

Landkreis Schwäbisch Hall
Gemeinde Rot am See

Begründung und Textteil
zum Bebauungsplan
"Bruckenberg IV"
in Hausen am Bach

Stand: Satzungsbeschluss
vom ~~01.12.2005~~
28.11.2005
rechtskräftig seit *09.12.2005*

Landkreis Schwäbisch Hall
Gemeinde Rot am See

Inhaltsverzeichnis zum Bebauungsplan "Bruckenberg IV" in Hausen am Bach

	Seite
Begründung	
1. Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung	3
2. Geltungsbereich und Flächenbedarf	3
3. Übergeordnete Planungen, Restriktionen	6
3.1 Regionalplanung	6
3.1.1 Regionalplan	
3.1.2 Landschaftsrahmenplan	
3.2 Bauleitplanung	6
3.2.1 Flächennutzungsplan	
3.2.2 Landschaftsplan	
3.3 Schutzbereiche	6
3.3.1 Natura 2000-Gebiete (FFH-, Vogelschutzgebiete)	
3.3.2 Landschaftsschutz-, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	
3.3.3 Biotope	
3.3.4 Wasserschutzgebiete	
3.4 Denkmalschutz	7
3.5 Altlasten	7
3.6 Immissionen, Emissionen	7
3.7 Hydrogeologische Untersuchung	7
3.8 Waldabstand	7
4. Umweltverträglichkeitsprüfung	8
5. Grünordnung	8
5.1 Grundlagen und Methodik	8
5.2 Vorhandene Untersuchungen und übergeordnete Planungen	8
5.3 Beschreibung des Untersuchungsgebietes	9
5.4 Bestandsanalyse	9
5.4.1 Arten und Biotope	
5.4.2 Boden	
5.4.3 Wasser	
5.4.4 Klima und Luft	
5.4.5 Landschaftsbild und Erholung	
5.5 Konfliktanalyse	11
5.5.1 Arten und Biotope	
5.5.2 Boden	
5.5.3 Wasser	
5.5.4 Klima und Luft	
5.5.5 Landschaftsbild und Erholung	
5.5.6 Eingriffsbewertung	
5.6 Ausgleichskonzeption	12
5.6.1 Vermeidung und Minimierung	
5.6.2 Ausgleich und Ersatz	
5.7 Zusammenfassung	13

6. Planungsrechtliche Festsetzungen	14
6.1 Art der baulichen Nutzung	14
6.2 Maß der baulichen Nutzung	14
6.3 Höhenlage der baulichen Anlagen, Straßenhöhen	14
6.4 Bauweise	14
6.5 Stellung der baulichen Anlagen	15
6.6 Nebenanlagen	15
6.7 Zahl der Wohnungen	15
6.8 Zu- und Ausfahrtsverbot	15
6.9 Leitungsrechte	15
6.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
6.11 Pflanzgebote	16
7. Örtliche Bauvorschriften	16
7.1 Äußere Gestaltung	16
7.2 Dachform, Dachneigung	16
7.3 Zwerchbauten	16
7.4 Niederspannungsfreileitungen	17
7.5 Stellplätze	17
7.6 Einfriedigungen	17
8. Verkehr	17
8.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	17
8.2 Innere Erschließung	17
8.3 Öffentlicher Personennahverkehr	17
9. Technische Infrastruktur	17
9.1 Wasserversorgung	17
9.2 Abwasserbeseitigung	18
9.3 Stromversorgung	18
10. Soziale Infrastruktur	18
11. Bodenordnende Maßnahmen	18

Textteil

Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen	19
Teil 2: Örtliche Bauvorschriften	23
Ausfertigung	25

Pläne

Ausschnitt des Flächennutzungsplanes	4
Städtebaulicher Gesamtentwurf	5
Bestandsplan Grünordnung	Anlage 1

Landkreis Schwäbisch Hall
Gemeinde Rot am See

Begründung zum Bebauungsplan "Bruckenberg IV" in Hausen am Bach

1. Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung

Die Flächen sind in der rechtskräftigen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes enthalten (vgl. nächste Seite).

Der Bebauungsplan "Bruckenberg III" wurde 1994 aufgestellt. In der damaligen Planung wurden die heutigen Erweiterungsflächen bereits untersucht. Berücksichtigt wurde dieses Wohngebiet auch bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Wolfhäule", das Gewerbegebiet wurde in der Lästigkeit auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe eingeschränkt.

Baulücken zur Deckung des Wohnbedarfs sind in der Ortslage nicht vorhanden. Es ist derzeit nicht absehbar, in welchem Umfang landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude langfristig wegen fehlender Nutzung abgängig sein werden.

Durch die Kammerschließung mit drei Stichstraßen können drei Bauabschnitte gebildet werden. Der Detaillierungsgrad der Planungsrechtlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften wird sehr schlank gehalten, damit unterschiedlichste Baukörper und Bauformen gebaut werden können.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.10.2003 gefasst und am 10.10.2003 öffentlich bekanntgemacht. Für das Verfahren gilt das Baugesetzbuch in der Fassung vom August 1997, ein Umweltbericht muss nicht erstellt werden.

2. Geltungsbereich und Flächenbedarf

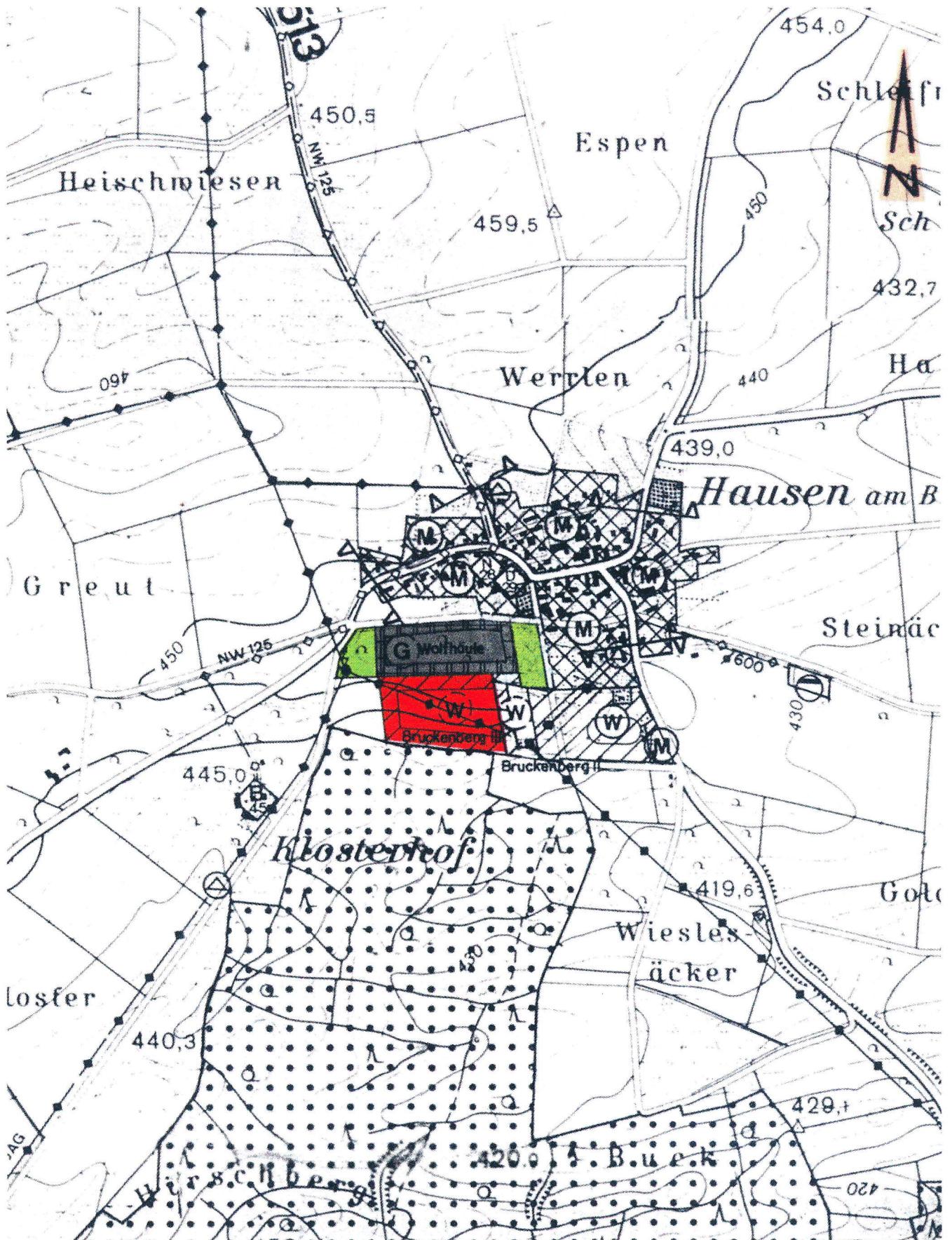
Die Gesamtfläche beträgt ca. 2,4 ha. Davon entfallen auf:

Nettobaufläche	ca. 1,78 ha	74,1 %
Verkehrsfläche	ca. 0,33 ha	13,9 %
öffentliche Grünfläche	ca. 0,25 ha	10,5 %
private Grünfläche	ca. 0,04 ha	1,5 %

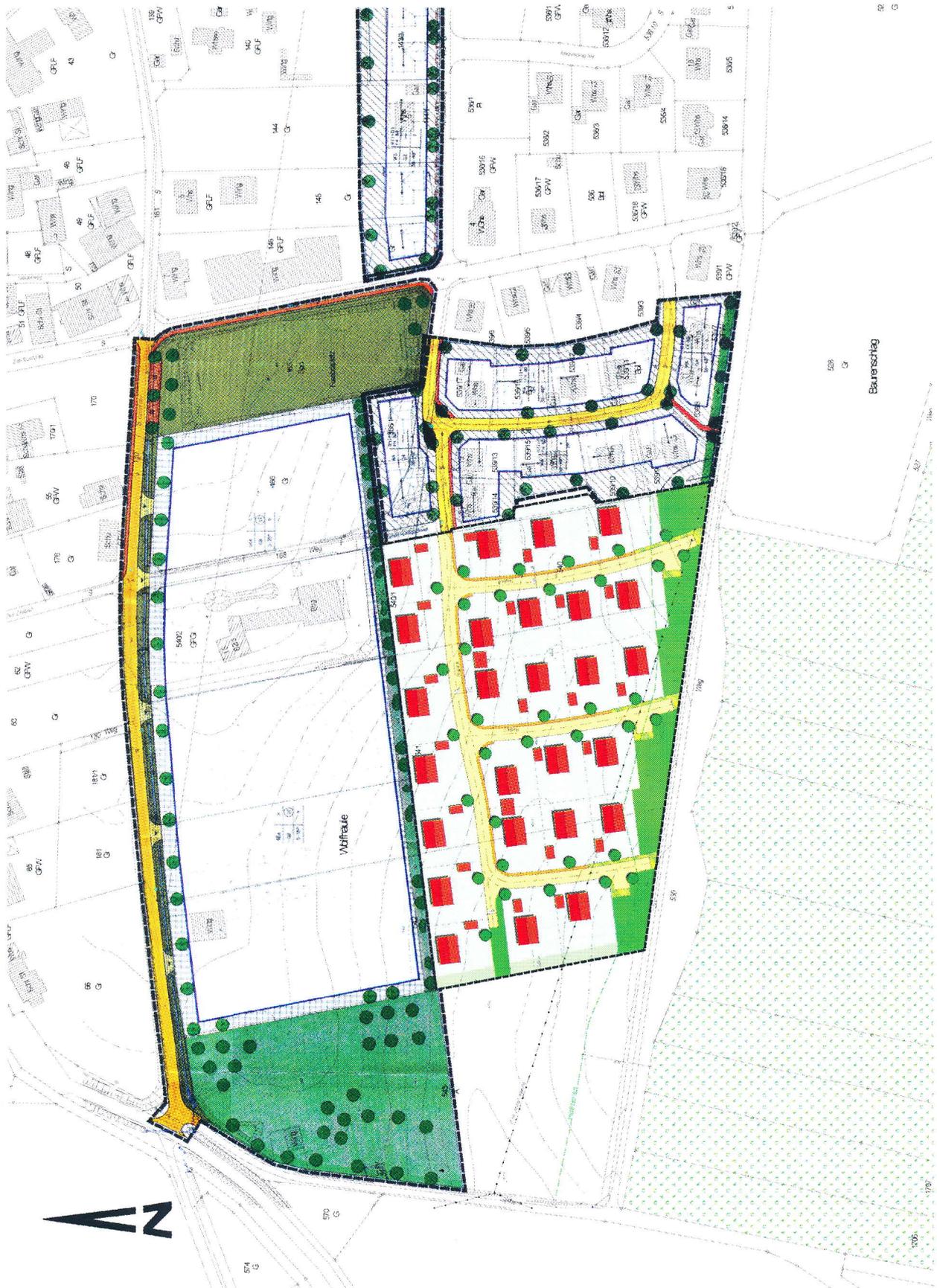
Die durchschnittliche Bauplatzgröße bei 26 Grundstücken beträgt ca. 690 qm.

Zur Abgrenzung des Geltungsbereiches vgl. Seite 5.

Ausschnitt Flächennutzungsplan
Flächennutzungsplan, 1. Änderung
Maßstab 1:10.000



Städtebaulicher Entwurf, Geltungsbereich,
angrenzende Bebauungspläne
unmaßstäblich



3. Übergeordnete Planungen, Restriktionen

3.1 Regionalplanung

3.1.1 Regionalplan

Im Regionalplan für die Region Franken (Raumnutzungskarte) sind die landwirtschaftlich genutzten Flächen rings um Hausen am Bach als "Schutzbedürftige Bereiche für Bodenerhaltung und Landwirtschaft in der Zone II" ausgewiesen. Dieser Plansatz (3.3.2.4) ist jedoch von der Verbindlichkeit ausgenommen und die geplanten Wohnbauflächen liegen außerhalb dieses Bereiches.

Weitere Aussagen sind in der Raumnutzungskarte nicht enthalten.

