PLANZEICHENERLÄUTERUNG SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB)v.27.08.1997,DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) v. 23.01.1990 UND DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)v. 18.12.1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§9 Abs.1 Nr.1 BAUGB

1.1 WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET §4 BAUNVO

1.1.1 Zulässig sind Wohngebäude der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

1.1.2 Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen. (§1 Abs.5 BAUNVO)

1.1.3 Von den im WA-Gebiet ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach §4 Abs.3 werden sonstige störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§1 Abs. 6 Nr. 1 BAUNVO)

1.1.4 Zur Wahrung ortsüblicher, angepasster Bau-und Nutzungsstrukturen werden je Wohngebäude
bei 1 Vollgeschoss max. 2 Wohnungen
bei 2 Vollgeschossen max. 3 Wohnungen
in Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung
zugelassen.
(§9 Abs.1 Nr.6 BAUGB)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG,OBERKANTENHÖHE BAULICHER ANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BAUGB,§§ 16,17 und 18 BAUNVO

2.1 I , II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) (§ 16 Abs.2 Nr.3 BAUNVO)

2.1.1 Abweichungen von der Zahl der Vollgeschosse können ausnahmsweise zugelassen werden,wenn die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen eingehalten sind.

2.1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs.2 Nr.4 BAUNVO)

2.2.1 Die max. Höhen baulicher Anlagen, ausserhalb der Zonen mit EFH/UGFH-Festsetzungen, ergeben sich aus ihrer zeichnerischen Festsetzung. Dabei bedeutet:

TH=6,00/8,50/7,00 m — max. zulässige Traufhöhe
FH=9,50/11,00/11,00 m — max. zulässige Firsthöhe

2.2.1.1 Zur Vermeidung zu hoher Kniestockausführungen wird die Traufhöhe zusätzlich begrenzt auf
4,30 m bei 1 Vollgeschoss, bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe
6,80 m bei 2 Vollgeschossen, bezogen auf die Fußbodenhöhe des 1. Vollgeschoss.
Sofern nicht durch die Nutzung erforderlich, soll die Traufe des Wiese durch eine Zinnl jährliche Mahd gepflegt werden.
Auf Düngung und den Einsatz von Pestiziden ist zu verzichten.

2.2.1.2 Durch Geländeabtrag darf die max. Traufhöhe der Ziff. 2.2.1 um nicht mehr als 0,5 m überschritten werden.

Als Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt der Schnittpunkt des an das Gebäude angrenzenden natürlichen Geländes mit der Gebäudeaußenwände.

Als natürliches Gelände gilt die Tiefste an das Gebäude angrenzende Stufe der Geländeoberfläche vor Beginn jeglicher Bauarbeiten.
(§ 16 Abs.3 BAUNVO)

2.2.2 Bei Festsetzung einer Fußbodenhöhe gilt diese Ebene als Bezug von Höhenbegrenzungen.

2.2.2.1 EFH=154,00m NN — Festgelegte, grundstücksbezogene Erdgeschossfußbodenhöhe in der Auffüllzone
UGFH=157,00m NN — Festgelegte, grundstücksbezogene Untergeschossfußbodenhöhe in der Auffüllzone
Abweichungen bis max. +/- 0,25 m werden zugelassen.

2.2.2.2 Bezogen auf die festgesetzten Erdgeschoss- und Untergeschossfußbodenhöhen wird die max. Traufhöhe auf 8,30 m , die max. Firsthöhe auf 10,50 m bei EFH-Bezug und 10,00 m bei UGFH-Bezug begrenzt.

SKIZZE ZUR GEBÄUDEHÖHENBEGRENZUNG

2.3 0,4 — Grundflächenzahl (§ 16 Abs.2 Nr.1 und § 17 BAUNVO)

2.3.1 Eine Überschreitung der zulässigen GRZ nach § 19 Abs.4 BAUNVO wird nicht zugelassen.

2.4 (II) (E) — Geschossflächenzahl (§ 16 Abs.2 Nr.2 und § 17 BAUNVO)

3. BAUWEISE , ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE , STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
§9 Abs.1 Nr.2 BAUGB und §§22 und 23 BAUNVO

3.1 E — Offene Bauweise,nur Einzelhäuser zulässig (§22 Abs.2 BAUNVO)

3.2 E — Offene Bauweise,nur Einzel-und Doppelhäuser zulässig (§22 Abs.2 BAUNVO)

3.3 Baugrenze (§23 Abs.3 BAUNVO)

3.4 Firstrichtung , zwingend (§9 Abs.1 Nr.2 BAUGB)

3.4.1 Sofern die Firstrichtung nicht zwingend festgelegt wurde,wird diese nur generell bzw. parallel zu der festgelegten Baugrenze festgesetzt.

