

- 1.4.2 Nebenanlagen im Sinne von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in einem Abstand von mindestens 3,0 m von den Grenzen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zulässig (§ 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).
- 1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 1.5.1 Verkehrsanschlüsse über Landwirtschaftswege und öffentliche Grünflächen sind nicht zulässig.
- 1.6 Flächen für Auffüllungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Nr. 26 BauGB)**
- 1.6.1 Die mit Planzeichen Nr. 11.1 PlanzV 90 umgrenzten Flächen sind nach Fertigstellung der Gebäude bis auf die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bzw. bis auf die festgesetzten Geländehöhen durch die Grundstückseigentümer aufzufüllen.
Zur freien Landschaft hin sind die Auffüllungen nur bis zur Oberkante des Untergeschoßfußbodens und bis 1,0 m Höhe zulässig.
- 1.6.2 Böschungen, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen notwendig werden, müssen auf den angrenzenden privaten Grundstücken ohne Entschädigungsanspruch geduldet werden.
- 1.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 8a BNatSchG)**
- Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. b BauGB)**
- 1.7.1 Die mit Planzeichen 13.1 PlanzV umgrenzte öffentliche Grünfläche sowie die unter Ziff. 1.7.2 festgesetzten Maßnahmen stellen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 8a Abs. 3 BNatSchG dar und werden allen Baugrundstücken (mit Ausnahme dem bebauten westlichen Teil von Parzelle 335) und den geplanten Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet.
- 1.7.2 Die mit Pflanzgebot (Planzeichen 13.2.1 PlanzV 90) gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen im Osten und Süden des Baugebietes werden entsprechend dem Grünordnungsplan vom 6.2.1996 mit heimischen Gehölzen bepflanzt.
- 1.7.3 Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum gem. Artenliste (Ziffer 1.7.3) entlang den öffentlichen Verkehrsflächen zu pflanzen.
- 1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- 1.8.1 Auf den Flächen mit Leitungsrecht sind bauliche Anlagen aller Art, Bäume und tiefwurzelnde Sträucher unzulässig. Nach der Leitungsverlegung darf das Niveau nur nach vorheriger Zustimmung des Leitungsträgers verändert werden. Beim Anpflanzen von Bäumen ist zu den mit Leitungsrecht belegten Flächen ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten. Unterschreitungen können bei besonderen Schutzmaßnahmen im Einvernehmen mit den Leitungsträgern zugelassen werden.
- 1.9 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 1.9.1 Für Aufenthaltsräume von Gebäuden entlang der Staufener Straße, die zur Staufener Straße orientiert sind, sind Schallschutzfenster der Klasse 3 einzubauen.
- 1.10 Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
- 1.10.1 Die Höhenlage der Gebäude hat der Planverfasser vor Baubeginn mit dem Stadtplanungsamt festzulegen.
- 2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO-BW)**
- 2.1 Fassadengestaltung**
- 2.1.1 Fassaden sind zu verputzen oder in Sichtmauerwerk auszuführen.
- 2.1.2 Für die Farbgebung der Fassaden sind nur matte, gedeckte, nicht grelle Farbtöne mit einer Helligkeit zwischen 40 % und 80 % nach DIN 6174 zulässig.
Der Gebäudesockel ist farblich gleich wie die Fassade zu behandeln.
- 2.1.3 Fassadenverkleidungen in Holz sind bis zu 30 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Eine farbliche Behandlung der Hölzer ist auf die Farbgebung der Fassade abzustimmen.

2.2 Dachgestaltung

- 2.2.1 Zulässig sind Sattel- und höhenversetzte Pultdächer mit einer Neigung von 32° - 38°. In Kombination mit Pultdächern können ausnahmsweise auch Flachdächer zugelassen werden.
- 2.2.2 Garagen sind mit geneigtem Dach mit einer Dachneigung entsprechend dem Hauptgebäude oder mit einem extensiv begrünten Flachdach zu erstellen.
- 2.2.3 Für die Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende Materialien in roten bis braunen Farbtönen zulässig.
- 2.2.4 Innerhalb einer Dachfläche sind entweder Gauben oder Dacheinschnitte zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf $\frac{1}{4}$ und die der Dacheinschnitte $\frac{1}{3}$ der Trauflänge nicht überschreiten.
Folgende Abstände sind für Gauben oder Dacheinschnitte einzuhalten:
Von Ortgang und Kehlen > 2,0 m
vom First > 1,5 m
von der Traufe > 1,0 m
- 2.2.5 Sonnenkollektoren sind generell zulässig. Sie sind niveaugleich in die Dachfläche zu integrieren. Sie müssen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten einen seitlichen Abstand von mind. 1,5 m einhalten.

2.3 Müllbehälter

- 2.3.1 Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist nur zulässig, wenn die Standplätze mit Sträuchern oder Hecken abgepflanzt sind und zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1,5 m haben.

2.4 Werbeanlagen

- 2.4.1 Werbeanlagen, soweit sie nach § 11 Abs. 4 LBO zulässig sind, dürfen nur zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin angebracht werden.
- 2.4.2 Werbeanlagen sind auf der Dachfläche nicht zulässig.