3.1.2 Landschaftsrahmenplan

Im Entwurf des Landschaftsrahmenplanes von 1987 (Landschaftsfunktionenkarte) sind die weiter westlich gelegenen Flächen als "Räume mit hoher Nutzungsvielfalt und ohne ökologischen Ausgleichsbedarf im regionalen Maßstab" eingetragen. Die Waldflächen südlich von Hausen am Bach sind "wertvolle Bereiche für Bodenerhaltung und Forstwirtschaft". Die Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

3.2 Bauleitplanung

3.2.1 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, 1. Änderung als geplante Wohnbaufläche dargestellt (vgl. Seite 4).

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, eine Genehmigung ist somit nicht notwendig.

3.2.2 Landschaftsplan

Der Auftrag für die Ausarbeitung eines Landschaftsplanes wurde im April 2005 vergeben, Aussagen sind während des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan nicht zu erwarten.

3.3 Schutzbereiche

3.3.1 Natura 2000-Gebiete (FFH-, Vogelschutzgebiete)

Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

3.3.2 Landschaftsschutz-, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale

Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete und Naturdenkmale liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch grenzen sie an.

3.3.3 Biotope

Biotope liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch grenzen sie an.

3.3.4 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch grenzen sie an.

3.4 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt.

3.5 Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt.

3.6 Immissionen, Emissionen

Berücksichtigt wurde dieses Wohngebiet auch bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Wolfhäule". Das Gewerbegebiet wurde in der Lästigkeit auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe eingeschränkt. Lärmimmissionen können daher ausgeschlossen werden.

Beeinträchtigungen durch die Landwirtschaft (Stäube, Geruch im Rahmen der Bewirtschaftung) müssen als ortstypisch hingenommen werden.

3.7 Hydrogeologische Untersuchung

Auf ein hydrogeologisches Gutachten konnte verzichtet werden. In den angrenzenden Baugebieten wurde kein Grundwasser angetroffen.

3.8 Waldabstand

Gemäß Landesbauordnung, § 4 Abs. 3, ist ein Waldabstand von mindestens 30 m bei baulichen Anlagen mit Feuerstätten und bei Gebäuden einzuhalten; andere Nebenanlagen (z. B. Geschirrhütten) sind zulässig

Dieser Waldabstand ist im Bebauungsplan als Hinweis eingetragen und wird bei der Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt.

4. Umweltverträglichkeitsprüfung

Das neue Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) vom 02.08.2001 regelt die Durchführung einer UVP. Wird der Prüfwert (unterer Schwellenwert) von 2 ha der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung überschritten, so wird eine allgemeine Vorprüfung notwendig. Beim Überschreiten des Größenwertes (oberer Schwellenwert) von 10 ha der GRZ muss eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.

Die Nettobaufläche des vorliegenden Bauanplanes beträgt ca. 1,81 ha. Bei einer GRZ von 0,4 sind es 0,72 ha. Somit muss weder eine allgemeine Vorprüfung noch eine UVP durchgeführt werden.

5. Grünordnung

5.1 Grundlagen und Methodik

Die rechtliche Grundlage der folgenden Ausarbeitung ist das novellierte Baugesetzbuch, das die Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege auf Grundlage der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung verlangt. Dazu müssen diese Belange erhoben und bewertet werden.

Gemäß Naturschutzgesetzen werden dabei fünf Schutzgüter (Landschaftspotenziale) untersucht:

- Arten und Biotope
- Boden
- Grund- und Oberflächenwasser
- Klima und Luft
- Landschaftsbild/Erholung

Die vorliegende Untersuchung erfolgt mit Hilfe eines vom Fachbereich Kreisplanung erarbeiteten Modells zur Eingriffsregelung auf Basis der einschlägigen Gesetze und fachlicher Standards. Es setzt sich aus einer verbal-argumentativen Begründung und einer unterstützenden rechnerischen Quantifizierung des erforderlichen Kompensationsumfangs zusammen.

In einer Bestandsanalyse wird zunächst die Bedeutung der Flächen für den Naturhaushalt bzw. ihre Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen ermittelt. Es werden dabei fünf Wertstufen unterschieden (besondere-hohe-mittlere-geringe-ohne Bedeutung), Zwischenstufen sind möglich. Die einzelnen Schutzgüter werden gesondert betrachtet.

Dann wird in einer Konfliktanalyse die durch die Planung zu erwartende Veränderung des Gebietes beschrieben. Entsteht durch die Planung eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes, so liegt ein Eingriff nach dem Bundesnaturschutzgesetz vor, der kompensiert werden muss. Da bei einer Bebauung Boden dauerhaft verloren geht, stellt ein Bebauungsplan in der Regel immer einen Eingriff dar.

In einem dritten Schritt werden Maßnahmen festgelegt, durch die die verlorenen Funktionen so weit wie möglich erhalten bzw. wieder hergestellt werden sollen. Zur Quantifizierung des Kompensationsumfangs werden Bestand und Planung gegenübergestellt und die Wertdifferenz ermittelt.

5.2 Vorhandene Untersuchungen und übergeordnete Planungen

Faunistische und floristische Untersuchungen sind nicht bekannt. Im übrigen vgl. Kapitel 3.

5.3 Beschreibung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet erweitert die bereits bestehende Wohnbebauung von Häusern am Bach am südwestlichen Ortsrand. Begrenzt wird das geplante Wohngebiet im Norden vom Gewerbegebiet "Wolfhäule", im Süden von Mischwald. Im Westen liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

5.4 Bestandsanalyse

Die Bestandsanalyse wurde aufgrund der Erkenntnisse einer Gebietskartierung Mitte Oktober 2003 erarbeitet. Daneben wurden die Geologische Karte, der Landschaftsrahmenplan sowie der Regionalplan für die Region Franken ausgewertet.

5.4.1 Arten und Biotope

Im Folgenden werden die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotop- bzw. Nutzungstypen beschrieben und bewertet:

Acker:

Der überwiegende Teil des Gebietes wird intensiv ackerbaulich genutzt, es dominiert die Kulturart. Akkerraine zwischen den Parzellen sind nicht vorhanden. Es handelt sich daher um eine relativ große, strukturlose Fläche, die - außer für Offenlandarten - kaum Lebensräume bietet. Insgesamt ist die Lebensraumqualität aufgrund der intensiven Bewirtschaftung von geringer Bedeutung.

Saum, grasreich:

Entlang der Flurwege im Gebiet sind 1-2 m breite Säume vorhanden; im Westen verläuft ein zeitweise Wasser führender Graben, der Saum ist hier einschließlich Graben ca. 3 m breit.

Die Säume sind insgesamt sehr artenarm und von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung beeinträchtigt. Der Saum im Bereich des Grabens ist etwas artenreicher, es finden sich jedoch keine spezialisierten oder gewässertypischen Pflanzen. Hinsichtlich der Fauna können sie lediglich für Kleinstlebewesen interessant sein, welche sie als Verbindungslinie zwischen den intensiv genutzten Flächen nutzen. Für das Schutzgut "Arten und Biotope" sind sie von geringer Bedeutung.

Waldrand:

Der Wald besteht sowohl aus Laubwaldbereichen als auch aus einheitlichen Fichtenbeständen. Der Trauf der Fichtenwälder wird stellenweise von Laubbäumen gebildet. Aufgrund der unregelmäßigen Flurstücksgrenzen befindet sich zwischen Flurweg und Wald teilweise ein unterschiedlich breiter gehölzfreier Bereich. Hier finden sich Erdablagerungen, Holzlagerstellen etc.

