



ZEICHENERKLÄRUNG

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauNB)**
- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNB)
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 und Abs. 2 BauNB)**
- 2.1 0,3 maximal zulässige Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2, Nr. 1 und § 19 BauNB)
- 2.2 TH = 4,50m maximale Traufhöhe (siehe textliche Festsetzungen) (§ 16 Abs. 2, Nr. 4 BauNB)
- 2.3 FH = 9,00m maximale Firsthöhe (siehe textliche Festsetzungen) (§ 16 Abs. 2, Nr. 4 BauNB)
- 2.4 - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNB)
- 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauNB)**
- 3.1 offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 3 BauNB)
- 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNB)
- 3.3 Firstrichtung - zwingend (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauNB)
- 3.4 - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtung (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauNB)

- 4. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauNB)**
- 4.1 **Ga** Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauNB)
- Max. Traufhöhe entsprechend dem Planantrag:
 Von der ausgefüllten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit der Dachtrauf:
 max. 4,50 m.
 Max. Firsthöhe entsprechend dem Planantrag:
 Von der ausgefüllten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum First: max. 9,00 m.

- 5. VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSLINIEN**
- BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauNB)**
- 5.1 Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauNB)
- 5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplätze (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauNB)
- 5.3 Gehweg (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauNB)
- 5.4 Fußweg (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauNB)
- 5.5 unbefestigter Wirtschaftsweg (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauNB)
- 5.6 Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauNB)
- 5.7 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauNB)
- 5.8 Einfahrtbereich (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauNB)
- 5.9 Festgelegte Gradienten mit Visurbauz und Gefälleangaben (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauNB)

- 6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 12 BauNB)**
- 6.1 **Ga** Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität (§ 9 Abs. 1, Nr. 12 BauNB)
- 7. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 13 BauNB)**
- 7.1 - - - - - unterirdische Gasleitung (Lage nachrichtlich) (§ 9 Abs. 1, Nr. 13 BauNB)
- 7.2 - - - - - unterirdische Wasserleitung (Lage nachrichtlich) (§ 9 Abs. 1, Nr. 13 BauNB)

- 8. FLÄCHEN FÜR WASSERWIRTSCHAFT, HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1, Nr. 16 BauNB)**
- 8.1 Grabenzone Gutesundenbach

- 9. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauNB)**
- 9.1 **GR** Öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung: Gewässeranschluszone (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauNB)
- 9.2 Öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung: Kinderspielplatz (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauNB)

- 10. FLÄCHEN UND MASSnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauNB)**
- 10.1 Garagenvorplätze sowie separat geführte Geh-, Rad- und Fußwege, sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit für Niederschlagswasser über die seitlichen Bank- und Grünflächen gewährleistet ist.
- 10.2 Ausgeschliffene (zu den festgesetzten Maßnahmen siehe Textteil)
- 10.3 Ausgleichsfläche (zu den festgesetzten Maßnahmen siehe Textteil)

- 11. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauNB)**
- 11.1 **GR** Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauNB)
- 11.2 Standort für das Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauNB)

- 12. BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 b BauNB)**
- 12.1 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 b BauNB)
- 12.2 Zu erhaltender Einzelbaum (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 b BauNB)

- 13. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauNB)**
- 13.1 **■** Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauNB)

- 14. SONSTIGE PLANZEICHEN**
- 14.1 - - - - - geplante Neuparzellierung
- 14.2 A - E Straßenbezeichnung
- 14.3 - - - - - geplantes Kanalsystem

