Hinweise zum Bebauungsplan	
Interne Kurzbezeichnung	Baug 307
Gemarkung	Zaisersweiher
Name des Plans	Rosenäcker
Vom	18.09.2013
In Kraft getreten am	26.09.2013
Art des Plans/rechtliche Qualität	Qualifizierter BPL § 30 BauGB
Aktueller Stand	
Vom	18.09.2013
In Kraft getreten am	26.09.2013
Bestandteile des aktuellen Bebauungsplans:	
Satzung vom	18.09.2013
Lageplan vom	26.06.2013
Deckblatt vom	
Deckblatt vom	
Deckblatt vom	
Textliche Festsetzungen vom	26.06.2013
Begründung	
Zusammenfassende Erklärung	18.09.2013
Baugrunduntersuchung	
Grünordnungsplan	

Stadt Maulbronn
Enzkreis

S A T Z U N G

über die Neuaufstellung des Bebauunsplans

"ROSENÄCKER"

Aufgrund der §§ 1 - 4 und 8 - 13 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)hat der Gemeinderat am 18.09.2013 den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "ROSENÄCKER" als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (Lageplan)

§ 2
Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile der Satzung:

☑ - zeichnerischer Teil (Lageplan)	in der Fassung vom 26.06.2013
☑ - textlicher Teil - Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 26.06.2013
☑ - textlicher Teil - Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 26.06.2013

Anlagen:

☑ Hinweise	in der Fassung vom 26.06.2013
☑ Begründung	in der Fassung vom 26.06.2013
☑ Zusammenfassende Erklärung	in der Fassung vom 18.09.2013

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4
Inkrafttreten

Diese Satzung (der Bebauungsplan) tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Maulbronn, den 18.09.2013

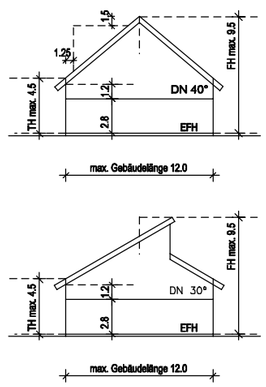
(DS)

Bürgermeister

Nutzungsschablone
für alle Grundstücke:

Art der Nutzung	Max. zul. GRZ
WA	0.4
zul. Bauweise	zul. Vollgeschosse
a	II
maximale TH	maximale FH
4.5m	9.5m

Schemaschnitte



Lärmpegelbereich II

Planzeichenlegende

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2. Mass der baul. Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- 0,4 — Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- EFH — Maximal zulässige Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe
- TH — Maximale Traufhöhe ab EFH
- FH — Maximale Firsthöhe ab EFH

3. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- a — Abweichende Bauweise gem. textlichen Festsetzungen
- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- D — Nur Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

4. Flächen für Carports und Garagen
- Flächen für Carports und Garagen

5. Verkehrsflächen
- Geplante öffentliche Straßenfläche
- Geplante öffentliche Gehwegfläche
- Verkehrsgrün öffentliche Grünfläche

6. Grünordnung
- anzupflanzender Baum (Pflanzgebot)
- Fläche M1 zum Schutz, Pflege u. Erhaltung von Boden, Natur u. Landschaft

7. Sonstige Planzeichen
- Räumlicher Geltungsbereich
- Lärmpegelbereich II
- Abgrenzung unterschiedlicher EFH und Hausformen
- Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser Bereich 1
- Abgrenzung unterschiedlicher Bereiche bzgl. der Niederschlagswasser-Abführung
- freizuhaltende Sichtfelder gem. textlichen Festsetzungen

8. Örtliche Bauvorschriften
- vorgeschriebene Firstrichtung

9. Nutzungsschablone

Art der Nutzung	maximale GRZ
zulässige Bauweise	zulässige Vollgeschosse
maximale Traufhöhe	maximale Firsthöhe