Die Vegetation im Waldrandbereich besteht neben kleineren Schlehengebüschen und einem Schilfbestand vorwiegend aus Gräsern und störungsanzeigenden Wildkräutern wie Brennnesseln, Disteln, Ampfer, Gänse-Fingerkraut u.ä. Der Waldsaum kann sich aufgrund der Nutzung und seiner stellenweise geringen Breite nicht optimal ausbilden. Als Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist er daher von mittlerer Bedeutung.

Gesamtbewertung: Insgesamt hat das Gebiet eine geringe Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes "Arten und Biotope".

5.4.2 Boden

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich des Lettenkeupers im Übergang zum Gipskeuper. Über den Bodentyp können keine konkreten Aussagen getroffen werden, da keine genaueren Untersuchungen vorliegen. Der vor Ort vorgefundene Boden weist einen relativ hohen Tongehalt auf. Die dadurch bedingte hohe Filter- und Pufferfähigkeit des Bodens wird auch in den Bodenkarten (RIPS) der Landesanstalt für Umweltschutz ausgewiesen. Dem steht der ungünstige Wasser-Luft-Haushalt von tonigen Böden gegenüber. Die landbauliche Eignung wird im Landschaftsrahmenplan als "vorwiegend gering" eingestuft.

Da die Ackerflächen intensiv bearbeitet werden (ständige Umschichtung, Verdichtung, Düngung) ist von einer Beeinträchtigung des natürlichen Bodengefüges und Stoffhaushalts auszugehen. Durch den nur temporären Bewuchs besteht die Gefahr der Erosion.

Bewertung: Insgesamt ist das Gebiet von geringer bis mittlerer Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes "Boden".

5.4.3 Wasser

Der Wasserhaushalt des Gebietes ist als relativ natürlich einzuschätzen, Drainagen sind nicht bekannt. Beeinträchtigungen bestehen durch den schlecht durchlässigen, tonigen Boden und die Verdichtung im Bereich des Ackers (Pflugsohle), wodurch das Niederschlagswasser weniger gut in den Boden einsickern kann.

Aufgrund der oben beschriebenen Eigenschaften des Bodens ist davon auszugehen, dass Schadstoffeinträge aus der intensiven Ackernutzung verhältnismäßig gut gefiltert werden. Die Grundwasserqualität ist daher wahrscheinlich relativ gut. Weitere Aussagen zur Grundwassersituation können nicht getroffen werden, da keine entsprechenden Untersuchungen vorliegen.

Oberflächengewässer sind außer dem nur temporär Wasser führenden Wegseitengraben nicht vorhanden.

Bewertung: Hinsichtlich des Schutzgutes "Wasser" ist das Untersuchungsgebiet von mittlerer Bedeutung.

5.4.4 Klima und Luft

In dem von weiten Ackerflächen geprägten Untersuchungsgebiet entsteht durch nächtliche Abkühlung Kaltluft. Aufgrund der Topographie fließt die Kaltluft hauptsächlich Richtung Wald ab und ist für den siedlungsklimatischen Ausgleich nicht von Bedeutung. Das Gebiet ist gut durchlüftet, der Flurweg zwischen Wald und bereits vorhandener Bebauung scheint dabei als Windkorridor zu dienen.

Innerhalb des geplanten Geltungsbereiches sind keine Gehölzstrukturen vorhanden, die zur Sauerstoffproduktion sowie zur Staub- und Schadstofffilterung beitragen. Von Bedeutung ist der angrenzende Wald, in dem sauerstoffreiche, befeuchtete Luft entsteht. Beeinträchtigungen der Luftqualität waren vor Ort nicht festzustellen; von Seiten der landwirtschaftlichen Nutzung ist aber mit erhöhter Staubentstehung sowie mit Luftbelastungen durch die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln und organischem Dünger zu rechnen.

Bewertung: Das Untersuchungsgebiet ist von geringer bis mittlerer Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes "Klima und Luft".

5.4.5 Landschaftsbild und Erholung

Der Ort Hausen am Bach liegt im Naturraum "Hohenloher und Haller Ebene". Dieser ist vorwiegend von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt, unterbrochen von Waldstücken und Obstbäumen. Die Landschaft ist flachhügelig. Das Untersuchungsgebiet selbst ist strukturarm, das Gelände ist nur wenig bewegt.

Das Gebiet liegt auf einem kleinen Geländerücken und fällt zum Wald und zum Ortskern hin ab.

Der Ortskern ist vom Gebiet aus gut einsehbar, da die Gewerbeflächen des bereits bestehenden Gebietes "Wolfhäule" bisher noch kaum bebaut sind. Durch die tiefere Lage und die starke Durchgrünung ist die Ortslage gut in die Landschaft eingebunden. Auffälliger ist dagegen die Neubebauung des Wohngebietes "Bruckenberg III": Zum einen liegt sie höher und ist daher besser einsehbar, zum anderen ist sie aus Gründen der anstehenden Erweiterung nicht eingegrünt.

Für die siedlungsnahen Erholung ist das gut ausgebaute Wegenetz im Umfeld des geplanten Baugebietes, besonders der Weg am Waldrand, von Bedeutung. Westlich des Untersuchungsgebietes verläuft ein Radweg, durch das Wohngebiet "Bruckenberg" verläuft ein europäischer Fernwanderweg. Das Gebiet selbst ist wegen der Ackernutzung einer Erholungsnutzung aber nicht zugänglich, und auch optisch ist es wenig reizvoll.

Bewertung: Hinsichtlich des Schutzgutes "Landschaftsbild und Erholung" ist das Gebiet von geringer bis mittlerer Bedeutung.

5.5 Konfliktanalyse

In der nachfolgenden Konfliktanalyse werden die bei einer Bebauung für die Schutzgüter zu erwartenden dauerhaften (anlage- und betriebsbedingten) Beeinträchtigungen sowie die temporären Störungen durch den Baubetrieb untersucht. Die Planung kann aber auch durch Zerschneidungs- und Trennungseffekte, negative Randeinflüsse etc. Auswirkungen auf umliegende Flächen haben.

5.5.1 Arten und Biotope

Im unmittelbaren Geltungsbereich sind fast nur intensiv genutzte Ackerflächen vorhanden. Hier gehen demnach keine höherwertigen Lebensräume verloren. Der Wald und Waldrandbereich sind durch einen Flurweg vom künftigen Baugebiet getrennt, die geplante Wohnnutzung lässt hier keine negativen Randeinflüsse erwarten.

5.5.2 Boden

Hier entstehen durch Versiegelung, Umschichtung und Verdichtung spürbare Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes. Bodenlebewesen verlieren ihren Lebensraum. Der Boden ist ein nicht vermehrbares Gut, sein Verlust bedeutet den Verlust einer wesentlichen Lebensgrundlage.

5.5.3 Wasser

Die Versiegelung und Verdichtung des Bodens wirkt sich unmittelbar auf den Wasserhaushalt aus. Eine Folge ist die Erhöhung des Oberflächenabflusses, der jedoch durch das geplante Regenrückhaltebecken entgegengewirkt werden kann. Nicht zu vermeiden ist dagegen die Verringerung der Grundwasserentstehung sowie die Reduzierung der Wasserspeicherung und Wasserreinigung im Boden.

