwerk, Sichtmauerwerk oder Kombinationen dieser Materialien zeigen. Die Putzflächen sind in hellen Farbtönen auszuführen. Das Untergeschoß darf, wenn es die gleiche Außenhaut hat wie das Erdgeschoß, nicht farblich abgesetzt werden. Ein greller Farbanstrich ist nicht zulässig. Schwarze Asbestzementverkleidung, blankes Aluminium oder Blech sind für Außenwandverkleidungen nicht zulässig.</p>	<p><u>entfällt</u></p>
	<p>2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen</p> <p>2.1 Unbebaute Flächen sind als Vegetations- und Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt nicht für Zufahrten und Stellplätze. Befestigte Freiflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.</p>
<p>1.3 Einfriedungen</p> <p>Einfriedungen sind zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf entlang des öffentlichen Straßenraumes max. 0,70 m hoch sein. Nicht zulässig sind Einfriedungen aus Stachel- und Maschendraht.</p>	<p>2.1 Einfriedung:</p> <p>Einfriedungen sind zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf entlang des öffentlichen Straßenraumes max. 0,70 m hoch sein. Nicht zulässig sind Einfriedungen aus Stachel- und Maschendraht. Sockelmauern sind nicht zulässig. Die Einfriedung muss mindestens 0,50 m vom Fahrbahnrand entfernt sein. Hecken müssen den Abstand von 0,50 m im geschnitten Zustand einhalten.</p>

	<p>Im Ausnahmefall kann die Höhe der Einfriedung entlang des öffentlichen Straßenraums auf max. 1,80 m erhöht werden, wenn städtebauliche, verkehrsrechtliche, nachbarschaftsrechtliche oder straßenbautechnische Belange nicht entgegenstehen.</p> <p>In Sichtbereichen an Kreuzungen und Zufahrten zu Grundstücken ist die Einfriedung so zu gestalten, dass die Sicht nicht beeinträchtigt wird. Einfriedungen und Bepflanzungen sind hier mit max. 0,70 m Höhe zulässig.</p> <p>Zäune- und sonstige Barrieren müssen mind. 10 cm über dem Boden frei enden.</p>
	<p>3. Niederschlagswasserbeseitigung</p> <p>Bei der Errichtung von neuen Gebäuden oder Bauteilen im Geltungsbereich ist das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser auf dem privaten Grundstück zu versickern.</p> <p>Für die Ausführung von Retentionsanlagen wird auf folgende Vorgaben hingewiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bemessung gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 - Retentionsvolumen mind. 3 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche. <p>Der Überlauf ist nur in den öffentlichen Kanal des Trennsystems der Gemeinde zulässig. Die Versickerung über einen Sickerschacht ist nicht zulässig.</p> <p>Die Regenwasserbewirtschaftung ist insgesamt so ausreichend zu gestalten, dass Grundstücke Dritter nicht beeinträchtigt werden.</p>

