

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Bebauungsplan „Kreuzäcker“

im Ortsteil Erbstetten
der
Gemeinde Burgstetten

15.02.2007

Forschungsgruppe Stadt + Umwelt
Blumenstraße 6
71638 Ludwigsburg
Telefon 07141 – 920 052
Telefax 07141 – 978 463

info@stadt-umwelt.de
www.stadt-umwelt.de

Satzung

zum Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften „Kreuzäcker“ im Ortsteil Erbstetten der Gemeinde Burgstetten

Auf Grundlage der nachfolgend aufgeführten Rechtsvorschriften,

§ 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.10.2003 (Gbl. S. 695), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, in der Fassung vom 01.07.2004 (Gbl. S. 469), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S 58),

hat der Gemeinderat der Gemeinde Burgstetten die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die örtlichen Bauvorschriften „Kreuzäcker“ im Ortsteil Erbstetten der Gemeinde Burgstetten in öffentlicher Sitzung am 13.07.2006 beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kreuzäcker“ und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.02.2007.

§2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Kreuzäcker“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kreuzäcker“ bestehen aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 15.02.2007. Ihnen wird die Begründung als Anlage beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§3 Ordnungswidrigkeiten

Im Sinne des §75 Abs. 3 Nr. 2. LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von §74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 50.000,- EURO (Fünfzigtausend EURO) belegt werden. Vorsätzlich oder fahrlässig handelt, wer die Vorschriften

- zur Dachgestaltung
- zur Gestaltung der Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- zur Einfriedung und Stützmauern
- Zur Gestaltung der Außenanlagen
- zu Werbeanlagen
- zu Niederspannungsleitungen
- zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

nicht einhält oder überschreitet.

§4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Kreuzäcker“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kreuzäcker“ der Gemeinde Burgstetten treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (§10 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB).

1.0 Textliche Festsetzungen

Nach §§8 und 9, Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit den §§1 – 27 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466) werden folgende Festsetzungen getroffen:

- | | |
|--|--|
| 1.1 Bauweise
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB
und § 22 Abs.4 BauNVO) | WA 1.1, WA 2.1 o - offene Bauweise
WA 1.2, WA 2.2 a - abweichende Bauweise
(Zu §22 Abs.2 BauNVO siehe Festsetzungen im Plan.) |
| 1.2 Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB
und §§1 – 15 BauNVO) | Im gesamten Gebiet sind Mobilfunkanlagen nicht zulässig.
WA – Allgemeines Wohngebiet(§1 Abs.2 Nr.3 und §4 BauNVO)
In Anwendung von §1 Abs.6 BauNVO sind die Ausnahmen nach §4 Abs.3 Nr. 1 und Nr. 3 bis 5 BauNVO nicht zulässig und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. |
| 1.3 Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB,
§§16 Abs.2 Nr 1 und 4
BauNVO und § 19 Abs. 4
Satz 2 BauNVO) | Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Höchstbegrenzung durch Wand- und Firsthöhe.

Die maximale GRZ WA 1 = 0,3;
WA 2 = 0,4

Die Grundfläche darf nach §19 Abs.4 Nr.2 BauNVO um 15m ² überschritten werden, sofern Anbauten ohne Heizung zur passiven Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden (Wintergärten). Sie sind durch Türen, Fenster oder Wände von den Hauptgebäuden zu trennen. Sie sind von der Berechnung der zulässigen Grundfläche ausgenommen. |
| 1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf einer Parzelle
(§9 Abs.1, Nr.6 u. 9
BauGB) | WA 1
Je Baugrundstück sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. |
| 1.5 Höhe der baulichen Anlagen
(§9 Abs.1, §16 Abs.2,
Nr.4 BauNVO) | Die Höhenangaben beziehen sich auf die im Plan festgelegten Bezugshöhen (BZH) über NN.
Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut. |

§12 Abs.6 BauNVO und
§37 Abs.4 LBO)

Pflanzgebote auf dem gesamten Grundstück zulässig. Bei Garagen muss die Vorfläche mindestens 5.00m zum öffentlichen Raum gemessen ab Grundstücksgrenze betragen.

1.12 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers
(§9 Abs.1 Ziff.26 BauGB)

Erforderliche Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind bis zu einer Breite von 1,00 m von den Grundstückseigentümern auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Stützfundamente, die beim Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50m zu dulden.