- 11. PFLANZGEBOTE/PFLANZERHALTUNG (§ 9 (1) 25 a BauNB)**
- 11.1 Bei punktuellen Pflanzgebieten für Einzelbäume sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang argleich zu ersetzen. Vom eingetragenen Standort sind auf Baugrundstücken Abweichungen bis zu 3 m zulässig.
- Die Verkehrsflächen unter den Baumskandorten der öffentlichen Parkplätze sind mit niedrigwüchsigen, einheimischen Bodendeckern zu bepflanzen.
- Auf den Baugrundstücken ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein hochwertiger, standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Punktueller Pflanzgebote sind vorrangig zu beachten. Pflanzvorgaben werden angerechnet.
- Mindestens 10% der Baugrundstückflächen sind mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Pflanzvorgaben sind vorrangig zu berücksichtigen.
- In den mit Pflanzhaltungsgebieten gekennzeichneten Flächen ist der Baum- und Strauchbestand dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten und bei Ausfall argleich zu ersetzen.
- Zur Anpflanzung in den Gebotsflächen sind vorzugsweise heimische Arten der unter IV. aufgeführten Pflanzenspezifitäten zu verwenden. Weitere geeignete Pflanzen können den Artenlisten des Grundrungsplans entnommen werden.

- 12. ABGRENZUNG VON STRASSENFLÄCHEN DURCH HINTERBETON (§ 9 (1) 26 BauNB)**
- 12.1 Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen unterirdischen Stützaukwe (Hinterbeton) sind bis max. 0,15 m Breite und max. 0,3 m Tiefe entlang den Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig und entschädigungslos zu dulden.

TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planantrages wird gemäß § 9 BauNB folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauNB und § 4 BauNB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNB

Ausschluss nach § 1 Abs. 1 Nr. 5 BauNB
 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sind unzulässig.

Ausschluss nach § 1 Abs. 1 Nr. 6 BauNB
 Die ausnahmsweise zulässige Nutzung werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauNB und §§ 16-21 BauNB)

2.1 Entsprechend dem Planantrag in der Planzeichnung

3. HÖHENLAGE UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (3) BauNB und § 16 (2) 4 i.V. mit § 18 BauNB)

3.1 Höhenlage der Gebäude: Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) des Fertigfußbodens: Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf max. 0,75 m über der mittleren Straßeneinmündung vor dem Baugrundstück festgesetzt. Die Grundrisslinien der Gebäude sind auf den Hauszugang ausgerichtet ist, zugrunde zu legen.

3.2 Max. Traufhöhe entsprechend dem Planantrag: Von der ausgefüllten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit der Dachtrauf: max. 4,50 m.
 Max. Firsthöhe entsprechend dem Planantrag: Von der ausgefüllten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum First: max. 9,00 m.

4. BAUWEISE (§ 9 (1) 2 BauNB und § 22 (2) BauNB)

4.1 Offene Bauweise, in der entsprechend dem Einschluss in der Planzeichnung nur Einzelhäuser zugelassen werden.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 (1) 6 BauNB)

5.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf ZWEI je Einzelhaus begrenzt.

6. NEBENANLAGEN (§ 14 und 23 (5) BauNB)

6.1 Nebenanlagen sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zulässig. Ausgenommen sind Garagenstellplätze mit 15 m Grundfläche im rückwärtigen, straßenabgewandten Grundstücksbereich.

7. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauNB)

7.1 Firstrichtung und Gebäudeausrichtung bei entsprechendem Planantrag zwingend. Sofern keine zwingende Stellung der Baulichen Anlagen festgesetzt wurde, ist diese nur senkrecht bzw. parallel zu den festgesetzten Baugrenzen zulässig.

8. GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (§ 9 (1) 4 BauNB, § 12 BauNB und § 9 (1) 22 BauNB)

8.1 Bei senkrechter Einfahrt ist zwischen Garage und dem Rand der Verkehrsfläche ein Stauraum von 5,0 m Länge vorzusehen. Bei gleichzeitiger Ein- und Ausfahrt eines elektrisch angetriebenen Garagens sowie bei offener Carports ist ein Abstand von mind. 1,5 m einzuhalten. Bei parallel zur Straße vorgesehenen Einfahrten zu Garagen und Carports muss der Seitenabstand zur Straße mindestens 1,0 m betragen.

9. RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) 14 BauNB)

9.1 Je Grundstück ist der Einbau einer Retentionsanlage vorzusehen, in welcher die Dachwasserabflusmenge einzulassen ist. Der Drosselventil muss in der Richtung des Abflusses einstellbar sein. Die Retentionsanlage muss in Abhängigkeit des Dachvolumens mit einem Mindestabfluss von mind. 0,015 m³ je Quadratmeter Dachfläche.

10. MASSnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (§ 9 (1) 20 BauNB)

10.1 Garagenvorplätze sowie separat geführte Geh-, Rad- und Fußwege, sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit für Niederschlagswasser über die seitlichen Bank- und Grünflächen gewährleistet ist.

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind Straßenlampen mit insektenstoppender Beleuchtung (Natriumdampf Niederdrucklampen) auszustatten. Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Außenbeleuchtungen sind unzulässig.

Unbeschichtete metallische Dachdeckungen aus Kupfer, Zink und Blei sind nur bis zu einem Dachflächenanteil von 20 m² je Gebäudeeinheit zulässig.

In den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Ausgleichsfläche 1:
 In den im Bebauungsplan mit <1>- gekennzeichneten Flächen ist ein dichtwüchsiger, gestufter Rasenbestand aus gebietsheimischen Stauden und Bäumen zur Begrünung des Baugeländes herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist je 2 m² Fläche ein Strauch oder Heister anzupflanzen.

Ausgleichsfläche 2:
 In den im Bebauungsplan mit <2>- gekennzeichneten Flächen ist die vorhandene Vegetation und der natürliche Bachlauf dauerhaft zu erhalten. Veränderungen der Geländestruktur sind nur ausnahmsweise und kleinteilig in der Bauzeit erlangt der geplanten Verkehrsflächen zulässig.
 Der Fuß- und Radweg im Westen des Geländebereiches ist mit einer Reihe oder einem Steg über das Gewässer zu führen. Ufer und Sohle dürfen nicht ausgebaut werden. Die Sohle des Durchlasses unter dem Straßendamm im Osten ist naturähnlich anliegend an der vorhandenen Sohlstruktur herzustellen. Die Länge des Durchlasses ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
 Der Einbau von Abstützen und Schwellen ist nicht zulässig.
 Es wird empfohlen, den Querschnitt des Durchlasses so groß zu wählen, dass innerhalb durchgängiger Uferbetten angelegt werden können, die ein Durchwandern von Amphibien und anderen Kleintieren erlauben.
 Die Gehölzbestände und der Bachlauf sind weitgehend der Eigenentwicklung zu überlassen. Notwendige Pflegemaßnahmen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und an der Erhaltung und Entwicklung eines naturnahen Au-Flussbettes auszurichten. Die Gehölzlinie im Bereich des befestigten Weges Fl. Nr. 5509 zwischen dem Awald und einem Feldgehölz ist durch das Anpflanzen von gebietsheimischen Sträuchern und Heilern zu schließen.

13. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauNB)

Das Grundstück ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mürgel abzuräumen. Entlang des Gewässers und der Gehölzlinie ist ein 2 m breiter Saumbereich zu entwickeln, der nur alle zwei Jahre gemäht wird. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.

11. PFLANZGEBOTE/PFLANZERHALTUNG (§ 9 (1) 25 a BauNB)

Bei punktuellen Pflanzgebieten für Einzelbäume sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang argleich zu ersetzen. Vom eingetragenen Standort sind auf Baugrundstücken Abweichungen bis zu 3 m zulässig.

Die Verkehrsflächen unter den Baumskandorten der öffentlichen Parkplätze sind mit niedrigwüchsigen, einheimischen Bodendeckern zu bepflanzen.

Auf den Baugrundstücken ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein hochwertiger, standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Punktueller Pflanzgebote sind vorrangig zu beachten. Pflanzvorgaben werden angerechnet.

Mindestens 10% der Baugrundstückflächen sind mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Pflanzvorgaben sind vorrangig zu berücksichtigen.

In den mit Pflanzhaltungsgebieten gekennzeichneten Flächen ist der Baum- und Strauchbestand dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten und bei Ausfall argleich zu ersetzen.