10. Planzeichen ohne Festsetzungscharakter
- Grundstücksgrenzen
- Waldabstand (30 m)
- Böschungen / Geländemodellierung

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	am 09.05.2012
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB in Form einer Planauslegung	vom 21.05.2012 bis 22.06.2012
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB gemäß § 4 (1) BauGB	vom 29.05.2012 bis 22.06.2012
Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 (2) BauGB	vom 27.03.2013 bis 02.05.2013
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	vom 02.04.2013 bis 02.05.2013
Erneute Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4a (3) BauGB	vom 25.07.2013 bis 02.09.2013
Erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB	vom 02.08.2013 bis 02.09.2013
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	am 18.09.2013

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen

Maulbronn, 18.09.2013

.....
Andreas Felchle
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten gemäß § 10 (3) BauGB am

STADT MAULBRONN
Stadtteil Zaisersweiher

Bebauungsplan "Rosenäcker"

M 1: 1.000 in DIN A3 / 1:500 in DIN A1 26.06.2013

GERHARDT
stadtplaner.architekten

Freie Stadtplaner und Architekten DWB SRL
Weinbrennerstrasse 13, 76135 Karlsruhe

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)
Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den am 18.09.2013 rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.
  Zulässig sind:
- Wohngebäude gemäß § 4 (2) Nr. 1 BauNVO
- Nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO.
  Ausnahmsweise zulässig sind:
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl GRZ sowie durch die Trauf- und Firsthöhen (TH / FH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

- **Die maximale Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens (EFH)** ist durch Eintrag im zeichnerischen Teil als Höhe in Meter über Normalnull festgesetzt.
- **Die Firsthöhe FH** ist das Maß zwischen der EFH und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.
- **Die Traufhöhe TH** ist das Maß zwischen der EFH und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Traufhöhe ist auf mind. 40% der zugehörigen Dachlänge einzuhalten. Für untergeordnete Dachaufbauten (z.B. Dachgauben oder Gegengiebel) sind die festgesetzten Traufhöhen nicht maßgebend.
- **Für Doppelhäuser** wird eine Traufhöhe von 4.00 bis 4.50 m verbindlich festgesetzt. Niedrigere Traufhöhen sind nur dann zulässig, wenn dieselbe Traufhöhe für beide Doppelhaushälften per gegenseitiger Baulast gesichert ist.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- **In der abweichenden Bauweise** sind die Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Einzelhäuser mit einer max. Gebäudelänge entlang der erschließenden Straße bis 12.00m und Doppelhäusern bis 10.00m pro Doppelhaushälfte zulässig sind.
- **Die Errichtung von Doppelhaushälften** ist nur dann zulässig, wenn der Grenzanbau der zweiten Doppelhaushälfte per gegenseitiger Baulast gesichert ist. Eine Baulast erübrigt sich, wenn durch Eintrag im zeichnerischen Teil die Errichtung von Doppelhäusern zwingend festgesetzt ist.
- **Bei gegeneinander versetzten Doppelhaushälften** ist die Außendämmung von der angrenzenden Nachbar-Doppelhaushälfte am Teilstück der freien Außenwand bis zu max. 20 cm auf dem eigenen Grundstück zu dulden.
- **Überbaubare Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen festgesetzt.
- **Terrassen** sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20 qm zulässig.

STADT MAULBRONN BEBAUUNGSPLAN „ROSENÄCKER“

4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

- **Garagen und Carports** sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.
- **Mit Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - ist zu vorderen Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 1.50m einzuhalten.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- In Einzelhäusern sind max. 2 Wohnungen zulässig.
- In Doppelhaushälften ist max. 1 Wohnung zulässig

6 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)

Folgende Maßnahmen sind auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken zulässig und zu dulden:

- Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons,
- Die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen
- Die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament)

Zum Anschluss der privaten Baugrundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche sind die Bereiche zwischen vorderer Grundstücksgrenze und vorderer Baugrenze bis auf Straßenniveau aufzufüllen. Eine Auffüllung über das Höhenniveau der Straße ist unzulässig.