Öffentliche und private Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

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

Öffentliche Grünflächen mit Retention:

Diese Flächen sind für das bepflanzte Retentionsvolumen vorgesehen. Sie sind auch als Spielwiese zu nutzen. Randbereiche werden mit Hecken gemäß Planeintrag im Grünordnungsplan und Arten gemäß Pflanzliste 5 bepflanzt. Die durch * gekennzeichneten und fett hervorgehobenen Arten der Pflanzliste 5 "Naturnahe Heckensträucher" dürfen für die vier durch Pflanzgebot festgesetzten Hecken in diesem Bereich **nicht** verwendet werden.

Private Grünflächen:

Die privaten Grünflächen sind gemäß GOP zu bepflanzen (Pflanzgebote 1, 2, 5 und 6). Bauliche Anlagen sind nicht zugelassen.

1.14 Pflanzbindung
(§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Bäume (Berg-Ahorn [*Acer pseudoplatanus*] entlang der "Alten Backnanger Straße" sowie einige Apfelbäume [*Malus domestica*] sind in der Bauphase besonders zu schützen und später dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

1.15 Pflanzgebote
(§9 Abs.1 Nr.25a
BauGB)

**Außerhalb der Pflanzgebotsflächen gilt für
das gesamte Baugebiet:**

- Die Höhe immergrüner Gehölze außerhalb der Pflanzgebote wird entlang der Nord- und Ostgrenzen der Baugrundstücke auf 2.00 m begrenzt. Ansonsten gilt, die immergrünen Gehölze dürfen nicht Fenster von Aufenthaltsräumen, Dachflächen oder bestehende Anlagen für Solarenergiegewinnung auf nachbarlichen Grundstücken verschatten. Ausschlaggebend ist die zu erwartende Wuchshöhe.
- Für Hecken- und Strauchpflanzungen sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

Innerhalb der Pflanzgebotsflächen gilt:

- Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Pflanzen (= autochthones Pflanzmaterial) zu verwenden. Die folgenden Pflanzgebote (1-7) und Pflanzlisten sind zu berücksichtigen.

Bäume (Pflanzgebote 1 - 4)

Allgemein:

Qualität der zu pflanzenden Laubbäume:

- Hochstamm: 3 x verpflanzt, mit Ballen, 14 -16 cm Stammumfang.

Qualität der zu pflanzenden Obstbäume:

- 1 A-Qualität, Hochstamm ohne Ballen

Der genaue Standort der Bäume kann in Absprache mit der Gemeinde den Erfordernissen der Erschließung um bis zu 5.00 m verschoben werden.

Abgängige Bepflanzung ist zu ersetzen.

Pflanzgebot 1:

Anpflanzung und dauerhafte Pflege von hochstämmigen Obstbäumen gemäß Pflanzliste 1

Entlang der Grundstücksgrenzen zur Landschaft sind Streuobstbäume (1) gemäß der Pflanzliste 1 zu pflanzen.

Pflanzgebot 2:

Anpflanzung und dauerhafte Pflege von heimischen kleinkronigen Laubbäumen oder Obstbäumen gemäß Pflanzliste 2

Entlang der rückwärtigen Grenzen der Grundstücke sind kleinkronige heimische Laubbäume oder Obstbäume (2) gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Pflanzgebot 3:

Anpflanzung und dauerhafte Pflege von kleinkronigen Straßenbäumen gemäß Pflanzliste 3

Entlang der Straßen und im Bereich der Parkplätze sind aufgrund der vorwiegend engen Verhältnisse kleinkronige Straßenbäume (3) gemäß der Pflanzliste 3 zu pflanzen.

Pflanzgebot 4:

Anpflanzung und dauerhafte Pflege von hochstämmigen Laubbäumen am zentralen Platz gemäß Pflanzliste 4

Am zentralen Platz sind hochstämmige, ästhetisch wirksame Laubbäume gemäß Pflanzliste 4 zu pflanzen.

