

REMS-MURR-KREIS
GEMEINDE RUDERSBERG
GEMARKUNG STEINENBERG

BEBAUUNGSPLAN + ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"TANNBACHSTRASSE-OST"

TEXTTEIL

Stand: 19.9.2016 / 7.8.2017

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetze vom 3.5.2005 (BGBl. I S. 1224), vom 21.6.2005 (BGBl. I S. 1818), vom 5.9.2006 (BGBl. I S. 2098), vom 13.12.2006 (BGBl. I S. 2878), und vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), vom 17.12.2008 (BGBl. I S. 2586), vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018), vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), vom 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585), vom 12.4.2011 (BGBl. I S. 619) vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509), vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548), vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- **Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. 4.1993 (BGBl. I S. 466), geändert durch Gesetz vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548).
- **Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. 12.1990, (BGBl. I, 1991 S.58), geändert durch Gesetz vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f).
- **Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 5.3.2010 (GBl. S. 358), berichtigt am 25.5.2010 (GBl. S. 416), geändert durch Gesetz (LBO-ÄndG 2014) vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) in Kraft getreten am 1.3.2015
- **Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG)**, in der Fassung vom 29.3.1995 (GBl. S. 385), geändert durch Gesetz vom 14.3.2001 (GBl. S. 189), geändert 17.3.2006, zuletzt geändert am 23.6.2015 (GBl. S. 585).
- **Gesetz über Naturschutz- und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28.7.2011 (BGBl. I S. 1690.1700), zuletzt geändert am 31.8.2015 (BGBl. I. S. 1474).

Alle genannten Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Verfahren: nach § 8 (2+3) BauGB

In Ergänzung der zeichnerischen und farblichen Darstellung des Bebauungsplanes sowie der Planzeichen und Planeinschriebe werden festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen: (§ 9(1+2) BauGB+ §§ 1-23 BauNVO)

- 1.1 **Art der baulichen Nutzung:** (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)+ §§ 1-15 BauNVO)
WA 1/2 = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Nicht zugelassen sind Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO:
- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
 - Nr. 4 Gartenbaubetriebe
 - Nr. 5 Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB u. §§ 16-21 BauNVO)

Festgesetzt wird als Höchstgrenze

- Grundflächenzahl (GRZ), (§ 16 (2) Nr.1, § 19 BauNVO).....: entspr. Planeintrag
- Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr.3 BauNVO).....: entspr. Planeintrag

1.3 Bauweise: (§ 9 (1) Nr.2 BauGB u. § 22 (2 + 4) BauNVO)

WA 1: ED = offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

WA 2 o = offene Bauweise

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen: (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 23 (1+3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

Überschreitungen der Baugrenzen sind zugelassen für:

- Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5(6) Ziff.1+ 2 LBO bis max. 1,5 m
- Terrassen, dabei muss der Abstand zu öffentlichen Flächen mind. 2,0 m betragen.

1.5 Garagen und Stellplätze: (§ 9 (1) Nr.4 BauGB u. § 12 BauNVO)

Garagen, überdachte PKW-Stellplätze (Carports) und überdachte Fahrrad-Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen den Garagen bzw. überdachten PKW-Stellplätzen und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 5,0 m vorgeschrieben. Offene PKW-Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen u. Gebäudehöhen:

(§ 9 (3) BauGB u. § 16 (2) Nr.4 + § 18 BauNVO).

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

- Festlegung der EFH als Bezugshöhe
- Festlegung der max. zulässigen Traufhöhe (TH) bezogen auf die EFH
- Festlegung der max. zulässigen Firsthöhe (FH) bezogen auf die EFH

Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut

Firsthöhe = Schnittpunkt der Dachhautoberkanten

EFH = Erdgeschossfußbodenhöhe

Eine Veränderung der EFH ist möglich, jedoch dürfen die auf die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgelegte EFH bezogenen First- und Traufhöhen nicht überschritten werden.

Die max. zulässige Firsthöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge, die max. zulässige Traufhöhe gilt für mind. 2/3 der Gebäudelänge.