3.5 Garagen oder Gebäudeteile mit Garagen sowie überdachte Stellplätze sind ausserhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen nur in den hierfür nach Ziff. 4.1 festgesetzten Flächen für Garagen zulässig. (§23 Abs.5 BAUNVO)

3.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BAUGB)

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN / NEBENANLAGEN
§9 Abs.1 Nr.4 BAUGB und §14 BAUNVO

4.1 G — Umgrenzung von Flächen für Garagen

4.2 Nebenanlagen in Form von Gebäuden (z.B. Gartengeräteställen) sind nur bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 30 cbm zugelassen (§14 Abs.1 BAUNVO)

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Max. Traufhöhe	Bauweise
Max Firsthöhe	
Erdgeschossfußbodenhöhe	

5. VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs.1 Nr.11 BAUGB

5.1 Strassenverkehrsfläche

5.2 Gehweg – Fussweg – Radweg

5.3 V Grünflächen die Bestandteil von Verkehrsanlagen

5.4 Bereich ohne Ein-und Ausfahrten

5.5 Festgelegte Einfahrt

5.6 Feldweg , Schutzungsgeweg

5.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5.7.1 A Anliegerweg – gemischt genutzt

5.7.2 P Öffentliche Parkfläche

5.8 NW 5,00m R. GF 15,00m R. VB= 144,00 m+NN — Festsetzung der Strassenhöhen durch Visurbruch und Steigungsangabe (nur in Teilflächen mit EFH / UGFH-Festsetzungen)

6. FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
§9 Abs.1 Nr.12 BAUGB

6.1 Fläche für Versorgungsanlagen

6.1.1 Elektrizität – Trafostation

7. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG
§9 Abs.1 Nr.13 BAUGB und Abs.6 BAUGB

7.1 Unterirdische Leitung

7.1.1 Dolchenverdoppelung

8. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
§9 Abs.1 Nr.15 BAUGB

8.1 Öffentliche Grünflächen

8.1.1 Spielplatz

8.1.2 Grünanlage (Schule)

8.1.3 Grünanlage zur Entwicklung eines Streuobstbaumbestandes

9. FLÄCHEN ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
§9 Abs.1 Nr.16 BAUGB

9.1 Dohle (Gewässer 2.Ordnung)

9.2 Regenwasserleitungen

10. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
§9 Abs.1 Nr.17 BAUGB

10.1 Fläche für Aufschüttungen

10.1.1 In der Fläche für Aufschüttungen ist das Geländeniveau zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Ableitung der Dohle auf die Höhe des angrenzenden Strassenniveaus anzugleichen. (s. Geländeschnitte Anlage Nr. 4 + 5)
Vor der Aufschüttung ist der humose Oberboden abzutragen und bis zum Wiedereinbau fachgerecht zwischenzulagern.
(§9 Abs.1 Nr.6 BAUGB)

11. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ,ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§9 Abs.1 Nr.20 BAUGB und Abs.1a BAUGB

11.1 Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz,zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (auch zur Regelung des Ausgleichs nach §9 Abs.1a BAUGB)

11.1.1 Grünfläche unterhalb der Schule
Die Fläche ist parkartig mit standortheimischen Laubbäumen einzusäen.
Die Fläche ist parkartig mit standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Einzelbaum in der Fläche ist zu erhalten.
Soweit nicht durch die Nutzung erforderlich, soll die Fläche als Wiese durch Zinnl jährliche Mahd gepflegt werden.
Auf Düngung und den Einsatz von Pestiziden ist zu verzichten.

11.1.2 Grünflächen und Uferbereiche entlang der vorliegen Dohle
Die vorliegde Dohle ist naturnah zu gestalten. Soweit notwendig sind Befestigungen und Stützungen durch naturnahe Bauweisen vorzunehmen.
Entlang des Gewässers werden an der Mittelwasserlinie wechselseitig Schwarzerlen gepflanzt. Entlang des Ufers soll sich durch Sukzession alle Lebensformen entwickeln, der vor Ort jährlich gemäht wird.
Die Grünflächen ist mit Landschaftsrasen einzusäen und durch eine lockere Bepflanzung mit standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu ergänzen.
Soweit nicht durch die Nutzung erforderlich, soll die Fläche als Wiese durch eine Zinnl jährliche Mahd gepflegt werden.
Auf Düngung und den Einsatz von Pestiziden ist zu verzichten.
Der vorhandene, asphaltierte Weg wird rückgebaut.