Sonstige Bepflanzung mit Hecken, Stauden und Gräsern (Pflanzgebote 5-7)

Pflanzgebot 5:

Anpflanzung und dauerhafte Pflege von naturnahen und standortgerechten Heckensträuchern gemäß Pflanzliste 5

Die Gehölze sind in lockeren Gruppen mit Arten gemäß Pflanzliste 5 anzupflanzen (Qualität: 2 x verpflanzt und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Bepflanzung ist zu ersetzen. Die in der Pflanzliste 5 durch * und Fettschrift gekennzeichneten Arten dürfen für die vier Hecken im Südwesten des Gebietes im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Retentionsmulde und Nutzung als Spielwiese **nicht** verwendet werden. Die vier betroffenen Hecken sind im Planteil des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ebenfalls durch ein * gekennzeichnet.

Pflanzgebot 6:

Begrünung der offenen Gräben mit naturnahen Hochstauden und Gräsern

Innerhalb der Pflanzgebotsflächen sind die offenen Gräben je betroffenem Grundstück in Gruppen mit je min. 25 Pflanzen locker mit naturnahen Gräsern und Hochstauden zu bepflanzen. Der Abstand der einzelnen Pflanzen sollte bei der Pflanzung ca. 30 cm betragen. Abgängige Bepflanzung ist zu ersetzen.

Pflanzgebot 7:

Hainbuchen-Hecken zum Straßenraum

Auf der gekennzeichneten Fläche ist eine Hainbuchenhecke (mit *Carpinus betulus*) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Höhe 150 cm).

Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1:

Hochstämmige Obstbäume

Apfelbäume (*Malus domestica*) in Sorten, z. B.

Klarapfel
Boskop
Brettacher
Jakob Fischer

Birnbäume (*Pyrus communis*) in Sorten, z.B.

Alexander Lukas
Gräfin von Paris
Stuttgarter Geishirtle

Süßkirschen (*Prunus avium*) in Sorten

Zwetschgenbäume (*Prunus domestica*) in Sorten

Pflanzenliste 2:

Heimische Laub- und Obstbäume zwischen den Grundstücken

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
oder Obstbäume gemäß Pflanzliste 1

Pflanzenliste 3:

Kleinkronige Laubbäume an der Straße / Parkplätze

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Sorbus intermedia - Mehlbeere
Crataegus x lavallei `Carrierei` - Apfeldorn

Pflanzenliste 4:

Hochstämmige Laubbäume für den zentralen Platz

Tilia cordata - Winterlinde
Prunus serrulata `Kanzan` - Zierkirsche
Crataegus x lavallei `Carrierei` - Apfeldorn

Pflanzenliste 5:

Naturnahe Heckensträucher

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
****Euonymus europaea*** - **Pfaffenhütchen**
****Ligustrum vulgare*** - **Gem. Liguster**
****Lonicera xylosteum*** - **Gem. Heckenkirsche**
****Rhamnus cathartica*** - **Kreuzdorn**
Rosa canina - Hundsrose

- **Viburnum opulus* - Gem. Schneeball
- **Viburnum lantana* - Wolliger Schneeball

Die durch * und Fettschrift gekennzeichneten Arten dürfen für die vier Heckenabschnitte (betroffene Hecke im Plan ebenfalls durch ein * gekennzeichnet) im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Südwesten des Gebietes, die auch als Spielwiese zu nutzen ist, nicht verwendet werden.

Pflanzenliste 6:
Naturnahe Stauden und Gräser entlang der
offenen Gräben

Carex flacca - Blaugrüne Segge
Carex pendula - Hänge-Segge
Carex sylvatica - Wald-Segge
Deschampsia cespitosa - Rasen-Schmiele
Eupatorium cannabinum - Wasserdost
Filipendula ulmaria - Mädesüß
Geranium palustre - Sumpf-Storchschnabel
Geum rivale - Bachnelkenwurz
Iris pseudacorus - Gelbe Schwertlilie
Juncus effusus - Flatter-Binse
Juncus inflexus - Graugrüne Binse
Lysimachia nummularia - Pfennigkraut
Lysimachia vulgaris - Gilbweiderich
Lythrum salicaria - Blutweiderich
Molinia arundinacea - Riesenpfeifengras
Persicaria bistorta - Wiesen-Knöterich
Scirpus sylvatica - Waldsimse
Valeriana officinalis - Baldrian

**1.16 Flächen für die
Regelung des
Wasserabflusses**
(§9 Abs.1 Nr.16
BauGB)

Das Baugebiet wird im modifizierten Trennsystem entwässert. Das Schmutz- und Regenwasser wird in getrennten Leitungssystemen gefasst und abgeleitet. Das Regenwasser wird in den im Plan gekennzeichneten Retentionsmulden gesammelt und im Südwesten gedrosselt dem Mischwasserkanal, im Nordosten gedrosselt der Murr zugeführt.