	EFH	Satteldach		Pulldach	
		max. zul. TH	max. zul. FH	max. zul. TH	max. zul. FH
WA 1	s. Planeinschriebe	4,5 m	9,0 m	4,5 m	7,5 m
WA 2	s. Planeinschriebe	6,0 m	11,0 m	6,0 m	9,0 m

1.7 Nebenanlagen: (§ 9 (1) BauGB u. § 14 (1) BauNVO)

Untergeordnete bauliche Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 2 (2) LBO sind auf den Baugrundstücken auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis max. 30 cbm Bruttorauminhalt zugelassen, pro Baugrundstück ist max. 1 bauliche Nebenanlage zugelassen.

Für bauliche Nebenanlagen sind folgende Mindestabstände einzuhalten:

- 2,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen
- 1,0 m zu privaten Grundstücksgrenzen

1.8 Flächen für Böschungen und Stützmauern: (§ 9 (1) Nr.26 BauGB)

Die im Lageplan dargestellten Flächen für Böschungen sind zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig. Sie sind als Teil der Erschließungsanlage auf den Baugrundstücken herzustellen und auf den Baugrundstücken zu dulden.

1.9 Pflanzgebote: (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

pfg 1: Pflanzgebot für Einzelbäume, (Laubbaum an der Wendeanlage)

die Standorte sind mit standortgerechten großkronigen, heimischen Laubbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen, Arten gemäß Pflanzliste 1, abgängige Bepflanzung ist zu ersetzen.

- pfg 2: Pflanzgebot "Begrünung der privaten Grundstücke"
 Dieses Pflanzgebot gilt generell für alle Baugrundstücke ohne besondere Darstellung im Lageplan. Die nicht überbauten oder für die Erschließung benötigten Flächen der privaten Baugrundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sowie eine Rasenansaat.
 Auf jedem Baugrundstück sind deshalb je angefangener 450 m² Grundstücksfläche:
 - mind. 1 regional-typischer Obst-Mittel-oder Hochstamm mit einem Stammumfang von 12-14 cm, gemessen in 1 m Höhe, 2 x verpflanzt ohne Ballen, anzupflanzen.
 - mindestens 5 heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu sichern.
 Arten gemäß Pflanzlisten 2 + 3, abgängige Bepflanzung ist gleichwertig zu ersetzen.
- pfg 3: Pflanzgebot "Begrünung von Flachdächern".
 Dieses Pflanzgebot gilt generell für alle Baugrundstücke ohne besondere Darstellung im Lageplan. Flachdächer von Garagen und Carports, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden, sind zu begrünen, dabei ist eine schadstofffreie, unbelastete Substratschicht von mind. 10 cm vorzusehen. Für die Begrünung sind Sedum-Gras-Kräutermischungen zu verwenden, bzw. auszubringen und durch geeignete Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen zu erhalten, Pflanzsorten gemäß Pflanzliste 4.

1.10 **Pflanzbindungen:** (§ 9 (1) Nr.25b BauGB)

- pfb 1: Erhalt von Bäumen
 die gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, entsprechend zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

1.11 **Zuordnungsfestsetzung für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich nach § 1a Nr.3 BauGB** (§ 9 (1a) Satz 2 BauGB)

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität und zur Kompensation für nicht im räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes auszugleichende Beeinträchtigungen werden den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Tannbachstr. Ost" nachfolgende Maßnahmen zugeordnet:

Vorgezogene Maßnahme CEF 1: "Anbringen von Nistkästen auf Flst, 221, 232 und 1616 in Rudersberg-Steinenberg"

Vorgezogene Maßnahme CEF 2: "Wiederherstellung und extensive Bewirtschaftung von Streuobstwiesen Berg, auf den Flst. Nr. 376, 377/1, 378/2, 379/1, 387/1, 388/2, und 389/1, Gewinn Berg, Gemarkung Asperglen"

Vorgezogene Maßnahme CEF 3: "Errichten von Fledermausquartieren - Steinenberg (z.B. Ortsamt Steinenberg)"