11.1.3 Grünfläche im Norden
Die Fläche ist mit Landschaftsrasen einzusäen.
Die Fläche ist parkartig mit standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind vier Großkronige Laubbäume entsprechend der Pflanzgebieten einzubringen.
Soweit nicht durch die Nutzung erforderlich, soll die Fläche als Wiese durch eine Zinnl jährliche Mahd gepflegt werden.
Auf Düngung und den Einsatz von Pestiziden ist zu verzichten.

11.2 Die Flächen und Massnahmen zum Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die Flächen und Massnahmen zum Ausgleich ausserhalb des Geltungsbereiches werden dem Zuordnungsfunktionen(denen Eingriffe zu erwarten sind,entsprechend dem Anteil der verursachenden bzw. überbaubaren Fläche zugeordnet.

Den Verkehrsflächen werden dabei 32,29% (9640 qm vorliegende Fläche)den Baugrundstücken 67,71% (20210 qm überbaubare Fläche) der Flächen und Massnahmen zum Ausgleich zugeordnet.

11.3 Zur Reduzierung von Befestigungsflächen wird der Garagenbaland zum Rand der Verkehrsfläche auf den Mittelwert zum max. 8,00 m begrenzt.

11.4 Carports, Pergolen, fensterlose Wandflächen von Garagen und Stützmauern über 80 cm Höhe sind mit einer rankenden Begrünung zu versehen.
Ausnahmen von Begrünungsarten sind zulässig, wenn die Ziele des Grünordnungsplanes tot zu beachten.

11.5 Die Strassenbeleuchtung im Baugebiet ist zum Schutz nachtaktiver Insekten mit insektenschonender Beleuchtung auszustatten.

11.6 Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aus Kupfer, unbeschichtetem Zink oder Blei sind wegen der Schadstoffbelastung des Bodens,des Wassers und des Bodens mit herausgelösten Schwermetallen nicht zugelassen.

11.7 Oberflächenbefestigungen von Stellplätzen,Grundstückszugängen und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten.Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Abflusses aus dem Unterbau sind Dränagen im Planumsbereich vorzusehen. Diese sind in den Regenwasserkanal des Trennsystems einzuleiten.

11.8 Das Dachwasser ist getrennt vom häuslichen Abwasser zu erfassen und in den Regenwasserkanal des Trennsystems einzuleiten.

Hinweise und Empfehlungen :

Auf Dachintakteilionen aus Kupfer (Dachrinnen und Fallrohre) sollte noch Möglichkeit verzichtet werden.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt , ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu regenrigt(ist noch Möglichkeit in weder nutzbarem Zustand auf dem Baugrundstück zu erhalten) und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden. (Siehe auch §202 BAUGB)

Als Lager sind Mieten vorzusehen,die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BODSCHG gewährleisten (Schichthöhe max. 2,0 m,Schutz vor Verdichtung etc.)

Erdaushub sollte weitgehend zum Massenausgleich innerhalb des Baugebietes verwendet werden.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sollen Bodenverdichtungen vermieden werden,um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.Entsteinen Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bauttätigkeit aufzulockern.

Es wird empfohlen, das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Wasser von Dachflächen auf den Grundstücksflächen zu erfassen und durch Zisternen zurückzuhalten und einer Regenwassernutzung für z.B. Gartenzwecken zuzuführen. Hierbei sind die örtlichen Satzungen zur Erhebung von Entwässerungsabgaben und die DIN 1988 zu beachten.

Im Freien befindliche Beleuchtungskörper sollten auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.Auf Privatgrundstücken sollte dabei ein Disserbetrieb vermieden werden.

12. MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN
§9 Abs.1 Nr.21 BAUGB

12.1 Leitungsrecht

12.1.1 GDE Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde

12.1.2 MGR Leitungsrecht zugunsten der Mühlbachgruppe

13. FLÄCHEN , DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
§9 Abs.1 Nr.24 BAUGB

13.1 Sichtdreieckflächen

13.1.1 Die festgesetzten Sichtdreieckflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe von 0,70 m,gemessen über der jeweils angrenzenden Fahrbahnoberkante,freizuhalten.

14. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNG FÜR DIE BEPFLANZUNG
§9 Abs.1 Nr.25,Buchstaben a und b,BAUGB

14.1 Standort für das Anpflanzen von Bäumen.

14.1.1 Bei Festsetzung des Standortes für Bäume ist dieser in der Regel an der im Plan bezeichneten Stelle zu pflanzen und zu unterhalten. Abweichungen bis 5 m sind zulässig.