**1.17 Zuordnung externer
Ausgleichsflächen**
(§9 Abs.1a BauGB)

Den Grundstücken auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes im Sinne des § 1a BauGB zugeordnet. Die zugeordneten Maßnahmen innerhalb des Umfangbereiches des Bebauungsplanes sind im Bebauungsplan dargestellt.

Außerhalb des Bebauungsplangebietes werden dem Bebauungsplan "Kreuzäcker" folgende externe Ausgleichsflächen mit zugehörigen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

• **Externe Ausgleichsmaßnahme M 1**

Flurstücke: Teilbereich von 1711/1, 1710, 1709, 1708, 1706, 1705, 1704, 1702

Gewann: Kreuzäcker

Gemarkung: Erbstetten

Fläche: ca. 2.030 m²

Besitz: Gemeinde Burgstetten

Maßnahmenbeschreibung:

- Umwandlung von Acker in extensives Grünland
- Pflanzung von 13 Obstbäumen und einer Linde (*Tilia cordata*)
- Pflanzung einer Feldhecke (225 m²)

• **Externe Ausgleichsmaßnahme M 2**

Flurstücke: Teilbereich von 674 und 675

Gewann: Auf der Höhe

Gemarkung: Erbstetten

Fläche: ca. 4.500 m²

Besitz: privat

Maßnahmenbeschreibung:

- Umwandlung von Acker in extensives Grünland
- Anpflanzung von 5 reihen Obstbäumen mit insgesamt ca. 70 Streuobstbäumen

• **Externe Ausgleichsmaßnahme M 3**

Flurstücke: Teilfläche von 842 und 780

Gewann: Breitwiesenäcker/Seitenäcker

Gemarkung: Erbstetten

Fläche: ca. 4.000 m²

Besitz: privat

Maßnahmenbeschreibung:

- Anpflanzung einer 5-reihigen Hecke
- Nutzungsextensivierung durch Umwandlung von Acker in Hecke mit Saumgesellschaften

• **Externe Ausgleichsmaßnahme M 4**

Flurstücke: 2294, 2309

Gewann: Schöntaler Rain

Gemarkung: Erbstetten

Fläche: ca. 4.800 m²

Besitz: Gemeinde Burgstetten

Maßnahmenbeschreibung:

- Neupflanzung von 29 Streuobstbäumen
- Schaffung eines breiten Waldrandes mit naturnahen Sträuchern (258 m²)
- Extensivierung der Grünlandnutzung

• **Externe Ausgleichsmaßnahme M 5**

Flurstücke: 1772, 1774/1, 1774/2

Gewann: Lange Wiesen

Gemarkung: Burgstall

Fläche: ca. 12.000 m²

Besitz: Gemeinde Burgstetten

Maßnahmenbeschreibung:

- Extensivierung der Grünlandnutzung
- Schaffung eines breiten Ufergehölzes mit naturnahen Sträuchern (5-reihig/1.450 m²)

• **Externe Ausgleichsmaßnahme M 6,
Teilfläche I und II**

Flurstücke: TF I: 1492, 1493 TF 2: 2529, 2528,
2527, 2530, 2537

Gewinn: TF I: Weiherbrunnen TF II: Dornhau

Gemarkung: Erbstetten

Fläche: TF I (0,68 ha) + TF II (1,2 ha)= ca. 1,88 ha

Besitz: Gemeinde Burgstetten

Maßnahmenbeschreibung:

- Oberbodenauftrag (20 cm)

• **Externe Ausgleichsmaßnahme M 6,
Teilfläche III**

Flurstücke: Teilbereich von 1848, 1849/1, 1850,
1851/1, 852/1

Gewinn: Taläcker

Gemarkung: Erbstetten

Fläche: 0,16 ha

Besitz: privat

Maßnahmenbeschreibung:

- Oberbodenauftrag (20 cm)

Die Flurstücke der externen Ausgleichsmaßnahmen M 1, M 4, M 5 und M 6 Teilfläche I und II befinden sich im Eigentum der Gemeinde Burgstetten und werden durch Gemeinderatsbeschluss rechtlich gesichert.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen auf Flurstücken im Privatbesitz (M 2, M 3 und M 6 Teilfläche III) werden dem Baugebiet zugeordnet und durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Landratsamt gesichert.