7 Von Bebauung und Bewuchs freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Sichtfelder sind die Errichtung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Einfriedigungen mit einer Höhe von über 0,80 m ab OK bestehendem Gelände unzulässig. Bewuchs mit Sträuchern und Hecken ist in diesen Bereichen ebenfalls auf eine Höhe von max. 0,80 m ab OK bestehendem Gelände zu halten.
Hochstämmige Baumpflanzungen sind innerhalb der Sichtfelder zulässig.

8 Flächen für Rückhaltung/Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche ist eine Retentionsfläche mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 406 cbm herzustellen.
In das Rückhaltebecken ist das unverschmutzte Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken des im zeichnerischen Teil dargestellten Bereichs 1 einzuleiten.
Das im Rückhaltebecken anfallende Niederschlagswasser ist mit einem Drosselabfluss von Qdr = 25 l/s zum Zaisersweiher Bach weiterzuleiten.
Weiterhin sind die Festsetzungen unter Ziffer 8 der örtlichen Bauvorschriften zu beachten.

9 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die Außenbauteile der Gebäude, die gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil innerhalb des Lärmpegelbereichs II liegen, müssen die entsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 einhalten.

10 Grünordnung und Artenschutz

10.1 Pflanzgebote (§9 Abs. 1 Nrn. 15 sowie 25 a) und b) BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzgebote für Bäume sind mit standortgerechten, heimischen Arten aus der Artenverwendungsliste (siehe Teil D / Hinweise, Ziffer 2) umzusetzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölzarten gemäß Artenverwendungsliste (siehe Teil D / Hinweise, Ziffer 2) zu ersetzen. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist im gesamten Gebiet nicht zulässig.

Pflanzgebote auf den privaten Baugrundstücken

Je vollendete 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum oder ein Obstbaum (Hochstamm, Stammumfang mind. 12 - 14 cm), je 25 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Strauch zu pflanzen.
Die Pflanzenarten bzw. -sorten sind der Artenverwendungsliste (siehe Teil D / Hinweise, Ziffer 2) zu entnehmen.
Die rechnerisch zu ermittelnde Anzahl ist grundsätzlich aufzurunden. Die als Pflanzgebot festgesetzten Baumstandorte können auf die erforderliche Anzahl angerechnet werden.

Pflanzen von Straßen- und Stellplatzbäumen

Im Straßenraum sind gemäß den als Pflanzgebot festgesetzten Baumstandorten im zeichnerischen Teil Straßen- bzw. Stellplatzbäume zu pflanzen. Zu verwenden sind hochstämmige Laubbäume, Mindeststammumfang 14 – 16 cm. Die Pflanzenarten bzw. -sorten sind der Artenverwendungsliste (siehe Teil D / Hinweise, Ziffer 2) zu entnehmen.
Bei Einzelbaumpflanzungen sind zur Durchlüftung der Wurzeln mindestens 6 m² unbefestigte Fläche je Baum vorzusehen. Ausnahmsweise können bei Einbau von überfahrbaren Baumschutzrosten, Unterflurbaumrosten oder bei Einbau von Baumsubstrat (20 m³) kleinere Baumbeete zugelassen werden. Die Einzelbäume im Stellplatzbereich sind mit einem Anfahrschutz zu versehen (z.B. Baumschutzbügel).

10.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmenfläche M1 im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche M1 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft am südlichen und östlichen Baugebietsrand sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Erhalt von Obstbäumen

Die im Grünordnungsplan / Maßnahmenplan gekennzeichneten Obstbäume mit Pflanzbindung sind nach Möglichkeit dauerhaft zu erhalten und während der Bauphase vor Beschädigungen zu schützen. Abgängige Bäume oder Bäume deren Erhalt nicht möglich ist, sind durch Obstarten- bzw. -sorten gemäß Pflanzenverwendungsliste (siehe Teil D / Hinweise Ziffer 2) zu ersetzen.

Erhalt des Schlehen-Gebüschs

Das im Grünordnungsplan / Maßnahmenplan gekennzeichnete Schlehengebüsch am Waldrand ist zu erhalten und alle 8 – 12 Jahre abschnittweise zu verjüngen.