14.1.2 In den Pflanzstandorten innerhalb des Strassenraumes sind hochstämmige, standortheimische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18–20 cm zu pflanzen und zu unterhalten.
Die Grösse der Pflanzfläche darf 6 qm nicht unterschreiten . Sie sind mit bäuten- und kräuterreichen Landschaftsrasen anzusäen oder alternativ mit heimischen Sträuchern oder Wildstauden bodendeckend zu bepflanzen.

14.2 Je Baugrundstück ist die Anpflanzung von mind. einem mittel- bis grossklingen Obstbaum oder heimischen Laubbaum vorzunehmen . Die festgelegten Standorte für das Anpflanzen von Bäumen sind zu beachten . Zu erhaltende Bäume werden angerechnet.

14.3 Mindestens 10 % der privaten Grundstücksflächen sind mit standortheimischen Sträuchern gruppenn- oder heckenartig zu bepflanzen.
Dabei ist je Strauch 2,00 qm Pflanzfläche anzunehmen.

Hinweis:
Um eine Durchlässigkeit zu erhalten sollte die Hecke zwischen den Grundstücken angelegt werden.Ein Formschnitt sollte nur aus Gründen des Nachbarrechtes vorgenommen und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt sollte nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) vorgenommen werden . Die mittlere Wuchshöhe sollte 2 – 4 m nicht überschreiten.

14.4 In den Pflanzgebieten werden nur standortheimische Laubgehölze zugelassen. Hierbei sind die Artenlisten und das Pflanzschemata des Grünordnungsplanes zu beachten.

14.5 Zu erhaltender Einzelbaum.

14.6 Zu erhaltende Bäume und Sträucher dürfen nicht beseitigt werden und sind bei Verlust oder natürlichem Abgang in gleicher Art und Wuchsform zu ersetzen. Jungbäume sind durch geeignete Massnahmen vor Stamm-,Wurzel- und Kronenschäden zu schützen.

14.7 Bei Bauarbeiten ist für einen ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Vegetation Sorge zu tragen.Die DIN 18920 ist zu beachten.Bodenverdichtung im Bereich der Kronentraufe sind zu vermeiden.

14.8 Sofern Festsetzungen nach Ziff.14.1 bis 14.7 auf dem Baugrundstück zu beachten sind, ist mit den Baugesuchsunterlagen die entsprechende Bepflanzung oder Pflanzerhaltung nachzuweisen.
Die Bepflanzung ist spätestens 2 Jahre nach Gebäudebezug zu vollziehen.
Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Hinweise:
Im Kronentraufbereich zu erhaltender Bäume sollten Wiesenflächen bestehen bleiben oder neu angelegt werden.

Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern ist in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten (Naturschutzgesetz).

15. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS
§9 Abs.1 Nr.26 BAUGB

15.1 Flächen für Abgrabungen, Böschungsneigung 1:1,5

15.2 Flächen für Aufschüttungen, Böschungsneigung 1:1,5

Hinweise:

Zur Herstellung des Strassenkörpers sind in den an die Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatteneinfassen)

Die zur Herstellung des Strassenkörpers notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen gehen nicht in das Strassengrundstück über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken. Gemäß §12 Abs.5 StrGes. besteht keine Erwerbspflicht durch die Gemeinde.

Der Eigentümer hat das Anbringen von Hatzvorrichtungen und Leitungen für Bewuchsungenauer der Strassenbeleuchtung einschließlich der Befestigungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung.
(§126 Abs.1 BauGB)

16. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
§9 Abs.7 BAUGB

16.1 Grenze des Plangebietes

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
NACH §74 LANDESBAUORDNUNG IN DER FASSUNG VOM 08.08.1995

17. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
§74 Abs.1 Nr.1 LBO

17.1 Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen wird nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon ist der Einbau von Sonnenkollektoren.

17.2 Nebengebäude sind in handwerksgerechter Ausführung zulässig und in der Dachform und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen.

17.3 Leuchtreklame und Fremdwerbungen sind unzulässig.

17.4 Doppelhäuser sind in Form, Material und Farbe einander anzupassen.

18. DACHFORM UND DACHNEIGUNG
§74 Abs.1 Nr.1 LBO

18.1 Als Dachformen werden nur geneigte Dächer zugelassen. Eineilig geneigte, Pultdächer sind unzulässig.

18.2 Die Dachneigung wird bei einem Vollgeschoss auf 30 – 48°, bei zwei Vollgeschossen auf 25 – 35° begrenzt.

18.2.1 Für Garagengrten und Pultdächer werden geringere Dachneigungen ab 15° zugelassen.

18.3 Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen.