<p>1.2 Aufschüttungen und Abgrabungen</p> <p>Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Minimum zu beschränken und dem ursprünglichen Gelände anzupassen.</p> <p>Der Neigungswinkel der Böschung darf das Verhältnis 1:3 nicht überschreiten. Die Böschungskronen sind entsprechend abzurunden. Abtreppungen sind nur mit Palisaden zulässig. Für alle Gebäude muss die Geländeaufschüttung lt. dem als Anlage beigefügten Geländeschnitt in Absprache mit der Gemeinde und der Baurechtsbehörde erfolgen. Für sämtliche Gebäude ist eine hangseitige Aufschüttung bis max. zur EFH in Absprache mit der Gemeinde und der Baurechtsbehörde zulässig.</p> <p>Für die Festlegung und Beurteilung der geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen sind mind. 2 Geländeschnitte in Ergänzung des amtlichen Lageplans durch den Geometer dem Baugesuch beizulegen. (In diesen Geländeschnitten muss die geplante Veränderung des ursprünglichen Geländes an den jeweiligen Grundstücksgrenzen mit dargestellt werden). Im Bereich des Übergangs des Baugebietes zur Landstraße und im Planteil eingetragen ist ein kleiner Erdwall lt. dem jeweiligen Geländeschnitten zwingend durchgehend herzustellen bzw. zu dulden.</p>	<p>4. Aufschüttungen, Abgrabungen, Leitungen:</p> <p>Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Minimum zu beschränken und dem ursprünglichen Gelände anzupassen.</p> <p>Der Neigungswinkel der Böschung darf das Verhältnis 1:2 nicht überschreiten. Die Böschungskronen sind entsprechend abzurunden. Abtreppungen sind nur mit Palisaden zulässig. Für alle Gebäude muss die Geländeaufschüttung lt. dem als Anlage beigefügten Geländeschnitt in Absprache mit der Gemeinde und der Baurechtsbehörde erfolgen. Für sämtliche Gebäude ist eine hangseitige Aufschüttung bis max. zur EFH in Absprache mit der Gemeinde und der Baurechtsbehörde zulässig.</p> <p>Für die Festlegung und Beurteilung der geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen sind mind. 2 Geländeschnitte in Ergänzung des amtlichen Lageplans durch den Geometer dem Baugesuch beizulegen. (In diesen Geländeschnitten muss die geplante Veränderung des ursprünglichen Geländes an den jeweiligen Grundstücksgrenzen mit dargestellt werden). Im Bereich des Übergangs des Baugebietes zur Landstraße und im Planteil eingetragen ist ein kleiner Erdwall lt. dem jeweiligen Geländeschnitten zwingend durchgehend herzustellen bzw. zu dulden.</p>
<p>1.4 Antennenanlagen</p> <p>Pro Gebäude ist nur eine Radio- oder Fernsehantenne als Überdachantenne zulässig.</p>	<p>5. Außenantennen</p> <p>Antennenanlagen (herkömmliche Antennen und Parabolspiegel) sind maximal eine Anlage pro Gebäude zulässig. Parabolspiegel dürfen nicht über den Dachfirst hinausragen.6.</p>

<p>Hinweise:</p> <p>1. Bodenarchäologie/Landesdenkmalamt: Sollten bisher nicht bekannte Fundstellen entdeckt werden, muss das Landesdenkmalamt sofort benachrichtigt werden. (§ 20 Denkmalschutzgesetz)</p> <p>2. Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze der schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden zu berücksichtigen.</p>	<p>Hinweise:</p> <p>Nachbarschaftsrecht Die Gesamtgestaltung muss darüber hinaus unter Beachtung des Nachbarrechts ausgeführt werden.</p> <p>Garagen und Stellplätze Je Einfamilienhaus sind mindestens 2 Garagen bzw. Stellplätze für PKW nachzuweisen. Für jede weitere Wohneinheit ist zumindest ein weiterer Stellplatz bzw. Garage nachzuweisen.</p> <p>Dachgestaltung: Für Flachdächer auf Hauptgebäuden wird eine extensive Begrünung mit Substratstärke von mind. 10 cm empfohlen. Gleiches gilt für flachgeneigte Hausdächer.</p>

Übersicht über die 2. Änderung der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Breite III

Bisherige Regelung	Änderung
<p>1.1 Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entsprechend den Einschrieben im Plan.</p>	<p>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend den Einschrieben im Plan.</p> <p>1.1 Einschränkung von Nutzungen im WA-Gebiet: Von den nach § 4(3) genannten Nutzungsarten sind: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Gartenbaubetriebe und - Tankstellen <p>nicht zulässig</p>
<p><u>2.1 Maß der baulichen Nutzung</u> Entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone im Plan</p>	<p><u>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</u> entsprechend den Einschrieben im Plan</p> <p>Maximale Zahl der Vollgeschosse</p> <p>WA 1: Ausnahmsweise sind hier zwei Vollgeschosse zulässig. Die Baurechtsbehörde entscheidet im Einvernehmen mit der Gemeinde Herbertingen über die Zulassung einer Ausnahme.</p> <p>WA 2: Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.</p> <p>GRZ = 0,4 max. Größe der Grundfläche (GRZ) der baulichen Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche</p> <p>GFZ = 0,8 max. Größe der Geschoßfläche (GFZ) je Quadratmeter Grundstücksfläche</p> <p>TH = 7,00 m Traufhöhe Die Traufhöhe wird gemessen ab EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches; die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion.</p> <p>FH = 10,00 m Firsthöhe als Höchstgrenze ab EFH</p> <p>EFH Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe = Rohbaumaß), gemessen über NN (siehe</p>