Anpflanzen von Obsthochstämmen

Gemäß den Darstellungen im Grünordnungsplan / Maßnahmenplan sind auf der Fläche M 1 Hochstämme der Obstarten bzw. –sorten gemäß Pflanzenverwendungsliste (siehe Teil D / Hinweise Ziffer 2) anzupflanzen.

10.2. Bepflanzung der Geländemodellierung / Sichtschutzwall im Süden des Plangebiets

Die aufgeschütteten Bereiche der Geländemodellierung / Sichtschutzwall im Süden des Gebiets sind mit einer geschlossenen Bepflanzung aus Sträuchern und einzelnen Bäumen zu versehen. Zu verwenden sind Arten gemäß Pflanzenverwendungsliste (siehe Teil D / Hinweise Ziffer 2). Die Gehölzpflanzung soll wie folgt ausgeführt werden:

- freiwachsende Hecke (ohne Formschnitt)
- stufig (verschieden hohe Sträucher)
- mindestens 1 Strauch je 2,5 m2 Pflanzfläche
- mindestens 1 hochstämmiger, großer bis mittelgroßer Laubbaum oder ein Obsthochstamm je 60 m² Pflanzfläche (Mindeststammumfang 12 – 14 cm).

Extensive Grünlandpflege

Die nicht mit Hecken bewachsenen Flächen sind als Extensivgrünland zu entwickeln bzw. zu erhalten. Für die Ansaat ist autochthones Wiesensaatgut aus südwestdeutscher Herkunft mit einem hohen Kräuteranteil zu verwenden. Es ist 1 – 2 mal jährlich zu mähen, das Saatgut ist abzuräumen. Alternativ kann eine extensive Beweidung stattfinden.

Entwicklung der Retentionsfläche als Hochstaudenflur oder Feuchtwiese

Auf der Retentionsfläche sind feuchte bis nasse Standortverhältnisse zu erwarten. Als Initialmaßnahme soll eine Ansaat mit Hochstauden oder Feuchtwiese mit autochthonem Saatgut stattfinden. Alternativ kommt eine eigendynamische Entwicklung in Betracht. Um ein Gehölzaufkommen in der Mulde zu verhindern ist eine periodische Mahd mit Abräumen des Schnittgutes durchzuführen.

Externe Kompensationsmaßnahme außerhalb Geltungsbereich des Bebauungsplans

Zum weiteren Ausgleich des Eingriffs sind am Uferrandstreifen des Zaisersweiher Baches, Flurstücke Nr. 2615, 2624 und 2636, folgende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen:
Wurzelstöcke, Baumstämme oder Natursteine (Schilfsandstein) sollen als Strömungsablenker so im Bachbett eingebracht werden, dass die Strömung auf die Uferseite des Gewässerrandstreifens abgelenkt wird.
Die Wurzelstöcke und Baumstämme sind im Bachbett so zu befestigen, dass sie dem Hochwasser Stand halten. Durch die Strömungsablenkung werden Uferabbrüche, Uferverlagerungen und Gewässeraufweitungen initiiert, die die Gewässerstruktur / Strömungsvielfalt verbessern.
Wo es sinnvoll und möglich ist (Gehölzlücken), sollen Uferbereiche zur Unterstützung des Prozesses etwas abgegraben werden.
Im Zuge der Ausführungsplanung ist die Lage und Anzahl der Strömungsablenker und der Uferabgrabungen vor Ort zu ermitteln und vor Baubeginn deutlich zu markieren. Die untere Wasserbehörde ist einzubeziehen.