2.0 Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund von §74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBL S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2004 (GBL S. 771) und §4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL S. 581) und der Planzeichenverordnung (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBL I 1991 S. 58) werden die örtlichen Bauvorschriften für den Bereich „Kreuzäcker“ im Ortsteil Erbstetten der Gemeinde Burgstetten erlassen.

2.1 Dachgestaltung (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Hauptdachform ist das Satteldach

Die zulässige Dachneigung beträgt:

Hauptdach	>18°
Carport und Garagen	keine Festsetzung

Dachdeckung:

Ziegel oder Betonstein in Rot oder Braun. Bei großflächigen (> 60% einer Dachfläche) Solaranlagen können anthrazitfarbene Eindeckungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Dächer unter 18° DN sind zu begrünen.

Metalldächer und glänzende Eindeckungen sind nicht zulässig.

Doppelhäuser sind in Dachform, -neigung und -deckung gleich zu gestalten.

Dachaufbauten sind bis zu einer Länge von 50% der jeweiligen Dachlänge zulässig, dürfen jedoch 4.00m Länge nicht überschreiten. Deren First muss mind. 0,70 m unter dem des Hauptdachs liegen. Der Einbau von Solaranlagen ist zulässig.

2.2 Gestaltung der Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, (§74 Abs.1 Nr.1 LBO) Zahl der Stellplätze (§74 Abs.2 Nr.2 LBO)

Garagen sind bei gegenseitigem Grenzbau profil- und höhengleich auszuführen. Gemeinschaftsanlagen sind von den Eigentümern gemeinsam sowie einheitlich in Größe und Material herzustellen.

Garagen in Gemeinschaftsanlagen ist eine Pergola mit mindestens 4.00m Tiefe vorzulagern (siehe auch Nr.1.11).

Nebenanlagen, die der Versorgung des Wohngebietes dienen, sind mit geneigtem Dach mit mind. 30° Dachneigung und rot oder brauner Dachdeckung oder erdüberdeckt auszuführen.

Die Zahl der herzustellenden Stellplätze bemisst sich nach der geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Burgstetten:

Einfamilienwohnhaus	2 Stellplätze
Gebäude mit mehr als 1 Wohnung	
- Wohnungen bis einschl. 50qm Wohnfläche	1 Stellplatz
- Wohnungen über 50qm Wohnfläche	1,5 Stellplätze

Bei einem Einfamilienhaus sind hintereinander angeordnete Stellplätze zulässig. Halbe Stellplätze sind im Ergebnis aufzurunden.

2.3 Einfriedungen und Stützmauern
(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Das Einfriedungsverbot gilt generell für einem Streifen von 50cm Breite entlang der öffentlichen Straße. Einfriedungen der im Plan gekennzeichneten Flächen und der offenen Gräben sind nicht zulässig.

Für die übrigen Grundstücksgrenzen gilt folgendes:

- Zulässig sind bis zu einer Höhe von 1,00m: Drahtzäune mit davor liegender heimischer Gehölzabpflanzung, Holzzäune mit senkrechter Lattung,
- oder geschnittene Laubhecken bis zu einer Höhe von 1,50m.
- Die Verwendung von Stacheldraht und immergrünem Nadelgehölz ist nicht gestattet.

Stützmauern sind als sogenannte Weinberg-Trockenmauern (z.B. Muschelkalk-Spaltsteine, Keuper-Sandsteine) oder in Naturstein-Blocksatz mit einer maximalen Schichthöhe von 1/3 der Mauerhöhe zu errichten. Die maximale Mauerhöhe beträgt 0,90m. Mauern und Sockelmauern sind nicht zulässig.