	<p>einschriebe im Plan). Die EFH bezieht sich auf die im Plan dargestellte Lage der Gebäude.</p> <p>Die im Bebauungsplan festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe können auf Nachweis im Baugesuch bis zu 50 cm über- und bis zu 50 cm unterschritten werden.</p>
<p>3.1 Bauweise „Offene und abweichende Bauweise“ entsprechend den Einschrieben im Plan. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von höchstens 50 Metern zu errichten, jedoch sind Garagen mit nachfolgend definierten Einschränkungen möglich bzw. zulässig.</p> <p>Im gesamten Baugebiet sind pro Einzelgebäude max. 3 Wohnungen zulässig.</p> <p>4.1 Überbaubare Grundstücksflächen Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Einzelhäuser entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.</p>	<p>3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) entsprechend den Einschrieben im Plan.</p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 80px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-right: 10px;"> O </div> <div> <p>3.1. offene Bauweise</p> </div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 80px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-right: 10px;"> E </div> <div> <p>3.2. Hausformen</p> <p>3.2.1 Nur Einzelhaus zulässig.</p> </div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 80px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-right: 10px;"> --- </div> <div> <p>3.3 Baugrenze Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. -siehe Einschriebe im Lageplan-</p> </div> </div> <p>Max. Anzahl an Wohnungen ist unter Nr. 7 aufgenommen.</p>
<p>5.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen <u>Garagen und Stellplätze</u> Ausnahmsweise Zulassung von Garagen und Stellplätzen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit Belange</p>	<p>4. Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen 4.1 Garagen und überdachte Stellplätze.</p>

des Verkehrs und des Städtebaus sowie nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Die Oberfläche der Zufahrt ist mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden.

Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 (5) BauNVO ausnahmsweise zulässig. Folgende Nebenanlagen sind mit den nachfolgenden Einschränkungen ausnahmsweise zulässig, soweit Belange des Städtebaus nicht beeinträchtigt werden:

a) Bauliche Anlagen mit über 5m² jedoch maximal 18m² Grundfläche wie Gerätehütten, Geschirrhütten und Gebäuden zur Lagerung von Holz und Kohle oder sonstigen Zwecken, sind in Holz zu erstellen. Die gesamte Gebäudehöhe darf 3,20 m, gemessen vom bestehenden Gelände, nicht überschreiten. Der Einbau von Aufenthaltsräumen, Aborten und Feuerstätten, ist nicht zugelassen.

Der Außenanstrich ist nur mit Lasuren in Holztönen zugelassen.

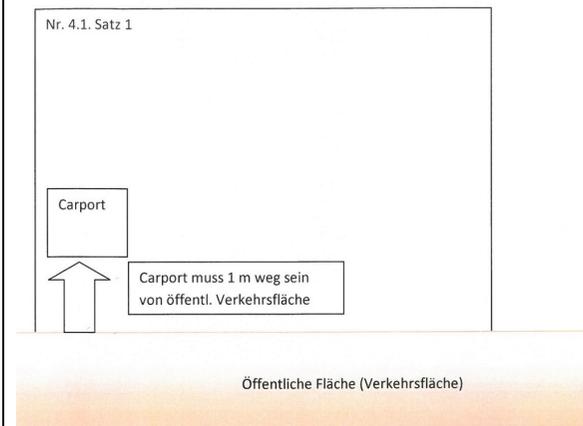
Dachform: Satteldach mindestens 18° Dachneigung.