10.3 Artenschutz

Um Tötung und eine erhebliche Störung (gem. § 42 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG) der nach Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten zu vermeiden, ist die Durchführung der Gehölzrodungen nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar, also außerhalb der o. g. Zeiten zulässig.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage
Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
Die Rechtsgrundlage gilt in der am 18.09.2013 rechtskräftigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen

- **Für Einzelhäuser sind zulässig:**
  Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer, jeweils mit Dachneigungen von 30 bis 40°.
- **Für Doppelhäuser sind zulässig:**
  Satteldächer mit einer Dachneigung von 40°. Die anderen unter dieser Ziffer aufgeführten Dachformen und Dachneigungen sind nur dann zulässig, wenn dieselbe Dachform und Dachneigung für beide Doppelhaushälften per gegenseitiger Baulast gesichert werden.
- **Für Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen** sind geneigte Dächer mit Dachneigungen von 20° bis 40° und begrünte Flachdächer zulässig.
- **Dachdeckungen** aus Metallen Kupfer, Zink und Blei sind nur mit Beschichtung zulässig.
  Dachdeckungen sind nur in den Farbtönen rot / rotbraun und grau / anthrazit zulässig.
  Garagen mit geneigten Dächern sind materialgleich wie das Dach des Hauptbaukörpers einzudecken.

2 Dachaufbauten

- **Die Länge einzelner Dachaufbauten** darf max. ein Drittel der zugehörigen Dachlänge betragen. Die Länge aller Dachaufbauten zusammen darf max. die Hälfte der zugehörigen Dachlänge betragen.
- **Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten** sowie deren Abstand zu Gebäudeaußenkanten muss jeweils mind. 1.25m betragen.
- **Zwischen der Oberkante von Dachaufbauten** und dem First des Hauptdachs ist ein Abstand von mind. 1.50m einzuhalten.

3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze
Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bruchzahlen sind aufzurunden. Stellflächen vor Garagen in einer Tiefe von mindestens 5m können als Stellplatz angerechnet werden.

4 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen
Stellplätze und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

5 Einfriedungen
Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,80m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3.00m Tiefe ab vorderer Grundstücksgrenze.
Von befahrbaren Verkehrsflächen ist mit Einfriedigungen ein Abstand von mindestens 0,30m einzuhalten.

6 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

7 Geländeanpassungen und Böschungen auf den privaten Baugrundstücken
Böschungen und Auffüllungen müssen in vollem Umfang auf dem eigenen Grundstück liegen (Ausnahme: südlicher Bereich zur Anpassung an die vorgesehene Geländemodellierung an der Schützinger Straße).

Zulässig sind

- begrünte Böschungen, die ausnahmsweise mit Natursteinen befestigt werden können
- Stützmauern aus Natursteinen bis zu einer maximalen Höhe von 0,60 m.

Geländeveränderungen auf Flächen außerhalb bebaubarer Grundstücksflächen sind ab einer einer Höhe von 0,5m nur ausnahmsweise zulässig. Die Notwendigkeit ist im Einzelfall darzulegen.

8 Beseitigung von Niederschlagswasser
Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist, unter Berücksichtigung Ziffer 8 der planungsrechtlichen Festsetzungen, in die hierfür bereitgestellten Regenwasserkanäle einzuleiten.
Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen) und für Drainagen. Der Anschluss von Drainagen an die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig.

Teil D - Hinweise

1 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn die Behörde nicht einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabwesbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2 Artenverwendungsliste der Pflanzenarten bzw. -sorten

Große Bäume (über 20 m) mit breiter Krone	
Acer platanoides*	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus*	Bergahorn
Fraxinus excelsior*	Gemeine Esche
Quercus petraea*	Traubeneiche
Quercus rubor*	Stieleiche
Tilia cordata*	Winterlinde
Große Bäume (über 20 m) mit schmaler Krone	
Acer pseudoplatanus 'Erectum'*	Bergahorn (oval)
Acer pseudoplatanus 'Negenia'*	Bergahorn (kegelförmig)
Mittelgroße Bäume (15 – 20 / 25 m)	
Acer platanoides ‚Summershade'* (15 – 20 m)	Spitzahorn
Carpinus betulus (15 – 25 m)	Hainbuche
Fraxinus excelsior ‚Atlas'*	Esche (kegelförmig)
Prunus avium (15 – 20 m)	Vogelkirsche
Tilia cordata ‚Erecta'* (15 – 20 m)	Winterlinde
Mittelgroße Bäume (10 – 15 m)	
Acer campestre	Feldahorn (strauchartiger Wuchs)*
Acer campestre ‚Elsrijk'*	Feldahorn 'Elsrijk' (baumartiger Wuchs)
Acer platanoides ‚Farlakes Green'* (12 – 15 m)	Spitzahorn
Acer platanoides ‚Olmsted'* (10 – 12 m)	Spitzahorn (säulenförmig)
Carpinus betulus ‚Fastigiata'* (8 – 15)	Säulen-Hainbuche
Sorbus domestica (10 – 15 m)	Speierling
Sorbus torminalis (8 - 15 m)	Elsbeere
Sträucher:	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