Da keine Grundwasservorkommen bekannt sind, kann auch zu Eingriffen ins Grundwasser keine Aussage getroffen werden. Schädliche Stoffeinträge sind aus dem geplanten Wohngebiet eher nicht zu befürchten.

5.5.4 Klima und Luft

Die Überbauung und Befestigung von vorher offenen Flächen bedeutet den Wegfall von klimaausgleichenden Flächen. Gleichzeitig erwärmen sich die versiegelten Flächen stärker und geben diesen Wärmeüberschuss an die Umgebung ab. Die erwärmte Luft ist trockener und staubhaltiger, dazu kommen gewisse Schadstoffemissionen aus Heizung und Verkehr. Die gute Durchlüftung des Gebietes verhindert vermutlich größere Schadstoffkonzentrationen.

5.5.5 Landschaftsbild und Erholung

Das geplante Baugebiet erstreckt sich über einen flachen Höhenrücken, es ist daher im Grundsatz gut einsehbar. Abgeschirmt wird es jedoch vom Wald im Süden, der geplanten Bebauung "Wolfhäule" im Norden und dem bestehenden Wohngebiet "Bruckenberg III" im Osten. Somit ist es nur von Westen her sichtbar.

Eine direkte Beeinträchtigung erholungsrelevanter Flächen entsteht nicht. Störend wirkt sich die optische Einengung des Flurweges im Süden aus, er führt künftig zwischen Wald und Bebauung hindurch. Eine besondere Fernsicht oder Blickbezüge bestanden hier allerdings auch bisher nicht.

5.5.6 Eingriffsbewertung

Wesentliche Beeinträchtigungen entstehen durch die Versiegelung für die Schutzgüter "Boden", "Wasser" und "Klima und Luft". Sie stellen in ihrer Summe einen Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes dar und führen somit dazu, dass Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

5.6 Ausgleichskonzeption

In der Ausgleichskonzeption werden für die einzelnen Beeinträchtigungen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Kompensation ermittelt.

Erste Priorität hat nach § 19 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz die Vermeidung von Eingriffen. Wenn eine völlige Vermeidung des Eingriffs nicht möglich ist, muss die Beeinträchtigung so gering wie möglich gehalten werden. Die nach Durchführung der Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen eventuell verbleibenden Restbeeinträchtigungen müssen durch geeignete Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Für alle Kompensationsmaßnahmen gilt: Die Flächen, auf denen die Maßnahmen durchgeführt werden, müssen einen geringen Ausgangswert besitzen und ein hohes Entwicklungspotential aufweisen. Die Maßnahmen sind dauerhaft abzusichern.

5.6.1 Vermeidung und Minimierung

Folgende Maßnahmen sollen im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- > Festschreibung der Grundflächenzahl auf maximal 0,4, unter Ausschluss der rechtlich möglichen Überschreitung. Dies bewirkt eine Begrenzung der Versiegelung und ihrer negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.
- > Freihalten einer ausreichend breiten Zone entlang des Waldrandes. Diese Maßnahme hat positive Wirkungen auf den Klima- und Lufthaushalt, da die Luftströme entlang des Waldrandes nicht behindert werden. Zudem wird der für die ortsrandnahe Erholung relevante Flurweg am Wald von der Neubebauung optisch nicht so stark eingeengt.
- > Am neu entstehenden Ortsrand im Westen soll mit entsprechenden Pflanzungen ein harmonischer Übergang in die angrenzende freie Landschaft hergestellt werden. Es sollen vorzugsweise landschaftstypische Gehölze in Form von lockeren Hecken angepflanzt werden, um die Durchlüftung des Wohngebietes nicht zu behindern.
- > Das Baugebiet ist ausreichend zu durchgrünen, vorzugsweise durch Anpflanzung von größeren Laubbäumen entlang von Straßen, an Stellplätzen und Zufahrten. Diese Baumpflanzungen sollen zum einen das Baugebiet optisch einbinden, zum anderen können sie durch die Verschattung der befestigten Verkehrsflächen eine Reduzierung der Erwärmung bewirken.

Nach Umsetzung der oben angeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt eine erhebliche Beeinträchtigung. Es sind daher Maßnahmen zum Ausgleich notwendig.

5.6.2 Ausgleich und Ersatz

- > Die Grünflächen am Südrand des geplanten Baugebietes sollen ökologisch möglichst hochwertig gestaltet werden. Vorgesehen ist eine lockere Bepflanzung mit Einzelbäumen und Baumgruppen in einer extensiv genutzten Wiesenfläche. Zudem sollen entlang der privaten Baugrundstücke mehrreihige Hecken aus heimischen Laubgehölzen angelegt werden. Die sonnenzugewandten Süd- und Westränder der Hecken sollen als kräuterreiche Säume ausgebildet werden. Diese Maßnahme bedeutet eine wesentliche Aufwertung der vorher als Acker genutzten Flächen,

es entstehen neue Lebensräume für Tiere und Wildpflanzen. Die nun extensive Nutzung wirkt sich positiv auf den Boden- und Wasserhaushalt aus, die Gehölze tragen zum Klimaausgleich bei. Auch optisch bewirkt die Maßnahme eine Bereicherung der Landschaft.

- > Die öffentliche Grünfläche am Westrand des Geltungsbereichs soll mit einer kräuterreichen Wiesenmischung angesät und extensiv gepflegt werden. Da hier langfristig die Erschließungsstraße weitergeführt werden soll, wird auf Pflanzungen verzichtet. Der Wegfall der Ackernutzung bedeutet eine bessere Funktionserfüllung im Naturhaushalt, die extensive Wiese bietet Lebensräume für heimische Flora und Fauna.

5.7 Zusammenfassung

Im Untersuchungsgebiet besitzen die betrachteten Schutzgüter überwiegend mittlere bzw. geringe bis mittlere Bedeutung im Naturhaushalt. Das ist auf die bestehenden Vorbelastungen durch die intensive Ackernutzung zurückzuführen.

Durch die Planung entstehen in erster Linie für die Schutzgüter "Boden", "Wasser" und "Klima und Luft" erhebliche Beeinträchtigungen. Diese Beeinträchtigungen werden hauptsächlich durch die Versiegelung und Verdichtung der vorher offenen Bodenflächen verursacht.

Die Eingriffe können durch die vorstehend erläuterten und im Textteil des Bebauungsplanes genauer festzusetzenden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich bzw. Ersatz weitestgehend kompensiert werden. Rein rechnerisch verbleibt nach dem Modell des Fachbereichs Kreisplanung ein Defizit von ca. 10-15 %. Dieses Defizit kann in Anbetracht des geringen Ausgangswertes vor der Planung hingenommen werden.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist ein **Allgemeines Wohngebiet** (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO):

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind:
 1. **Wohngebäude,**
 2. **die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,**
 3. **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,**
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe
 5. Tankstellen

Um den Wohngebietscharakter zu wahren, sind **Ausnahmen** entsprechend Abs. 3. Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO **nicht** zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundflächenzahl** (GRZ) beträgt 0,4. Die Grundflächenzahl darf zur Verringerung der Versiegelung nicht überschritten werden. Dies gilt jedoch nicht für die Anrechnung für Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen wie Zufahrten und Stellplätze.