Dacheindeckung: Holz- oder Ziegeleindeckung oder Eindeckung entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan für das Hauptgebäude.

b) Gewächshäuser: Die Erstellung von Gewächshäusern kann unter folgenden Voraussetzungen zugelassen werden, sofern Belange des Städtebaus nicht beeinträchtigt werden: Die gesamte Gebäudehöhe darf 2,50 m, gemessen vom vorhandenen Gelände, nicht überschreiten.

Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) und 22 BauNVO in direktem Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

Überdachte Stellplätze müssen von öffentlichen Verkehrsflächen min. 1,00 m zurückbleiben. Vor Garagentoren ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von min. 5,00 m einzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 5,00 m an die Straße heranrückt. Garagen und überdachte Stellplätze haben von öffentlichen Verkehrsflächen einen seitlichen Grenzabstand von min. 1,00 m einzuhalten.

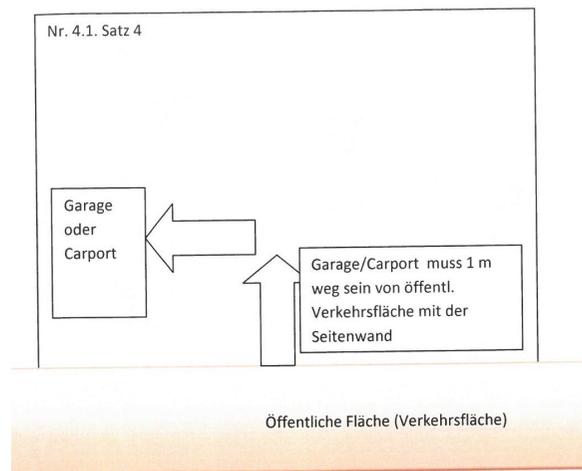
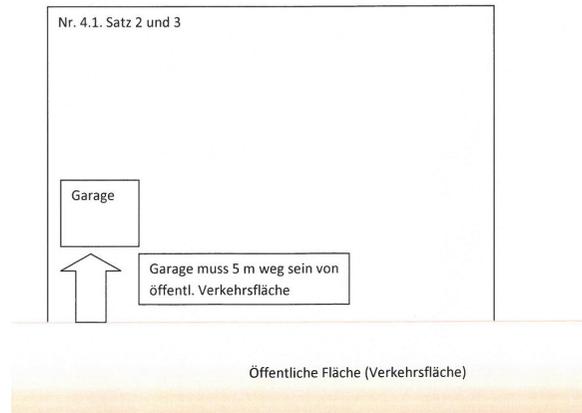


c) Überdachte Freiplätze: Überdachte Freiplätze sind zulässig, wenn sie in Verbindung mit dem Hauptbaukörper erstellt, in einer Holzkonstruktion ausgeführt sind und Belange des Städtebaus nicht beeinträchtigt werden. Die Eindeckung der Freiplätze muss zwischen den Sparren aus transparentem, lichtbeständigem Material erfolgen. Die Höhe der Freiplätze ist auf 2,50 m, gemessen von vorhandenem Gelände beschränkt.

d) Pergolen: Die Erstellung von Pergolen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Pergolen in Verbindung mit dem Hauptbaukörper erstellt, in einer Holzkonstruktion ausgeführt sind und Belange des Städtebaus nicht beeinträchtigt werden.

Die Grundstücke dürfen in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche mit den unter Ziff. a) und b) genannten Nebenanlagen mit max. 3 % der Grundstücksfläche bebaut werden.