*) Baum eignet sich als Straßenbaum

…. **Fortsetzung Artenverwendungsliste**

Sortenempfehlung für robuste Obsthochstämme im Enzkreis vom Landratsamt Enzkreis

Tafeläpfel	**Wuchs**	**Haltbar bis**	**Fruchtqualität**
Blenheim	stark	Dezember	gut
Boskoop	stark	März	gut
Brettacher	stark	Juni	mittel
Danziger Kantapfel	stark	Februar	mittel
Ernst Bosch	stark	Januar	mittel
Gelber Edel	stark	Januar	gut
Goldparmäne	mittel	Dezember	gut
Graue, franz. Renette	stark	März	mittel
Jakob Fischer	stark	November	gut
Josef Musch	stark	November	mittel
Kardinal Bea	mittel	November	gut
Landsberger Rtte.	mittel	Februar	gut
Ontario	mittel	Mai	gut
Prinz Albrecht	mittel	Dezember	gut
Rhein. Krummstiel	stark	Mai	mittel
Riesenboiken	stark	Januar	gut
Schwaikheimer Rambur	stark	Mai	mittel
Teuringer Rambur	stark	Februar	mittel
Welschisner	stark	Februar	mittel
Witshire	mittel	Februar	gut
Zabergäu Rtte.	mittel	März	gut
Tafeläpfel	**Wuchs**	**Haltbar bis**	**Fruchtqualität**
Florina (Sch)	mittel	Februar	gut
Rebella (Sch + Feu)	mittel	Februar	gut
Rewena (Sch + Feu)	mittel	Februar	mittel
Topaz (Sch)	mittel	April	sehr gut
Mostäpfel	**Wuchs**	**Haltbar bis**	
Bittenfelder	stark	April	
Börtlinger Weinapfel	mittel	Dezember	
Bratzelapfel	mittel	Januar	
Bohnapfel	stark	April	
Engelsberger	stark	Juni	
Gehrers Rambur	stark	März	
Hauxapfel	stark	März	

3 Abwasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlags- und Schmutzwasser im Plangebiet wird im modifizierten Trennsystem entsorgt.

Schmutzwasser sowie Niederschlagswasser von Verkehrs- und Hofflächen wird über den Mischwasserkanal abgeleitet. Dieser kann an das bestehende Netz angebunden werden.

Niederschlagswasser von Dachflächen wird in separaten Regenwasserkanälen erfasst.
Auch die die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen) sind in die Regenwasserkanäle einzuleiten. Drainagen dürfen im Freispiegel an den Regenwasserkanal angeschlossen werden, der Anschluss von Drainagen an die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig.

Darüber hinaus sollten bauliche Anlagen so abgedichtet werden, dass diese gegen Eindringen von Grundwasser geschützt sind.

Bei den Grundstücken im südlichen Bereich (Bereich Wendeanlage) wird je nach Tiefe des Kellergeschosses und der dort vorgesehnen Nutzungen zur Beseitigung des Schmutzwassers eine Hebeanlage erforderlich.

4 Müllentsorgung

Am Ende der Stichstraßen ist ein Wendevorgang für 3-achsige Müllfahrzeuge nicht möglich. Die Müllbehälter von den betroffenen Grundstücken sind gfls. am Abholtag auf den nächstgelegenen Gehwegflächen der Haupterschließungsstraße zu bringen und nach Leerung wieder abzuholen.