Ersatzmaßnahme E 1: "Wiederherstellung und extensive Bewirtschaftung von Streuobstwiesen - Berg, auf den Flst. Nr. 376, 377/1, 378/2, 379/1, 387/1, 388/2, und 389/1, Gewinn Berg, Gemarkung Asperglen"

Ersatzmaßnahme E 2: "Errichten von Waldrefugien - Schlechtbach, Gewinn Holzäcker - e 13, Distr. 6 / Abt. 3, Flst. Nr. 801, Teilfläche Süd, Gemarkung Schlechtbach"

Ersatzmaßnahme E 3: "Errichten von Waldrefugien - Rudersberg, Klumpenhau / Hübschhannsenholz - b 11/1, Distr. 3 / Abt. 3, Flst. Nr. 1547 und 1548, (jeweils Teilflächen), Gemarkung Rudersberg"

1.12 **Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses:** (§ 9 (1) Nr.16 BauGB)

Innerhalb der dargestellten Flächen ist das Gelände so gestaltet, dass auch bei ungewöhnlich starken Regenereignissen Hangwasser gefahrlos abgeleitet werden kann. Damit diese Funktion dauerhaft gewährleistet ist, sind innerhalb dieser Flächen einschl. der westl. Begrenzung zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen keine Einfriedigungen zulässig, ebenso sind Geländeänderungen, Einbauten, andere funktionsbeeinträchtigende Maßnahmen und Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern nicht zugelassen. Der vorhandene Grasbewuchs ist regelmäßig zu mähen.

1.13 Sonstige Grünflächen (Verkehrsgrün): (§ 9 (1) Nr.11,15 BauGB + § 74 LBO)

Das Verkehrsgrün ist als Rasenfläche anzulegen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen.

1.14 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind: (§ 9 (1) Nr.10 BauGB)**1.14.1 Freihaltezone:**

Zur Sicherung des erforderlichen Lichtraumprofils sind auf den an öffentliche Straßenverkehrsflächen angrenzenden privaten Flächen Freihaltezone von jeder Bebauung, Einfriedigung, Aufschüttung und Bepflanzung freizuhalten. Die Tiefe der Freihaltezone beträgt:

- 0,5 m entlang von befahrbaren Verkehrsflächen

Entlang von Feldwegen sind Freihaltezone nicht erforderlich.

1.15 Beschränkung der Zahl der Wohnungen: (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Anzahl der Wohnungen wird beschränkt:

WA 1: - Einzelhaus: max. 2 Wohnungen je Einzelhaus
 - Doppelhaus: max. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte, bei Doppelhausgrundstücken mit einer Grundstücksfläche bis 300 m² je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohnung zugelassen.

2. Örtliche Bauvorschriften: (§ 9 (4) BauGB + § 74 LBO)**2.1 Dachform und Dachneigung:** (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

Wohngebäude: - Satteldach, Dachneigung entspr. Planeinschrieb
 - Pultdach, Dachneigung entspr. Planeinschrieb

Garagen, Carports, überdachte Fahrradstellplätze:

- Satteldach, Dachneigung 20 - 35°
- Pultdach, Dachneigung 10 - 25°
- Flachdach als Hanggarage mit Erdüberdeckung und Begrünung
- Flachdach mit Erdüberdeckung und Begrünung oder mit extensiver oder intensiver Begrünung