Eine **Geschossflächenzahl** (GFZ) und eine Zahl der **Vollgeschosse** werden nicht festgesetzt. Die Gebäudekubatur wird durch folgende Festsetzungen städtebaulich geordnet: maximal zulässige **Außenwandhöhe**, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, und die maximale **Firsthöhe** bzw. Scheitelhöhe bei Tonnendächern, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe. Außenwandhöhen und Firsthöhen entsprechen einer eingeschossigen Bebauung mit anrechenbarem Dachgeschoss (Vollgeschoss)

6.3 Höhenlage der baulichen Anlagen, Straßenhöhen

Zur Verringerung von Erdaushub (Keller) liegen die Straßen im Schnitt 0,50 m über der bestehenden Geländeoberfläche. Die geplanten Straßenhöhen sind im Bebauungsplan eingetragen.

Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe bezieht sich daher auf den höchsten Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche. Gleichwohl dürfen die einzuhaltenden maximalen Gebäudehöhen nicht überschritten werden.

6.4 Bauweise

Festgesetzt ist eine **offene** Bauweise aufgrund der ortstypischen Struktur. Zulässig sind nur **Einzel-** und **Doppelhäuser** mit einer Gebäudelänge von **max. 20 m**. Angebaute Garagen bleiben unberücksichtigt.

Die **Erdgeschossfußbodenhöhe** (Eingangsgeschoss) darf am höchsten Punkt maximal 0,50 m über der angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Maßgebend ist der gemittelte Geländeverlauf.

Zur Minimierung des **Bodenaushubs** liegen die Erschließungsstraßen ca. 0,50 m über Geländeniveau. Die geplanten Straßenhöhen einschließlich Böschungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind im Plan eingetragen.

6.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Firstrichtung bzw. Hauptgebäuerichtung wird nicht festgesetzt.

6.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO - soweit als Gebäude (Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen - sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zur verkehrsfreien Größe von 40 cbm Bruttorauminhalt zulässig (§ 50 LBO).

Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässigen Außenwandhöhen nicht überschreiten. Dies bedeutet auch den Verzicht auf private Windenergieanlagen.

Die Anlage von oberirdischen Flüssiggastanks ist aus gestalterischen Gründen generell unzulässig. In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind oberirdische und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

6.7 Zahl der Wohnungen

Mehrfamilienhäuser sind hier städtebaulich nicht vertretbar. Die **Zahl der Wohnungen** wird auf maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus und auf 1 Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt.

6.8 Zu- und Ausfahrtsverbot

Festgesetzt wird ein Zu- und Ausfahrtsverbot am südlichen Baugebietsrand. Damit sollen Zufahrten über die Wendeplatten und über den Landwirtschaftsweg durch die Randeingrünung verhindert werden.

6.9 Leitungsrechte

Das in der nördlichen Bauzeile festgesetzte Leitungsrecht dient der Entwässerung (Niederschlagswasser in ein nördlich befindliches Regenüberlaufbecken) des Baugebietes.

Der Schutzstreifen der bestehenden 20-KV-Leitung ist eingetragen, wird jedoch nicht als ein Leitungsrecht festgesetzt, da die Leitung mit dem Fortschreiten der Bauabschnitte verlegt werden soll (siehe Ziffer 9.3).

6.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß Ziffer 5 "Grünordnung" werden für den südlichen Ortsrand (M 1) und den Freihaltebereich für eine spätere Straßenverlängerung (M 2) Maßnahmen festgesetzt. Die Flächen der Maßnahme werden als Baumwiese ausgebildet. Eine Auswahlliste der zu verwendenden Arten befindet sich im Textteil.

6.11 Pflanzgebote

Einzelpflanzgebote

Zur Gestaltung des Siedlungsbildes und ökologischen Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes werden entlang der Erschließungsstraßen Einzelpflanzgebote festgesetzt. Eine Auswahlliste der zu verwendenden Baumarten befindet sich im Textteil.

Flächenhafte Pflanzgebote

Der westliche und südliche neue Ortsrand wird mit einem flächenhaften Pflanzgebot ökologisch und optisch aufgewertet. Dazu werden Sträucher gemäß der Auswahlliste im Textteil als 2-3-reihige Gehölzstruktur gepflanzt

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 Äußere Gestaltung

Die Formulierung " Außenwände sind ... oder zu verschalen" meint, dass auch Verschalungen nicht nur aus Holz sondern auch aus Metall oder Faserplatten möglich sind. Bei den Blockhäuser wird nicht unterschieden zwischen Rund- und Kanthölzern.

Die Unzulässigkeit grell leuchtender und reflektierender Farben ist allgemein gehalten, auf die Festsetzung eines maximalen Reflexionswert wurde verzichtet.

7.2 Dachform und Dachneigung

Angestrebt wird ein Siedlungsbild mit unterschiedlichsten Gebäudeformen, die nur durch Außenwand- und Firsthöhen eingeschränkt werden. Die zulässige **Dachneigung** beträgt 12° bis 48°.

Als **Dachform** kann die gesamte Palette gestalterischer Möglichkeiten mit Ausnahme von Flachdächern genutzt werden. Zulässig sind gleichseitig geneigte Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer, Zeltdächer sowie Pultdächer, versetzte Pultdächer und Tonnendächer.

Die **Dacheindeckung** über 28° Dachneigung soll mit roten oder anthrazitfarbenen Ziegeln oder Dachsteinen erfolgen. Zulässig sind in untergeordnetem Maß auch Glas und metallfarbene Materialien wie Kupfer und andere Bleche. Von 12° bis 28° Dachneigung sind Glas und metallfarbene Materialien wie Kupfer und andere Bleche allgemein zulässig. Für die Eindeckung von Dachgauben werden keine Festsetzungen getroffen.

Dachbegrünungen sind allgemein zulässig. Für Tonnendächer ist die Dacheindeckung nicht festgelegt.

Angebaute oder integrierte **Garagen** und **Nebenanlagen** sind, sofern in das Hauptdach einbezogen, in Dachform, -neigung und -deckung dem Hauptgebäude anzupassen. Terrassen sind im Bereich der Garagendächer zulässig, die abstandsrechtlichen Vorschriften nach § 5 der Landesbauordnung (LBO) sind dabei zu beachten. Garagen und Nebengebäuden können auch als Flachdach ausgeführt werden. Dachaufbauten (Dachgauben) sind zulässig, werden jedoch zur Harmonisierung der Dachlandschaft in Anordnung und Ausmaßen beschränkt. Sonstige Dachaufbauten über dem First sind bis zur max. zulässigen Firsthöhe möglich.

Zur Nutzung der **Solarenergie** sind Solaranlagen auf dem Dach bzw. in der Dachhaut zulässig.

7.3 Zwischbauten

Zwischbauten sind zulässig, werden jedoch aus städtebaulichen Gründen in Anordnung und Ausmaßen beschränkt. Die Formulierung wurde so gefasst, dass auch Zwischbauten z.B. als "Türmchen" an den Gebäudeecken zulässig sind.

7.4 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen einschl. Fernmeldeleitungen der TELEKOM sind wegen der Beeinträchtigung des Siedlungsbildes aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig. Im Zuge des Straßenbaus können problemlos Leitungen bzw. Leerrohre eingelegt werden.

7.5 Stellplätze

Pro Wohnung sind 2 **Stellplätze** vorgeschrieben. Dies ist bedingt durch die hohe Kraftfahrzeugdichte im ländlichen Raum.