2.4 Gestaltung der Außenanlagen
(§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Bodenversiegelung innerhalb der Grundstücksgrenzen sind weitgehend zu vermeiden. Für Stellplätze, Garagen- und Grundstückszufahrten sowie Hofflächen sind nur wasser-durchlässige Oberflächenbefestigungen (z.B. Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfugen von mindestens 3 cm Breite, Schotterrasen, etc. zulässig. Alternativ können befestigte Flächen in wasserundurchlässiger Weise befestigt werden, wenn durch entsprechende Querneigung eine breitflächige Versickerung auf eigenem Grundstück über gewachsenen Boden möglich ist.

2.5 Werbeanlagen
(§74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis max. 1m² Größe (bei doppelseitigen Werbeanlagen je Seite max. 1m²) bis unterhalb der Traufhöhe zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlage ist unzulässig.

- 2.6 Niederspannungsleitungen**
(§74 Abs.1 Nr.5 LBO)
- Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch verkabelt werden.
- 2.7 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser**
(§74 Abs.3 Nr.2 LBO)
- Das auf privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser und Grundwasser darf nicht in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen, etc) und Drainagen. Die nicht schädlich verschmutzten, gefassten Oberflächenwässer (Dachflächen, Rinnen, Überlauf der Zisterne, etc.) müssen in die Regenrinne im Straßenraum oder in den offenen Graben eingeleitet werden. Ausgenommen hiervon ist Niederschlagswasser, welches aufgrund der Topografie nicht in den offenen Graben bzw. in die Regenrinne eingeleitet werden kann (z.B. Hoftöpfe). Ausnahme: gekennzeichnete (MW) Grundstücke, die keinen Zugang zum Regenwassersystem haben, dürfen ihre Dachwässer mit 0,1l/sek Abfluß gedrosselt in den Mischwasserkanal einleiten. Auf diesem Grundstück ist zur Aufnahme des Dachflächenwassers ein Retentionsvolumen von 20l/m² versiegelter Fläche, mindestens jedoch 3m³, bereitzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Dieses Volumen dient der Pufferung von Abflußspitzen bei Starkregenereignissen. Vorzugsweise können Zisternen mit einem zusätzlichen Speicher eingesetzt werden. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten (siehe Systemskizze Nr.1, Seite 19).
Die betreffenden Grundstücke sind durch den Planeinschrieb „MW“ gekennzeichnet.
- Die Verpflichtung zur schadlosen Ableitung von Regenwasser obliegt dem Grundstückseigentümer.
Der Funktionsnachweis ist Bestandteil des Baugesuches.
Zum Schutz des Grundwassers sind Sickerschächte und Rigolen nicht zulässig.
- Die im Plan eingetragenen "offenen Gräben" sind dauerhaft zu erhalten und pflegen.

3.0 Hinweise

- 3.1 Regenwasserkanal und Gewässerschutz** Auf Flächen, deren Oberflächenwasser über das Regenwassersystem gesammelt werden, dürfen keine verunreinigende Wässer im Sinne von Abwasser anfallen. Autowäsche oder andere (Reinigungs-) Arbeiten sind deshalb im Gebiet nicht zulässig.
- 3.2 Einfriedungen und Stützmauern, Garagen, Balkone** Der Grenzabstand von Zäunen, Hecken und Einfriedungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken muss mindestens 0,50m betragen. Balkone und Bauten dürfen nicht in die öffentliche Flächen ragen.
- 3.3 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser** Die Nutzung von Regenwasser zur Bewässerung des Gartens ist erwünscht und spart Kosten. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wird davon ausgegangen, dass eine Festsetzung nicht notwendig ist, da alle Neubauten freiwillig mit Regenrückhaltesystemen versehen werden. Die Kreativität der Bauherren zur Nutzung des Regenwassers sollte nicht eingeschränkt werden. Eine gute Lösung sind Zisternen, in denen das Wasser kühl bleibt. Zisternen sollten mit einer Bypass Lösung ausgestattet werden, um den Anschluss an das Regenwassersystem zu gewährleisten. Das heißt, wenn die Zisterne voll ist, wird der Zulauf geschlossen und das Regenwasser wird den Rinnen und Gräben in einfachen Oberflächenrinnen zugeführt. Die Zisternen sollten mindestens 3 cbm Volumen speichern können. Sie sollte im Vorfeld der Planung festgelegt werden, um Kosten zu sparen und den optimalen Standort zu wählen. Wenn der Regenertag der Dachflächen den Bedarf für die Gartenbewässerung übersteigt, sollte eine Brauchwassernutzung eingeplant werden.
- Werden zusätzlich zur Hausinstallation für die Wasserversorgung aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz Brauch- bzw. Betriebswasseranlagen zur Regenwassernutzung eingerichtet, muss dies gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung der zuständigen Behörde angezeigt werden.
- Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Brauch- bzw. Betriebswasseranlagen ist nach der Trinkwasserverordnung § 17 Abs. 2, DIN 1988 – Teil 4 – Abs. 3.2 und EN 1717 Abs. 4.2 nicht zulässig. Um Fehlschlüssen und Fehlnutzungen und damit verbundenen hygienischen Risiken auch für das öffentliche Wasserversorgungsnetz vorzubeugen, ist auf eine ordnungsgemäße