2.2 Äußere Gestaltung der Gebäude: (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- a) Die geneigten Dachflächen sind mit kleinformatigem Dachdeckungsmaterial (Ziegelgröße) einzudecken. Dabei sind folgende Farben zugelassen: naturrot bis rotbraun, grau, anthrazitfarben sowie Mischöne dieser Farben. Eine Begrünung der Dachflächen ist zugelassen. Für Dachaufbauten mit einer Neigung bis max. 15 Grad, wird als Dacheindeckungsmaterial auch Metall zugelassen. Metallische Materialien dürfen allerdings nur dann verwendet werden, wenn sichergestellt ist, dass von den Metallflächen über die Regenwasserableitungen kein Abtrag von Metallionen in die Kanalisation erfolgt z.B. durch geeignete Oberflächenbehandlung der Metalle oder durch entspr. Materialwahl.
- b) Bei Doppelhaushälften ist die Dachneigung einheitlich zu wählen, Dachdeckungsmaterial und Dachfarbe sind anzugleichen.
- c) Die Dächer von aneinander gebauten Garagen müssen hinsichtlich Dachrandausbildung, Dachform, Dachneigung, Art und Farbe der Dacheindeckung einheitlich gestaltet sein.
- d) Für Nebenanlagen gelten folgende Festsetzungen:
 - Dachform als Sattel- oder Pultdach.
 - Angleichung der äußeren Gestaltung an das Hauptgebäude (Material, Struktur, Farbe oder Verbreiterung aus Holz).
 - Angleichung der Farbgebung der Dacheindeckung an das Hauptgebäude.
- e) Verglaste Dachflächen sind zugelassen. Die Installation von Energiegewinnungsanlagen (Photovoltaik, Solarthermie) auf den Dachflächen ist ebenfalls zugelassen. Dabei müssen flächige Anlagen parallel zu den Dachflächen (mit gleicher Neigung) ausgeführt werden, aufgeständerte Konstruktionen mit Neigungen quer zur Hauptdachneigung sind nicht zugelassen.

2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 74 (1) Nr.3 u. § 10 Nr. 1,2,3 LBO)

Veränderungen des vorhandenen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,5 m zugelassen. Hierfür evtl. erforderliche Stützmauern sind an den Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zugelassen. Höhere Stützmauern sind nur mit mind. 2,0 m Grenzabstand und bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zugelassen. In begründeten Fällen sind Ausnahmen nach § 56 (3) LBO möglich.

Für die Zufahrten zu den Garagen und für die Gestaltung der Hauszugänge sind die erforderlichen Stützmauern und Abgrabungen bzw. Aufschüttungen generell zulässig.

Hinweis: Geländeänderungen müssen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden (Grundriss- und Schnittdarstellung)

2.4 Gestaltung der Außenanlagen und Stellplätze: (§ 74 (1) Nr.3 + (3) Nr.2 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Erschließungs- und Stellplatzflächen gärtnerisch anzulegen. Erschließungsflächen (Garagenzufahrten, Wege) und Stellplatzflächen dürfen nur mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (Abflussbeiwert > 0,5) hergestellt werden. Wasserdurchlässige Beläge sind z.B.: Rasensteine, Spurplatten, Schotterrasen, Pflasterbeläge mit breiten Fugen, Dränsteine u. Ä.

In den Bauvorlagen ist die Gestaltung der Freiflächen darzustellen. Ein Pflanzplan, in dem die Außenanlagen, insbesondere Pflanzungen, Flächenbefestigungen (Wege, Zufahrten, Terrassen) und Stützmauern dargestellt sind (im Maßstab 1:100 oder 1:200), ist mit den Bauvorlagen vorzulegen (§ 6 LBOVVO).

2.5 Stellplatznachweis: (§ 74 (2) Nr.2 LBO)

Abweichend von § 37 (1)LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße wie folgt festgesetzt:

- | | |
|--|---------------------------|
| - Wohnungen bis 40 m ² Wohnfläche: | 1 Stellplatz / Wohnung |
| - Wohnungen mit 40 - 70 m ² Wohnfläche: | 1,5 Stellplätze / Wohnung |
| - Wohnungen mit über 70 m ² Wohnfläche: | 2 Stellplätze / Wohnung |

Sofern sich bei der Berechnung halbe Stellplätze ergeben, ist aufzurunden. Innerhalb der Stauraumflächen vor den Garagen bzw. Carports können keine baurechtlich anrechenbare Stellplätze nachgewiesen bzw. ausgewiesen werden.

2.6 Einfriedigungen: (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

Als Einfriedungen sind Naturhecken aus heimischen Laubgehölzen, Holzzäune, Metallzäune und Mauern zulässig.