7.6 Einfriedigungen

Die **Einfriedigungen** werden hinsichtlich ihrer Lage zu den öffentlichen Verkehrsflächen in ihrer Gestaltungsfreiheit aus städtebaulichen Gründen (Wahrung des Ortsbildes) beschränkt:

Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Als Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune mit davorliegender Gehölzabpflanzung oder Holzzäune mit senkrechter Lattung, Zaunhöhe max. 1,0 m
- geschnittene Hecken, Höhe max. 1,0 m

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedigungen und Stützmauern ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten, damit das Lichtraumprofil der Straße nicht eingeschränkt wird.

8. Verkehr

8.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz (L 1040, K 2513) erfolgt über die Ortsstraßen.

8.2 Innere Erschließung

Die Erschließung erfolgt in Fortsetzung des bestehenden Straßennetzes als Kammerschließung mit drei Stichstraßen. Jede Stichstraße bildet für sich einen Bauabschnitt.

Die Straßen werden wie bisher in einer Breite von 5,50 m zuzüglich einem Gehweg mit 1,25 m angelegt. Auf Parkierungstreifen wurde verzichtet. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

8.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Eine Bushaltestelle innerhalb des Baugebietes ist nicht erforderlich.

9. Technische Infrastruktur

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die örtliche Wasserversorgung. Die Druckverhältnisse sind ausreichend.

9.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Im Bereich des Gewerbegebietes "Wolfhäule" und damit außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wird ein Regenrückhaltebecken mit Ableitung in die bestehende Bachverdolung erstellt. Der Trockenwetterabfluss wird in das bestehende Kanalnetz eingeleitet.

Näheres wird im wasserrechtlichen Verfahren geregelt.

9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW-ODR. Die 20-KV-Leitung überquert die Bauabschnitte 2 und 3. Sie muss spätestens dann verkabelt oder verlegt werden.

10. Soziale Infrastruktur

Auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes wurde bereits beim Bebauungsplan "Bruckenberg III" verzichtet. Verwiesen wurde auf den direkt angrenzenden Bolzplatz und interessante Spielmöglichkeiten in dem in unmittelbare Nähe liegenden Wald.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Das benötigte Bauland wird von der Gemeinde freihändig oder durch Flächentausch erworben.

Rot am See, im Juli 2005

gez. Gröner
(Bürgermeister)

Stand: Satzungsbeschluss
vom 01.12.2005

Textteil zum Bebauungsplan "Bruckenberg IV"
in Hausen am Bach

Teil 1: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, die Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) 1990 zuletzt geändert 1993, sowie die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der am Tage des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind ausschließlich:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speise-wirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeinschrieb. Die GRZ darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden; dies gilt nicht für Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Höhe der Gebäude, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf gemäß Planeinschrieb auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

Die Firsthöhe bzw. Scheitelhöhe bei Tonnendächern, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe, darf gemäß Planeinschrieb nicht überschritten werden.

2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf bergseits an der höchsten Stelle nicht mehr als 0,50 m über der bestehenden Geländeoberfläche bzw. der bergseits angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei einzuhalten.

3. **Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist eine offene Bauweise. Es sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer max. Gesamtlänge von 20 m zulässig.

4. **Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude (Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zur verkehrsfreien Größe von 40 cbm Bruttorauminhalt zulässig.

Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässigen Außenwandhöhen nicht überschreiten.

Die Anlage von oberirdischen Flüssiggastanks ist unzulässig.

In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

5. **Flächen für Garagen und Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Entfernung von 2,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig; Stellplätze sind in den als Grünflächen dargestellten Flächen unzulässig.

6. **Zahl der Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen ist je Einzelhaus auf 2 Wohnungen und auf 1 Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt.

7. **Zu- und Ausfahrtsverbot**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Eine Zu- und Ausfahrt über den Grünstreifen am südlichen Baugebietsrand ist unzulässig.

8. **Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Versorgungsleitungen (Abwasser, Wasser, Gas und Strom) sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen. Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tiefwurzelnde Bäume und Sträucher sind unzulässig.

9. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M1: Baumwiese

Auf den im Plan festgesetzten Flächen ist eine standortgerechte, kräuterreiche Wiesenmischung einzusäen und durch 2-malige Mahd pro Jahr extensiv zu bewirtschaften. Die Mahd darf erst nach dem 15.06. erfolgen, das Mähgut ist nach 2-3 Tagen Abtrockenzeit abzutransportieren. Alternativ kann eine Mulchmahd durchgeführt werden. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig.

Je 200 qm ist mind. ein hochstämmiger Obst- oder Wildobstbaum aus untenstehender Auswahl anzu-

pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Solange die 20-KV-Leitung besteht, sind zu den Leiterseilen mind. 3,5 m Sicherheitsabstand einzuhalten, das seitliche Ausschwingen der Leitung ist zu berücksichtigen.

Obstbäume sind als Hochstamm, Stammhöhe 160-180 cm, Stammumfang mind. 7 cm, Wildobstbäume als 3 x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang mind. 12-14 cm anzupflanzen.

Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche in regionaltypischen Kultursorten

Wild-Birne	(<i>Pyrus communis</i> , <i>Pyrus caucasica</i>)
Vogel-Kirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Vogelbeere	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Elsbeere	(<i>Sorbus torminalis</i>)
Walnuss	(<i>Juglans regia</i>)

M2: extensive Wiese

Auf der im Plan festgesetzten Fläche ist eine standortgerechte, kräuterreiche Wiesenmischung einzusäen und durch 2-malige Mahd pro Jahr extensiv zu bewirtschaften. Die Mahd darf erst nach dem 15.06. erfolgen, das Mähgut ist nach 2-3 Tagen Abtrockenzeit abzutransportieren, sofern es nicht verwendet werden kann. Alternativ kann eine Mulchmahd durchgeführt werden. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig.

10. Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10.1 Einzelpflanzgebote

Auf den Privatgrundstücken sind entlang der Erschließungsstraße gemäß Planeintrag Laubbäume aus untenstehender Auswahl anzupflanzen. Es sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm zu verwenden. Von den im Plan festgesetzten Standorten kann um bis zu 3,0 m abgewichen werden.

<i>Aesculus x carnea</i> 'Briotii'	(Scharlach-Kastanie)
<i>Acer platanoides</i> 'Emerald Queen'	(Spitz-Ahorn)
<i>Corylus colurna</i>	(Baum-Hasel)
<i>Prunus avium</i> 'Plena'	(Vogel-Kirsche)
<i>Sorbus x intermedia</i> 'Brouwers'	(Mehlbeere)

10.2 Flächenhafte Pflanzgebote

PG 1: Gehölzpflanzung

Auf der im Plan festgesetzten Fläche sind 2-3-reihige Strauchpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Unbepflanzte Abschnitte von bis zu 5 m Länge sind zulässig. Es sind standortgerechte gebietsheimische Laubsträucher gemäß untenstehender Pflanzenliste zu verwenden.

Sofern die Pflanzungen auf privater Fläche liegen, sind in der baugebietszugewandten Strauchreihe auch fremdländische Ziergehölze bis zu einem Anteil von 50 % zulässig. Nadelgehölze (Koniferen) sind unzulässig.