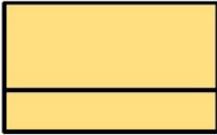
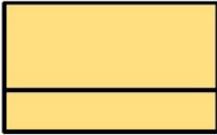
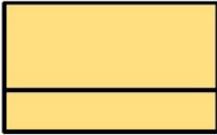
Die unter Ziff. a) und b) genannten Nebenanlagen sind jeweils nur einmal auf einem Wohngrundstück zulässig. Pro Wohngrundstück sind max. 2 überdachte Nebenanlagen zulässig. Nicht zugelassen sind folgende Nebenanlagen: Kleinschwimmbädern, die Größe von 12 m² oder eine Höhe von 3,20 m überschreiten; stationäre Antennenanlagen für Amateurfunk in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

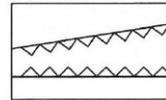


4.2 Nebenanlagen

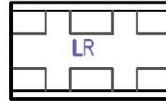
Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen

	<p>Grenzabstand von min. 1,00 m einzuhalten.</p> <p>Es sind max. 2 überdachte Nebenanlagen zulässig.</p>								
<p>5.3. Versorgungsflächen Die für den Betrieb des Ortsnetzes erforderlichen Kabelverteilerkästen des Stromversorgungsunternehmens sind in der nicht überbaubaren Fläche zulässig. Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,50 m Standorte für Straßenbeleuchtung zu dulden.</p>	<p>Entfällt durch Planzeichen</p>								
	<p>5. Öffentliche Verkehrsflächen</p> <table border="0"> <tr> <td data-bbox="1055 691 1272 826" style="text-align: center;">  </td> <td data-bbox="1328 619 1839 651" style="vertical-align: top;"> <p>5. Öffentliche Verkehrsflächen</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1328 687 1368 715" style="vertical-align: top;"> <p>5.1</p> </td> <td data-bbox="1458 687 1995 746"> <p>Verkehrsfläche mit Fahrbahn und Gehweg -siehe Einschriebe im Plan-</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1081 855 1238 951" style="text-align: center;">  </td> <td data-bbox="1328 839 1368 866" style="vertical-align: top;"> <p>5.2</p> </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1458 839 2040 935"> <p>Sichtdreieck/Sichtwinkel Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Bepflanzungen max. 0,80 m hoch.</p> </td> </tr> </table>		<p>5. Öffentliche Verkehrsflächen</p>	<p>5.1</p>	<p>Verkehrsfläche mit Fahrbahn und Gehweg -siehe Einschriebe im Plan-</p>		<p>5.2</p>	<p>Sichtdreieck/Sichtwinkel Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Bepflanzungen max. 0,80 m hoch.</p>	
	<p>5. Öffentliche Verkehrsflächen</p>								
<p>5.1</p>	<p>Verkehrsfläche mit Fahrbahn und Gehweg -siehe Einschriebe im Plan-</p>								
	<p>5.2</p>								
<p>Sichtdreieck/Sichtwinkel Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Bepflanzungen max. 0,80 m hoch.</p>									



5.3 Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.



5.4 Leitungsrecht. Der Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.



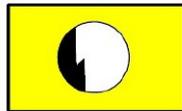
5.5 Gemeinschaftsmüll-Flächen zur Abstellung der Mülltonnen an den Abfuhrtagen -entsprechend den Einschrieben im Plan



5.6 Zufahrtsverbot entsprechend den Einschrieben im Plan



5.7 Öffentliche Parkplätze



5.8 Umspannstation

6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Grundstückszufahrten und –zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Bodenversiegelnde Decken wie Asphaltbelag und in Beton verlegtes Pflaster sind zu vermeiden bzw. auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Stellplätze sind in einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen. (z.B. Rasen-gittersteine oder Pflastersteine mit Rasenfugen).

