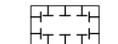


ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 und 2 BauGB)

- 1.1  Baugrenze

2. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

- 2.1  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 2.2  Ausgleichsmaßnahme (siehe textliche Festsetzungen)

3. BINDUNGEN FÜR DIE ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 3.1  Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern
- 3.2  zu erhaltender Einzelbaum

4. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)

- 4.1  Grenze der Einbeziehungssatzung "Neue Straße"
- 4.2  Einbeziehungsfläche nach § 34 (4) 3 BauGB
- 4.3  Grenze des Innenbereichs nach § 34 BauGB
- 4.4  Geltungsbereich des Bebauungsplans "Steigeäcker-Eichgärten"

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 5.1  bestehende Grenzen
- 5.2  bestehende Gebäude
- 5.3  angrenzende Waldfläche "Distrikt Reisig"
- 5.4  Waldabstandsfläche 30,0 m gemäß § 4 Abs. 3 LBO sowie §24 Abs. 2 LWaldG
- 5.5  Verlauf Waldgrenze

Im Bereich der neu einbezogenen Flächen (Ergänzung) gelten bei einem Vorhaben neben § 34 (1) und (2) BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 34 (4) und (5) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 i. V. mit der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 und (3) BauGB)

- 1.1 Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

2. NEBENANLAGEN (§ 9 (1) 4 BauGB)

- 2.1 Nebenanlagen nach §14 Abs.1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind dabei bis zu einem Volumen von maximal 40m³ umbauter Raum zulässig.

3. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

- 3.1 Beleuchtung des Gebietes
Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Straßen- und Wegbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht gerichtet nach unten abstrahlen und kein Streulicht erzeugen.
- 3.2 Ausschluss von Schottergärten- und schüttungen
Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf den Baugrundstückflächen unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind darüber hinaus, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.
- 3.3 Maßnahme <1> Pflanzgebotsfläche auf dem Baugrundstück
Siehe 4.2

4. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) 25 BauGB)

- 4.1 Zu erhaltende Bäume dürfen nicht beseitigt werden und sind bei Verlust oder natürlichem Abgang in gleicher Art und Wuchsform zu ersetzen.
- 4.2 Innerhalb der Pflanzgebotsfläche entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze ist eine dreireihige Hecke mit höheren standortheimischen Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind vorzugsweise die Arten Holunder, Hasel, Hainbuche, Feldahorn zu verwenden. Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung vorzunehmen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 74 LBO - Gesetz vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2004 (GBl. S. 771)

1. DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHGESTALTUNG (§ 74 (1) 1 LBO)

- 1.1 Als Dachform sind nur Satteldächer und Walmdächer zulässig.
- 1.2 Die Dachneigung von Wohngebäuden wird auf 25°- 45°, die Dachneigung von landwirtschaftlich genutzten Gebäuden auf 15°- 45° festgesetzt.
- 1.3 Zur Dachdeckung dürfen nur naturrote bis dunkelbraune Dachdeckungsmaterialien verwendet werden. Unlackierte metallische Dacheindeckungen werden nicht zugelassen.

2. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 (1) 1 LBO)

- 2.1 Zur Farbgebung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen dürfen nur gedeckte Farbtöne verwendet werden. Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Ausgenommen ist hiervon der Einbau von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen.

III. HINWEISE

- 1.1 Bodenfunde
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4.Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§27 DSchG) wird hingewiesen.
- 1.2 Alllasten
Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß §3Landes-Bodenschutz- und Alllastengesetz (LBodSchAG) und den §§7 und15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. und das Landratsamt sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen. Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

- 1.3 Bodenschutz
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen. Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch §202 BauGB). Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach §1 BBodSchG gewährleisten (z.B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,5m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,5m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.). Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

- 1.4 Grundwasserfreilegung
Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als Untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde ist zu benachrichtigen (§43 Abs.6 WG). Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können auch im überplanten Bereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Baugrunduntersuchungen Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

- 1.5 Regenwasserzisternen
Der Einbau von Regenwasserzisternen muss durch eine anerkannte Fachfirma erfolgen. Der Betrieb der Regenwasserzisterne muss dem Gesundheitsamt und dem Wasserversorger gemeldet werden. Dies gilt nur für Regenwasserzisternen, aus denen in ein Brauchwassernetz zur Nutzung innerhalb von Gebäuden eingespeist wird. Auf die Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001) und das DVGW Regelwerk W400-1-Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen wird hingewiesen. Bei der Nutzung von Regenwasser ist das Arbeitsblatt DBVW Technische Regel Arbeitsblatt W555 zu beachten.

- 1.7 Einfriedungen
Bei der Herstellung von Einfriedungen sind die Reglungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) zu beachten.

- 1.8 Vermeidungsmaßnahmen Vögel
Ein Umbau, Anbau oder Abriss des Wohnhauses sollte möglichst außerhalb der Brutzeit Gebäude brütender Vögel durchgeführt werden. Ist das zeitlich nicht möglich, sollten zur Brut geeignete Strukturen am Gebäude frühzeitig vor Brutbeginn entfernt oder verschlossen werden.

- 1.9 Vermeidungsmaßnahmen Fledermäuse
Beim Umbau, Anbau oder Abriss des Wohnhauses sollte beachtet werden, dass u.U. Fledermäuse in Spalten am Gebäude hängen. Es sollte bei Abrissarbeiten möglichst schonend und langsam vorgegangen werden, um Fledermäusen die Möglichkeit zu geben, sich durch Flucht zu entziehen.

- 2.0 Geotechnik
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehrerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

KOMMUNALPLANUNG · TIEFBAU · STÄDTEBAU					
Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak		Dipl.-Ing. Jürgen Glaser			
Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein					
Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner					
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach · Fon 06261/9290-0 · Fax 06261/9290-44 · info@ifk-mosbach.de · www.ifk-mosbach.de					
	Datum	Zeichen	Gefertigt:	Anlage	2
bearbeitet	08.02.2021	Gla/Ste			
gezeichnet	08.02.2021	Ste		Projekt Nr.	3562

Gemeinde	Rosenberg
Ortsteil	Hirschlanden
Projekt	Einbeziehungssatzung gem. § 34 (4) 3 BauGB
Planstand	Satzung
Maßstab	1 : 500

Die Gemeinde:	
Rosenberg, den	
Der Bürgermeister	