Zulässige Höhen der Einfriedungen:	WA
- Hecken (lebende Einfriedigungen)	max. 1,5 m
- Mauern als Sockel	max. 0,5 m
- Holzzäune, Metallzäune (Lochanteil > 60%):	max. 1,2 m

(bei Verwendung von Mauersockeln darf die jeweilige max. zulässige Gesamthöhe nicht überschritten werden).

2.7 Ordnungswidrigkeiten: (§ 75 (3) Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Auf die Bußgeldvorschrift des § 75 (4) LBO wird hingewiesen.

3 Hinweise:

- 3.1 Von Eigentümern von Grundstücken, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind zu dulden:
- Die zur Befestigung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Betonfundamente für Rand-, Rabatten- und Pflastersteine.
 - Das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen.

- 3.2 Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde (LRA Rems-Murr-Kreis) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen, das

LRA Rems- Murr-Kreis als untere Wasserbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen. Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung der unteren Wasserbehörde. Ein Wasserrechtsverfahren kann in diesem Fall erforderlich werden. Das Einlegen von Dränagen zur dauerhaften Grundwasserableitung nach Abschluss der Bauarbeiten ist nicht zulässig.

- 3.3 Bodenschutz:
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG), insbesondere auf § 3, wird hingewiesen. Die Inhalte des Merkblattes "Bodenschutz bei Baumaßnahmen" des Landratsamts Rems-Murr-Kreis sind bei allen Erdarbeiten zu beachten (Download unter www.rems-murr-kreis.de/Service und Verwaltung/Formulare A-Z/Umweltschutz).
- 3.4 Bodenfunde / Denkmalschutz:
Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind nach ihrer Entdeckung bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind.
- 3.5 Regenwasserbewirtschaftung:
Aus Gründen des sparsamen Umganges mit Leitungswasser wird das Sammeln von Regenwasser in Zisternen und die Verwendung als Gießwasser zur Gartenbewässerung und z.B. für die WC-Spülung empfohlen. Bei der Anlage von Zisternen ist das Merkblatt "Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke" des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis, Geschäftsbereich Umweltschutz, zu beachten (Download unter www.rems-murr-kreis.de/Service und Verwaltung/Formulare A-Z/ Umweltschutz).
- 3.6 Straßenbeleuchtung:
Für neu anzulegende Straßenbeleuchtungen und bei Ersatz vorhandener Anlagen ist zum Schutz nachtaktiver Tiere auf insektenschonende Leuchtmittel zu achten (z.B. durch Verwendung von Natrium-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel). Die Einrichtungen für die Straßenbeleuchtung sind entspr. § 126 (1) BauGB von den Eigentümern zu dulden.
- 3.7 Einbruchschutz:
Allen Bauherren wird eine Beratung zur Gebäudesicherheitstechnik von der Polizeidirektion Aalen - Kriminalprävention Außenstelle Fellbach, Fritzstr. 5, 70734 Fellbach empfohlen.
- 3.8 Geologie:
Aufgrund der geologischen Situation im Plangebiet werden bei geotechnischen Fragen und zur Abklärung der Tragfähigkeit des Baugrundes objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch entsprechende Fachbüros empfohlen. Eine geophysikalische Vorerkundung wurde durchgeführt, der Bericht ist als Anlage der Begründung beigefügt.
- 3.9 Entwässerung von Untergeschossen:
Bedingt durch die Höhenlage der öffentlichen Entwässerungskanäle ist es möglich, dass die Untergeschosse der Wohngebäude nicht im Freispiegel in diese Kanäle eingeleitet werden können. Werden trotzdem in den Untergeschossen Entwässerungsgegenstände angeordnet, müssen diese über geeignete technische Anlagen (z.B. Hebeanlagen) an den öffentl. Kanal angeschlossen werden.
- 3.10 Rodungszeitraum:
Vorhandene Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten und der Aktivitätsphasen von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. Oktober bis einschließlich 28. Februar gerodet werden.