Installation zu achten.

Brauchwasser- und Trinkwasserleitung müssen zweifarbig und absolut getrennt ausgeführt werden. Alle Entnahmestellen, die mit Dachablaufwasser gespeist werden, sind mit den Worten „kein Trinkwasser“ schriftlich oder bildlich zu kennzeichnen (DIN 1988 Teil 2 Abs. 3.3.2). Auf die Wasserversorgungssatzung und die Abwassersatzung der Gemeinde Burgstetten wird hingewiesen.

**3.4 Dachinstallationen,
Materialempfehlungen**

Die Belastung des Dachabflusses mit Kupfer, Zink, und Blei hängt stark von der Verwendung dieser Metalle auf dem Dach, beispielsweise bei Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre, ab. Ein Schwermetalleintrag in die Umwelt sollte grundsätzlich vermieden werden. Der Einsatz alternativer Werkstoffe wie z.B. Edelstahl, Aluminium, beschichteten Metallen oder Kunststoff wird empfohlen.

**3.5 Landwirtschaftlich
genutzte Flächen**

Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Baugebiet. Von diesen Flächen können kurzzeitig nutzungsbedingte Immissionen ausgehen (z.B. Düngung der Felder mit Stallmist). Für diese Immissionen gilt die Geruchsimmisionsrichtlinie vom 21.09.2004.

3.6 Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten werden oder Funde gemacht werden (Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf §20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

3.7 Naturschutz

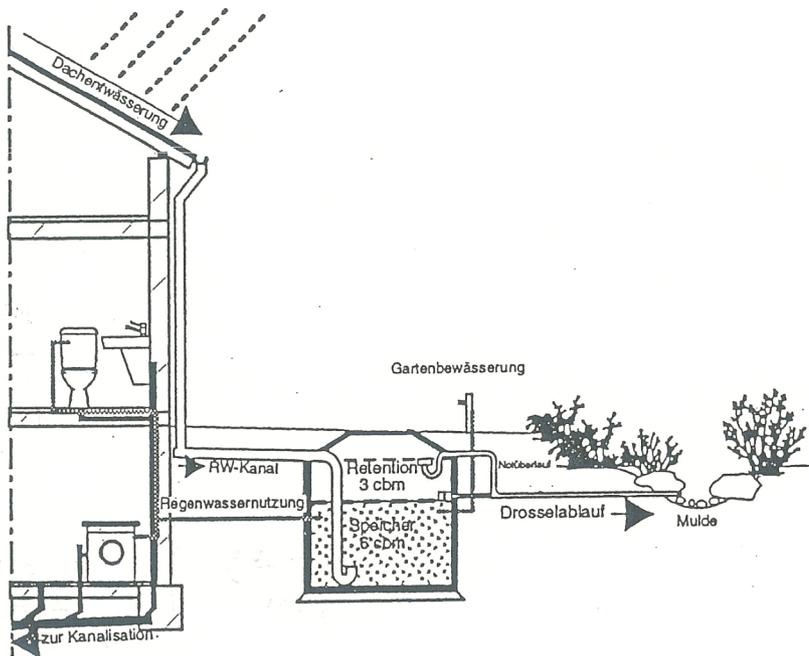
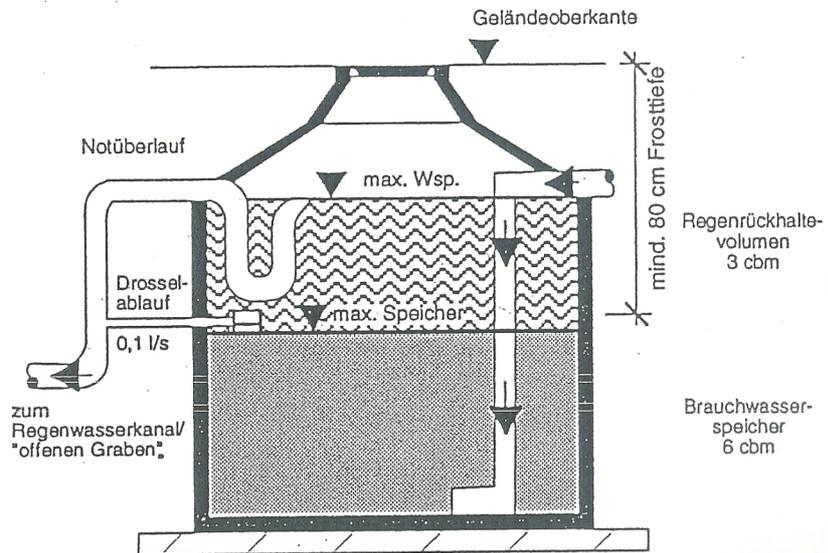
Zur Erhaltung einer Artenvielfalt sollen als Ausgleich Nistkästen für Vögel und Fledermäuse an geeigneten Stellen angebracht werden.