Sträucher, Pflanzung als mehrreihige Hecke, Pflanzabstand 1,2 x 1,2 m (1 Pflanze je 1,5 qm)
Pflanzenqualität: verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm

<i>Amelanchier ovalis</i>	(Felsenbirne)
<i>Cornus mas</i>	(Kornelkirsche)
<i>Cornus sanguinea</i>	(Roter Hartriegel)
<i>Corylus avellana</i>	(Haselnuss)

<i>Euonymus europaeus</i>	(Pfaffenhütchen)
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Rainweide)
<i>Lonicera xylosteum</i>	(Rote Heckenkirsche)
<i>Rosa canina</i>	(Hunds-Rose)
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	(Bibernell-Rose)
<i>Rosa rubiginosa</i>	(Wein-Rose)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Viburnum lantana</i>	(Wolliger Schneeball)

Teil 2: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "**Bruckenberg IV**" liegen zugrunde: Die Landesbauordnung (LBO) 1996 für Baden-Württemberg sowie die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der am Tage des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

11. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Außenwände sind zu verputzen oder zu verschalen; Blockhäuser sind ebenfalls zulässig. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig.

12. Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Als **Dachform** sind zulässig gleichseitig geneigte Satteldächer, Walm-, Krüppelwalmdächer und Zeltdächer sowie Pultdächer, versetzte Pultdächer oder Tonnendächer.

Die zulässige **Dachneigung** beträgt 12° bis 48°

Dacheindeckung mit Ziegeln oder Dachsteinen, **Dachfarbe** rot oder anthrazit. Zulässig sind bis zu 1/3 der Dachfläche auch Glas und metallfarbene Materialien wie Kupfer, metallfarbene Bleche. Von 12° bis 28° Dachneigung sind auch Glas und metallfarbene Materialien wie Kupfer und andere Bleche allgemein zulässig.

Dachbegrünungen und Solaranlagen sind allgemein zulässig.

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite insgesamt nicht mehr als 2/3 der Gebäudelänge
- Abstand zur seitlichen Gebäudekante mindestens 1,0 m
- Firsthöhe mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst

Die Längenbeschränkung gilt nicht für Dachaufbauten über dem First. Diese sind bis zur max. zulässigen Firsthöhe zulässig.

Hinweis: Für die Eindeckung von Dachgauben und Dachaufbauten werden keine Festsetzungen getroffen.

Garagen und Nebengebäude, sofern in das Hauptdach einbezogen, sind in Dachform, -neigung und -deckung dem Hauptgebäude anzupassen. Garagen und Nebengebäude können auch als Flachdach ausgeführt werden. Terrassen im Bereich der Garagendächer sind zulässig.

13. Zworbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zworbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge
- Firsthöhe mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst

14. Niederspannungsleitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

15. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände sind verfahrenspflichtig.

16. Einfriedigungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Als Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune mit davorliegender Gehölzabpflanzung oder Holzzäune mit senkrechter Lattung, Zaunhöhe max. 1,0 m
- geschnittene Hecken, Höhe max. 1,2 m

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen - ausgenommen Fußwege - ist mit Einfriedigungen und Stützmauern ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

17. Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze herzustellen.

AUFGESTELLT:

Rot am See,
den 25.07.2005

gez.
Gröner
(Bürgermeister)



AUSGEFERTIGT:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Rot am See,
den 09.12.2005

Gröner
(Bürgermeister)



Radweg nach Hausen

BP "Wolfhule":
geplantes Gewerbegebiet

Schrebergartchen

Grünland

Temporäre Lagerfläche,
teilweise ruderalisiert

Schilf

Schlehenhecke

Schlehenhecke

Radweg nach Brettheim

1706

1707

1708

1709

1710

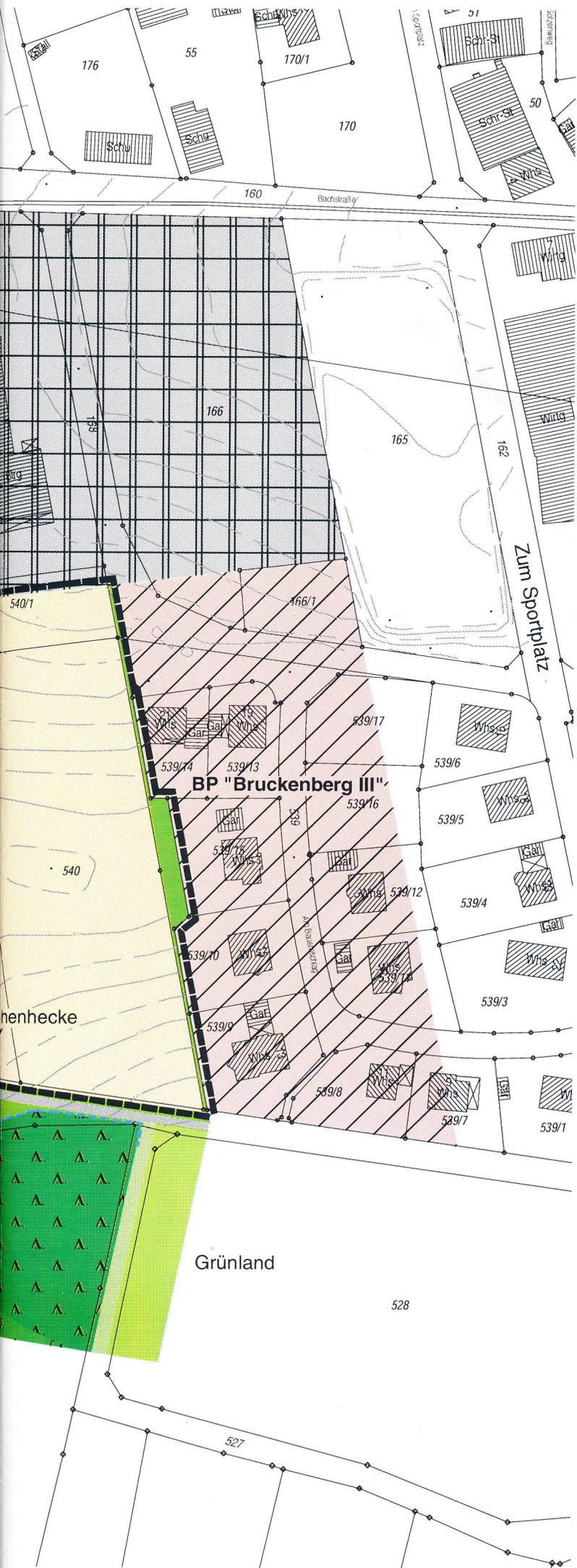
Bestandsplan "Bruckenberg IV"

in Hausen am Bach

M 1 : 1.500

Landratsamt, Fachbereich Kreisplanung, 21.07.2005

759/ Ku



-  Acker
-  Grünland
-  Staudenflur/Saum, feuchter bis nasser Standort
-  Rain/Saum, grasreich
-  Feldhecke/Feldgehölz
-  Laubwald
-  Nadelwald
-  Obstbaum
-  Hühnergehege
-  Asphalt
-  Schotter
-  Grasweg
-  Erdablagerung
-  Laubbaumtrauf, einreihig
-  Bach/Graben
-  Radwegverbindung
-  Geltungsbereich