Aufgestellt: Dipl.Ing. Wolfgang Leissle, freier Architekt / Stadtplaner

LEISSLE_ ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG KREHWINKLERSTRASSE 9, 73635 RUDERSBERG

Anlage: Pflanzlisten

Anlage: Pflanzlisten

Pflanzliste 1 standorttypische, großkronige Laubbäume z.B.:

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Tilia cordata</i> - Sorten	Linde
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche

Pflanzliste 2 heimische Laubbäume und mittel- bis hochstämmige Obstbäume, genannte Sorten oder vergleichbare, z.B.:

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname
<i>Acer campestre</i> / <i>platanoides</i> / <i>pseudoplatanus</i>	Ahorn - Sorten
<i>Crataegus laevigata</i> Sorten	Weißdorn
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cerasus avium</i> , Sorte = <i>Burlat</i>	Kultur-Kirsche, Sorte = Burlat
<i>Cerasus avium</i> , Sorte = <i>Sunburst</i>	Kultur-Kirsche, Sorte = Sunburst
<i>Malus domestica</i> Hybr., Sorte = <i>Bohnapfel</i>	Kultur-Apfel, Sorte = Bohnapfel
<i>Malus domestica</i> Hybr., Sorte = <i>Topaz</i>	Kultur-Apfel, Sorte = Topaz
<i>Malus domestica</i> Hybr., Sorte = <i>Bittenfelder</i>	Kultur-Apfel, Sorte = Bittenfelder
<i>Prunus domestica</i> , Sorte = <i>Hanita</i>	Pflaume, Sorte = Hanita
<i>Pyrus communis</i> Hybr., Sorte = <i>Wahl'sche Schnapsbirne</i>	Kultur-Birne, Sorte = Wahl'sche Schnapsbirne

Pflanzliste 3 standortgerechte Sträucher z.B.:

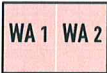
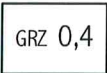
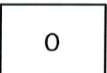
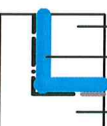
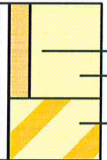
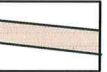
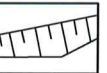
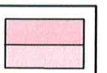
Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggrifflicher Weißdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Viburnum opulus</i> / <i>lantana</i>	Gemeiner / wolliger Schneeball

Pflanzliste 4 extensive Begrünung z.B.:

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname
<i>Sedum</i> in Arten	Mauerpfeffer

Aufgestellt: Rudersberg, 19.9.2016 / 7.8.2017
Dipl.Ing. Wolfgang Leissle, freier Architekt / Stadtplaner

PLANZEICHENERKLÄRUNG

	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
	GRUNDFLÄCHENZAHL z.B. 0,4
	OFFENE BAUWEISE NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
	OFFENE BAUWEISE
	SATTELDACH / PULTDACH / DACHNEIGUNG TRAUFHÖHE / FIRSHÖHE
	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE BAUGRENZE NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
	GRENZE UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE: GEHWEG STRASSE GEMISCHT GENUTZTE VERKEHRSFLÄCHE:
	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE FELDWEG
	ÖFFENTLICHE PKW-STELLPLÄTZE
	FLÄCHEN FÜR HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN UND ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
	PFLANZGEBOT 1 EINZELBÄUME
	PFLANZBINDUNG 1
	BÖSCHUNGSFLÄCHE
	FLÄCHEN FÜR GARAGEN
	BESTEHENDE GEBÄUDE
	ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE
	GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
	BAUSCHEMA
	GRENZE RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

PLANZEICHENERKLÄRUNG

GEFERTIGT: 19.9.2016 / 7.8.2017

LEISSLE
ARCHITEKTUR+
STADTPLANUNG

DIPLOM-INGENIEUR
WOLFGANG LEISSLE
FREIER ARCHITEKT
STADTPLANER AKBW
KREHWINKLERSTR.9
73635 RUDERSBERG
TEL. 07183-7140
FAX 07183-3657
ARCHITEKT@LEISSLE.NET