Das Aushubmaterial der Baugrube ist soweit als möglich als Auffüllung auf dem eigenen Grundstück wiederzuverwenden.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.1 Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Beläge für Garagenzufahrten und Stellplätze sowie Hofflächen sind als wasserdurchlässiger Belag auszuführen.
(z.B. wassergebundene Flächen, Schotterrassen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenanteilen, Rasengittersteine)

6.2 Einzelpflanzgebote:

Pflanzung und dauerhafte Erhaltung
-siehe Einschriebe im Lageplan-

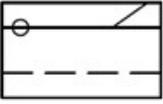
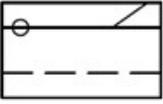
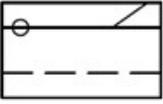
Pflanzqualität:
Hochstamm mit Ballen
Stammumfang min. 14-16
Obstbäume 12-14 oder Solitär
eine gerade Stammverlängerung muss vorhanden sein.

Pro Grundstück ist mindestens ein groß- oder mittelkroniger standortgerechter und heimischer Laubbaum oder Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.



	<p>Ab einer Grundstücksgröße von 700 m² ist mindestens ein zweiter Baum zu pflanzen und zu erhalten.</p> <p>Pflanzabstand mindestens 5m.</p> <p>Die Lage der Pflanzung auf dem Grundstück ist freigestellt.</p> <p>Zulässig sind standorttypische und heimische Bepflanzungen.</p> <p>Die Bäume sind fachgerecht zu befestigen, zu pflegen und gegen Verbiss und Wühlmäuse zu schützen.</p> <p>Bei Ausfall sind diese gleichwertig zu ersetzen.</p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 20px;">  <div style="margin-left: 10px;"> <p>6.3 <u>Pflanzgebot -öffentliche Grünfläche</u></p> </div> </div>
<p>7. Flächen für Garagen</p> <p>Garagen sind im Bereich der dafür eingetragenen Stelle zu errichten. Garagen mit senkrechter Zufahrt zur öffentlichen Straße müssen von dieser einen Abstand von mindestens 5,00 m erhalten. Für sämtliche Gebäude sind die Garagen als Anbau an das Wohnhaus oder als abgelöster Baukörper unter abgeschlepptem Dach oder mit Satteldach bzw. Walmdach unter Einhaltung der vorgeschriebenen Dachneigung zu erstellen. Garagen mit Satteldach oder unter abgeschlepptem Dach sind aufgrund der festgesetzten abweichenden Bauweise ohne Einhaltung eines Grenzabstandes zulässig.</p> <p>Für die Gebäude Nr. 1-7 können die Garagen alternativ als begrüntes Flachdach ausgeführt oder im Hauptbaukörper im Hanggeschoss untergebracht werden. Von den Festsetzungen der Stellung der Garagen können in begründeten Fällen</p>	<p><u>entfällt</u></p>

<p>Ausnahmen zugelassen werden, falls nachbarliche und städtebauliche Interessen sowie straßenverkehrsrechtliche Belange (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs) nicht beeinträchtigt werden.</p>	
<p>8. Schutzflächen Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. (§ 9, (1) 21 BauGB). Sämtliche Rechte sind durch Grunddienstbarkeiten und Baulasten zu sichern.</p>	<p>In Planzeichen –öffentliche Verkehrsflächen- aufgenommen/erklärt.</p>
<p>9. Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern Auf den mit Pflanzgebot dargestellten Standorten sind hohe, großkronige und heimische Laubbäume zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auf den mit Pflanzbindung dargestellten Standorten sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Pflanzerhalt). Auf jedem Grundstück ist zwingend mindestens 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.</p>	<p>Siehe Nr. 6.2</p>
	<p>Weitere Regelungen/Planzeichen:</p>