2.5 Antennenanlagen

- 2.5.1 Im Plangebiet ist der Anschluß an eine Sammelantennenanlage (Kabelanschluß) vorgesehen. Sollte diese Anschlußmöglichkeit nicht wahrgenommen werden, ist je Gebäude nur eine Außenempfangsanlage (Satelliten-Antenne oder Antenne für terrestrische Frequenzen) zulässig.
- 2.5.2 Antennen, die von öffentlichen Verkehrsflächen und freier Landschaft aus sichtbar sind, dürfen nur auf der Dachfläche angebracht werden. Ein Auskragen über First, Ortgang und Traufe ist nicht zulässig. Der Abstand des Fußpunktes der Antenne von First, Ortgang und Traufe muß mind. 2,0 m betragen.
- 2.5.3 Bei geneigten Dächern müssen Parabolantennen die gleiche Farbe wie die Dacheindeckung aufweisen.
- 2.5.4 Antennenanlagen für Amateur- und CB-Funk sind auf dem Dach bis zu einer Höhe von 5,0 m (einschließlich Mast) zulässig. Das Auskragen über den First ist hierbei so gering wie möglich zu halten.
- 2.5.5 Andere Antennenanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden.

2.6 Freiflächen

- 2.6.1 Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und mit heimischen Pflanzen gemäß Artenliste zu bepflanzen.
- 2.6.2 PKW-Stellplätze, deren Zufahrten und private Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- 2.6.3 Artenliste
Bäume (großkronig): Linde, Ahorn, Walnuß, Esche, Traubenkirsche
Bäume (kleinkronig): Zierapfel, Kirsche, Kornelkirsche, Stadtbirne, Obstbaumhochstämme
Sträucher: Hainbuche, Hartriegel, Heckenkirsche, Haselnuß, Weißdorn, Holunder, Schlehe, Forsythie, Flieder, Zierjohannisbeere, falscher Jasmin, Sommerflieder, Weigelie, Schneeball, Feldahorn, Kornelkirsche

2.7 Einfriedigungen

- 2.7.1 Abgrenzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen sind nur als Betonsockel oder Rabattenstein bis 10 cm Höhe zulässig.
- 2.7.2 Zur freien Landschaft hin sind feste Einfriedigungen nur als eingewachsene Drahtzäune bis max. 1,0 m Höhe zulässig.
- 2.7.3 Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind feste Einfriedigungen nur bis max. 0,8 m Höhe als eingewachsene Drahtzäune oder als Holzzäune zulässig.

- 2.7.4 Geschnittene Hecken als Einfriedigungen sind nur mit Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
- 2.7.5 Einfriedigungen (Zäune und Hecken) sind von den Fahrbahnrändern der befahrbaren Wege A – E mindestens 0,75 m zurückzusetzen.
- 2.8 Auffüllungen und Abgrabungen**
- 2.8.1 Auffüllungen und Abgrabungen gegenüber dem bestehenden und geplanten Gelände gemäß Ziffer 1.6.1 können im Anschluß an die Gebäude (z. B. zur Anlegung einer Terrasse) bis 1,0 m Höhe zugelassen werden.
- 2.8.2 Auffüllungen im Anschluß an öffentliche Verkehrs- und Grünflächen sind nur mit Böschungen mit einer Neigung von 1:2 oder flacher zulässig.
Ausnahmsweise können anstelle der Böschungen bewachsene Natursteintrockenmauern bis höchstens 1,0 m Höhe mit einer Neigung von 1:1 oder flacher zugelassen werden.

3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen; Hinweise

- 3.1 Das Baugebiet liegt in der gemeinsamen Schutzzone III der Grundwasserfassungen im Brenztal. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977 sind zu beachten.
- 3.2 Öllagerungen für Heizzwecke sind im Gebäude vorzusehen.
- 3.3 Vorhandene Drainanlagen sind unbrauchbar zu machen; der Anschluß von Abwasser und Oberflächenwasser an Drainanlagen ist nicht zulässig.
- 3.4 Im südlichen Bereich unterhalb dem Höheniveau 552 m ü.N.N liegt der Schichtwasserspiegel zum Teil nur 0,9 m bis 0,5 m unter der Geländeoberkante. Bauliche Anlagen (Unterkellerungen, Kanäle usw.), die in das Gelände einschneiden, sind zu unterlassen.
- 3.5 Auf Grund der Hanglage besteht bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden die Gefahr einer Überflutung von Untergeschoßräumen über Lichtschächte und Kellerabgänge. Entsprechende bauliche Vorkehrungen werden empfohlen.
- 3.6 Bei den Aushubarbeiten ist auf evtl. Bodenverunreinigungen zu achten. Sobald kontaminierte Bereiche angetroffen werden, ist das Landratsamt, Ref. Wasser- und Bodenschutz, unverzüglich zu benachrichtigen.
- 3.7 Bei Geländeauffüllungen darf kein kontaminiertes Material verwendet werden.
- 3.8 Bei der Planung ist darauf zu achten, daß anfallender Erdaushub zur Auffüllung auf dem Baugrundstück zu verwenden ist.
- 3.9 Gemäß § 20 DSchG sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- 3.10 Auf Grund der geologischen Verhältnisse im Plangebiet muß mit einer unterschiedlichen Kompressibilität des Untergrundes gerechnet werden.
Bei Gründungsmaßnahmen wird empfohlen, einen Geologen hinzuzuziehen.
- 3.11 Bei Baumpflanzungen ist die DVGW – Richtlinie GW 125 über den Schutzabstand zu Gas- und Trinkwasserleitungen zu beachten.
- 3.12 Die befahrbaren Wege A und C sowie die Straße A werden von Müllfahrzeugen nicht befahren. Die hauseigenen Müllbehälter müssen zur Entsorgung an die Ringstraße gestellt werden.
- 3.13 Südwestlich des Plangebietes führt in ca. 1,1 km Entfernung die BAB 7 vorbei. Auf eventuelle Geräuscheinwirkungen bei ungünstiger Wetterlage wird hingewiesen.
- 3.14 Auf eventuell auftretende Geruchsbelästigungen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen wird hingewiesen.