19. DACHGESTALTUNG
§74 Abs.1 Nr.1 LBO

19.1 Zur Dachdeckung dürfen nur naturrote und rotbraune bis dunkelbraune ziegelartige Dachdeckungsmaterialien verwendet werden.Metallische Dachdeckungen werden nicht zugelassen(s.Ziff. 11.6)

19.2 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig , ihre Breite darf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten . Ein Mindestabstand von 1,50 m zu den Giebelwänden ist einzuhalten.

20. EINFRIEDIGUNG , GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN , STÜTZMAUERN
§74 Abs.1 Nr.3 LBO

20.1 Einfriedigungen dürfen entlang von Verkehrsflächen eine Höhe von 1,00 m über Strassenhöhe nicht überschreiten.Sockelmauern dürfen eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten.Die Einsichtnahme im Bereich der Sichtdreieckflächen nach Nr. 13.1.1 der Festsetzungen ist zu beachten.
Zum Aussenbereich hin wird die max. Höhe von Einfriedigungen auf 1,50 m begrenzt.

20.2 Als Einfriedigungen werden nur Hecken und offene Zäune in Form von Holz- oder Maschendrahtzäunen zugelassen. Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von 0,1m einzuhalten.

20.3 Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.Die max. Böschungshöhe darf dabei die Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. (Begriff natürliches Gelände s. Ziff. 2.2.1)

SKIZZE ZUR HÖHENBEGRENZUNG VON BÖSCHUNGEN

20.4 Die max. Höhe von Stützmauern wird auf 1,00 m begrenzt.

21. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN
§74 Abs.1 Nr.5 LBO

21.1 Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

22. STELLPLATZVERPFLICHTUNG
§74 Abs.2 Nr.2 LBO

22.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird entsprechend der bestehenden örtlichen Stellplatzsatzung erhöht :

- Für Wohnungen über 50 qm Wohnfläche und unter 100 qm Wohnfläche auf 1,5 Stellplätze (halbe Werte sind aufzurunden)
- Für Wohnungen über 100qm Wohnfläche und freistehende Einfamilienhäuser auf 2,0 Stellplätze

23. SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN
§9 Abs.6 BAUNVO

23.1 Bodenfunde
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf der 4.Werktages nach der Anzeigeunverändert zu erhalten.Zufallsfunde sind sachgerecht zu bergen und sicherzustellen.Es ist zu prüfen,ob es sich um Kulturdenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

23.2 Altlasten
Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen,ist dieser Aushub von unbekannten Ausmaß,Art und Herkunft und gemäss §11 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg vom 29.10.2002 und in Verbindung mit § 2 Abs.2 Bodenschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg der Gemeinde und das zuständige Landratsamt Fachdienst Umweltschutz umgehend über Art und Ausmass der Verunreinigung zu benachrichtigen.
Bei anhaltendem Ausmass sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen.Bezüglich des Entsorgungswegs und der Fachnutzlast gilt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

23.3 Die Pfahlfüsse liegt in der Zone III der Tiefbrunnen H1 , H2 ; H3 des Zweckverbandes Wasserversorgergruppe Mühlbach.
Nach § 2 Abs.3 Ziff. 20 v. 21 der Verordnung vom 03.08.87 ist verboten: das Errichten und Betreiben von Grundwasserwärmepumpen und die Anlagen von Bohrungen für Erdwärmesonden.

23.4 Grenze des Landschaftsschutzgebietes Neckartal III (Rechtsverordnung vom 01.12.1986)

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

Geplante Grundstücksgrenzen

Vorhandene Böschungen

Geländeschnitt

Strassenbezeichnungen

Aus Baugesuchen nachgetragener Gebäudebestand

Vorhandene Gebäude oder Bäume

Vorgesehene Grundstücksvereinigung

WSG III / WSG II — Abgrenzung zwischen Wasserschutzzone II und III

Auferlegung:
Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 28.02.2001 überein.

Hassmersheim , den 02.03.2001 Der Bürgermeister

INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG
DIPL.ING. MANFRED BOLINS-DIPL.ING. GERHARD LEHLEN-DIPL.ING. DIRK LYERA
74804 MOSBACH POSTFACH 1425-74821 MOSBACH SCHILLERSTR. 29

GEMEINDE HASSMERSHEIM
ORTSTEIL HASSMERSHEIM

BEBAUUNGSPLAN

SCHULGEWANN

LAGEPLAN M. 1:500

DIE GEMEINDE:	DER PLANFERTIGER:	ANLAGE: 3
	INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG W.BOLINS-G.LEHLEN-D.LYERA SCHILLERSTRASSE 29 – 31 74821 MOSBACH TEL. 06261-82002	FERTIGUNG: 3
		DATUM: 28.02.2001