	<table border="0"> <tr> <td data-bbox="1294 244 1317 260">7.</td> <td data-bbox="1384 220 1503 244">Wohnungen</td> <td data-bbox="1809 204 1883 228">§ 9(1) 6</td> <td data-bbox="1921 204 1995 228">BauGB</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="1384 268 1771 316">Pro Einzelgebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig.</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1294 363 1317 379">8.</td> <td data-bbox="1384 355 1503 379">Planbereich</td> <td data-bbox="1809 355 1861 379">§ 9(7)</td> <td data-bbox="1921 355 1995 379">BauGB</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="1384 379 1794 427">Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1294 499 1328 515">8.1</td> <td data-bbox="1384 491 1720 515">Abgrenzung unterschiedliche Nutzung</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4" data-bbox="1081 635 1227 659">C) HINWEISE</td> </tr> <tr> <td colspan="4" data-bbox="1406 683 1608 707">Sonstige Planzeichen</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1160 730 1323 834"></td> <td data-bbox="1406 746 1682 770">Vorhandene Grundstücksgrenze</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="1406 794 1659 818">Geplante Grundstücksgrenze</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1171 874 1328 970"></td> <td data-bbox="1406 890 1592 914">Bestehende Gebäude</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1171 1058 1328 1153"></td> <td data-bbox="1406 1050 1473 1074">Garage</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1171 1185 1328 1281"></td> <td data-bbox="1406 1161 1518 1185">Firstrichtung</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	7.	Wohnungen	§ 9(1) 6	BauGB		Pro Einzelgebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig.			8.	Planbereich	§ 9(7)	BauGB		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes			8.1	Abgrenzung unterschiedliche Nutzung			C) HINWEISE				Sonstige Planzeichen					Vorhandene Grundstücksgrenze				Geplante Grundstücksgrenze				Bestehende Gebäude				Garage				Firstrichtung		
7.	Wohnungen	§ 9(1) 6	BauGB																																														
	Pro Einzelgebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig.																																																
8.	Planbereich	§ 9(7)	BauGB																																														
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes																																																
8.1	Abgrenzung unterschiedliche Nutzung																																																
C) HINWEISE																																																	
Sonstige Planzeichen																																																	
	Vorhandene Grundstücksgrenze																																																
	Geplante Grundstücksgrenze																																																
	Bestehende Gebäude																																																
	Garage																																																
	Firstrichtung																																																

TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete:

Für allgemeine Wohngebiete gelten nach TA-Lärm die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI-Leitfaden) zu beachten.

Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers:

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5m zu dulden (§ 9 (1) 26 BauGB).

Müllentsorgung:

Die projektierten Stichstraßen werden von Müllfahrzeugen nicht angefahren. Die Abfallbehälter der Gebäude dieser Straßen sind zur Leerung auf den Gemeinschaftsmüllflächen an der Hupterschließungsstraße für die Müllabfuhr bereitzustellen.

Bodenaushub/Bodenschutz:

Unbelastetes Bodenaushubmaterial ist -soweit möglich – innerhalb des Planungsgebietes wiederzuverwenden.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG und LBodSchAG) in den jeweils

gültigen Fassungen wird verwiesen.

Der Mutterboden ist getrennt vom übrigen Aushub abzutragen und vor der Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Um die biologische Aktivität des Mutterbodens zu erhalten, ist dieser in max. 2 m hohen Mieten bis zur Wiederandeckung/Verarbeitung zwischenzulagern. Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebietes darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Die Standards der DIN 19731 zur Verwertung von Bodenmaterial ist anzuwenden.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a (1) BauGB). Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgang mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, zu schützen und wiederzuverwenden (§202 BauGB). Das Merkblatt des Landratsamts Sigmaringen „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ ist anzuwenden.

Bodenabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen im Übrigen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Die Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr BW vom 13.04.2004 sind für mineralische Rohstoffe einzuhalten.

Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Sigmaringen umgehend zu benachrichtigen.

Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) 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 DSchG wird verwiesen.

Hausgärten

Die Gärten sind naturnah und insektenfreundlich zu gestalten. Bei Gehölzpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Laubbäume und –sträucher zu verwenden. Auf Nadelgehölze, insbesondere Thuja ist zu verzichten.

Einrichtungen für die Stromversorgung

Entlang der öffentlichen Strassen und Wege sind auf den privaten Grundstückflächen in einem Geländestreifen von 1,0 Meter Einrichtungen für die Stromversorgung (Kabelverteilungsschränke) an einigen Stellen erforderlich und zu dulden.