3.8 Bodenschutz

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und sachgerecht zu lagern. Der Unter- und Oberboden soll möglichst nach Abschluß der Bauarbeiten wieder lagenweise auf dem Baugrundstück aufgebracht werden.

- 3.9 Baustoffwahl** Planung und Ausführung der Gebäude sind nach ökologischen Gesichtspunkten zu optimieren. Problematische Baumaterialien, die entweder gesundheitlich bedenklich sind oder hohe Energieanteile bei Herstellung, Verarbeitung oder im Recyclingprozess verbrauchen, sollen nicht bzw. in möglichst geringem Umfang verwendet werden
- 3.10 Bezugshöhe (BZH)** Sämtliche Hausanschlüsse sind auf die Bezugshöhe (BZH) abgestimmt. Bei Abweichung von der BZH sind die Anschlüsse vom Bauherrn selbst verantwortlich zu überprüfen.
- 3.11 Standorte für die öffentliche Straßen- und Fußwegebeleuchtung (§126 BauGB)** Die Anlagen für Kabelverteilungsschächte und Straßenbeleuchtungskörper, etc. sind innerhalb eines Streifens von 50 cm entlang der Straßen und Wege auf privatem Grund von den Anliegern ohne Entschädigung zu dulden.
- 3.12 Solaranlagen** Solaranlagen helfen Energie zu sparen und verringern die Umweltbelastung. Bei der Verbrennung fossiler Energieträger, wie z.B. Kohle, Öl oder Gas werden Schadstoffe freigesetzt, die die Atmosphäre belasten. Luftschadstoffe wie Schwefeldioxid oder Stickoxide, vor allem aber auch große Mengen Kohlendioxid als Hauptverursacher des Treibhauseffektes. Jeder nicht verbrannte Liter Heizöl oder Kubikmeter Gas bedeutet eine Verminderung der Kohlenstoffdioxid – Emissionen.
- 3.13 Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)** Die Ausbildung der Verkehrsflächen wird in der Ausführungsplanung genauer bestimmt.
- 3.14 Bodenschutz** Verdichtete Böden müssen renaturiert, Materialreste des Bauvorgangs müssen beseitigt werden.
Die natürliche Bodenstruktur der öffentlichen Grünflächen und der nicht überbauten privaten Flächen ist zu erhalten.

Systemskizze Nr. 1 (zu 2.7 „Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser“)



4.0 Anlagen zum Bebauungsplan

- 4.1 Begründung in der Fassung vom 15.02.2007, mit Umweltbericht in der Fassung vom 16.11.2006
- 4.2 Grünordnungsplan, Ausgleichs- und Eingriffsbilanzierung, Büro Heitzmann, in der Fassung vom 16.11.2006
- 4.3 Baugrundgutachten, Büro Ruch, vom 04.10.2006
- 4.4 Tierökologisches Gutachten, Büro Scheckeler, vom 14.10.2006

Ludwigsburg/Burgstetten, den 15.02.2007