Beleuchtungskörper und Hinweisschilder

Auf die Pflicht des Grundstückseigentümers der Duldung von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück (§126 (1) BauGB) sowie die Duldung von Verkehrszeichen nach dem StrG wird verwiesen.

Außenbeleuchtungen

Außenbeleuchtungen sind auf das absolut notwendige Mindestmaß für die Sicherheit zu reduzieren. Es sind für die öffentliche und private

Außenbeleuchtung umwelt- und insektenschonende, dimmende Leuchtmittel (Warm-LED-Leuchten) in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden. (NAV- oder LED-Beleuchtung mit niedriger Farbtemperatur d.h. kleiner als 3.000 K, warmweißes Licht). Die Leuchtkörper sind vollständig eingekoffert, der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse. Die Beleuchtungsintensität ist zwischen 23.00 und 05.00 Uhr reduziert (Bewegungsmelder).

Grundwasserschutz / Wasserversorgung

Auf das Merkblatt „Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Bebauungspläne“ wird hingewiesen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Es sollte u.a. beachtet werden:

- Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Versickerungsanlage geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind nicht zulässig.

Materialien für Dachinstallation: Die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink, Titanzink und Blei für kleinräumige Dachinstallationen wie bspw. Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre wird zwar trotz ihrer negativen Auswirkungen auf den Metallgehalt im Regenwasser toleriert, aus Gründen des Gewässerschutzes wäre jedoch ein Verzicht auf diese Materialien wünschenswert. Als Alternative für Rinnen und Fallrohre stehen Edelstahl, Aluminium, beschichtete Zink- oder Aluminium- und Kunststoffteile zur Verfügung.

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist der § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 Wassergesetz (Abwasserbeseitigungspflicht) für Baden-Württemberg zu beachten.

Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, das Merkblatt der DWA-A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung anzuwenden.

Regenwasserverwendung

Die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben (Rückhaltung und Versickerung vor Ort). Geeignete Maßnahmen hierzu sind u.a. Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung.

Bei der Verwendung von Regenwasser für z.B. Giesszwecke, WC-Spülung oder vergleichbare Zwecke wird auf das Merkblatt des Landratsamtes Sigmaringen – Gesundheitsamt hingewiesen. Insbesondere bei der Verwertung von Regenwasser im Haushalt (Wasch- und Reinigungswasser) stehen jedoch hygienische Bedenken entgegen.

Nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) muss die Inbetriebnahme einer Betriebswasseranlage, die zusätzlich zur Hausinstallation eingerichtet wird, beim Landratsamt – Fachbereich Gesundheit- angezeigt werden.

Lagerung wassergefährdende Stoffe

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z.B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen –AwSV- vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Grundwasserstand / Grundwasserschutz

Hausdrainagen dürfen nicht an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Wasserschutzgebiete werden nicht berührt.

Das Niederbringen von Erdwärmesonden und Wasserwärmepumpen ist unter Einhaltung von Auflagen und Bedingungen möglich. Ein wasserrechtliches Verfahren ist aber vorab notwendig. Flurstücksgenaue Überprüfung des Sachverhaltes und eine verbindliche Auskunft über wasserwirtschaftliche Restriktionen erteilt das Landratsamt –Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz- auf eine entsprechende Anfrage. Für den Umgang mit wassergefährdeten Stoffen nach § 62 WHG (z.B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Glasfassaden/Glasflächen

Großflächig spiegelnde Glasscheiben

Um Transparenzsituationen, bei denen Vögel durch eine oder mehrere Glasscheiben hindurch attraktive Ziele sehen können und beim Anflugversuch mit den Scheiben kollidieren sind gläserne Verbindungsgänge, über-Eck-Situationen mit Durchsicht, Glaspavillons und großflächig spiegelnden Glasscheiben baulich zu vermeiden. Sofern solche Flächen baulich nicht von vornherein vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben, insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben zur Risikoreduzierung geeignet.