Zur Anpflanzung in den Gebotsflächen sind vorzugsweise heimische Arten der unter IV. aufgeführten Pflanzenspezifitäten zu verwenden. Weitere geeignete Pflanzen können den Artenlisten des Grundrungsplans entnommen werden.

12. ABGRENZUNG VON STRASSENFLÄCHEN DURCH HINTERBETON (§ 9 (1) 26 BauNB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen unterirdischen Stützaukwe (Hinterbeton) sind bis max. 0,15 m Breite und max. 0,3 m Tiefe entlang den Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig und entschädigungslos zu dulden.

Ausfertigung:
 Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 31.10.2006 überein.
 Offenau, den 03.11.2006 Der Bürgermeister
 (Siegel) Michael Folk

TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planantrages wird gemäß § 9 BauNB folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauNB und § 4 BauNB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNB

Ausschluss nach § 1 Abs. 1 Nr. 5 BauNB
 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sind unzulässig.

Ausschluss nach § 1 Abs. 1 Nr. 6 BauNB
 Die ausnahmsweise zulässige Nutzung werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauNB und §§ 16-21 BauNB)

2.1 Entsprechend dem Planantrag in der Planzeichnung

3. HÖHENLAGE UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (3) BauNB und § 16 (2) 4 i.V. mit § 18 BauNB)

3.1 Höhenlage der Gebäude: Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) des Fertigfußbodens: Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf max. 0,75 m über der mittleren Straßeneinmündung vor dem Baugrundstück festgesetzt. Die Grundrisslinien der Gebäude sind auf den Hauszugang ausgerichtet ist, zugrunde zu legen.

3.2 Max. Traufhöhe entsprechend dem Planantrag: Von der ausgefüllten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit der Dachtrauf: max. 4,50 m.
 Max. Firsthöhe entsprechend dem Planantrag: Von der ausgefüllten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum First: max. 9,00 m.

4. BAUWEISE (§ 9 (1) 2 BauNB und § 22 (2) BauNB)

4.1 Offene Bauweise, in der entsprechend dem Einschluss in der Planzeichnung nur Einzelhäuser zugelassen werden.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 (1) 6 BauNB)

5.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf ZWEI je Einzelhaus begrenzt.

6. NEBENANLAGEN (§ 14 und 23 (5) BauNB)

6.1 Nebenanlagen sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zulässig. Ausgenommen sind Garagenstellplätze mit 15 m Grundfläche im rückwärtigen, straßenabgewandten Grundstücksbereich.

7. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauNB)

7.1 Firstrichtung und Gebäudeausrichtung bei entsprechendem Planantrag zwingend. Sofern keine zwingende Stellung der Baulichen Anlagen festgesetzt wurde, ist diese nur senkrecht bzw. parallel zu den festgesetzten Baugrenzen zulässig.

8. GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (§ 9 (1) 4 BauNB, § 12 BauNB und § 9 (1) 22 BauNB)

8.1 Bei senkrechter Einfahrt ist zwischen Garage und dem Rand der Verkehrsfläche ein Stauraum von 5,0 m Länge vorzusehen. Bei gleichzeitiger Ein- und Ausfahrt eines elektrisch angetriebenen Garagens sowie bei offener Carports ist ein Abstand von mind. 1,5 m einzuhalten. Bei parallel zur Straße vorgesehenen Einfahrten zu Garagen und Carports muss der Seitenabstand zur Straße mindestens 1,0 m betragen.

9. RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) 14 BauNB)

9.1 Je Grundstück ist der Einbau einer Retentionsanlage vorzusehen, in welcher die Dachwasserabflusmenge einzulassen ist. Der Drosselventil muss in der Richtung des Abflusses einstellbar sein. Die Retentionsanlage muss in Abhängigkeit des Dachvolumens mit einem Mindestabfluss von mind. 0,015 m³ je Quadratmeter Dachfläche.

10. MASSnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (§ 9 (1) 20 BauNB)

10.1 Garagenvorplätze sowie separat geführte Geh-, Rad- und Fußwege, sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit für Niederschlagswasser über die seitlichen Bank- und Grünflächen gewährleistet ist.

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind Straßenlampen mit insektenstoppender Beleuchtung (Natriumdampf Niederdrucklampen) auszustatten. Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Außenbeleuchtungen sind unzulässig.

Unbeschichtete metallische Dachdeckungen aus Kupfer, Zink und Blei sind nur bis zu einem Dachflächenanteil von 20 m² je Gebäudeeinheit zulässig.

In den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Ausgleichsfläche 1:
 In den im Bebauungsplan mit <1>- gekennzeichneten Flächen ist ein dichtwüchsiger, gestufter Rasenbestand aus gebietsheimischen Stauden und Bäumen zur Begrünung des Baugeländes herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist je 2 m² Fläche ein Strauch oder Heister anzupflanzen.

Ausgleichsfläche 2:
 In den im Bebauungsplan mit <2>- gekennzeichneten Flächen ist die vorhandene Vegetation und der natürliche Bachlauf dauerhaft zu erhalten. Veränderungen der Geländestruktur sind nur ausnahmsweise und kleinteilig in der Bauzeit erlangt der geplanten Verkehrsflächen zulässig.
 Der Fuß- und Radweg im Westen des Geländebereiches ist mit einer Reihe oder einem Steg über das Gewässer zu führen. Ufer und Sohle dürfen nicht ausgebaut werden. Die Sohle des Durchlasses unter dem Straßendamm im Osten ist naturähnlich anliegend an der vorhandenen Sohlstruktur herzustellen. Die Länge des Durchlasses ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
 Der Einbau von Abstützen und Schwellen ist nicht zulässig.
 Es wird empfohlen, den Querschnitt des Durchlasses so groß zu wählen, dass innerhalb durchgängiger Uferbetten angelegt werden können, die ein Durchwandern von Amphibien und anderen Kleintieren erlauben.
 Die Gehölzbestände und der Bachlauf sind weitgehend der Eigenentwicklung zu überlassen. Notwendige Pflegemaßnahmen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und an der Erhaltung und Entwicklung eines naturnahen Au-Flussbettes auszurichten. Die Gehölzlinie im Bereich des befestigten Weges Fl. Nr. 5509 zwischen dem Awald und einem Feldgehölz ist durch das Anpflanzen von gebietsheimischen Sträuchern und Heilern zu schließen.

13. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauNB)

Das Grundstück ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mürgel abzuräumen. Entlang des Gewässers und der Gehölzlinie ist ein 2 m breiter Saumbereich zu entwickeln, der nur alle zwei Jahre gemäht wird. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.

11. PFLANZGEBOTE/PFLANZERHALTUNG (§ 9 (1) 25 a BauNB)

Bei punktuellen Pflanzgebieten für Einzelbäume sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang argleich zu ersetzen. Vom eingetragenen Standort sind auf Baugrundstücken Abweichungen bis zu 3 m zulässig.

Die Verkehrsflächen unter den Baumskandorten der öffentlichen Parkplätze sind mit niedrigwüchsigen, einheimischen Bodendeckern zu bepflanzen.

Auf den Baugrundstücken ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein hochwertiger, standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Punktueller Pflanzgebote sind vorrangig zu beachten. Pflanzvorgaben werden angerechnet.

Mindestens 10% der Baugrundstückflächen sind mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Pflanzvorgaben sind vorrangig zu berücksichtigen.

In den mit Pflanzhaltungsgebieten gekennzeichneten Flächen ist der Baum- und Strauchbestand dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten und bei Ausfall argleich zu ersetzen.

Zur Anpflanzung in den Gebotsflächen sind vorzugsweise heimische Arten der unter IV. aufgeführten Pflanzenspezifitäten zu verwenden. Weitere geeignete Pflanzen können den Artenlisten des Grundrungsplans entnommen werden.

12. ABGRENZUNG VON STRASSENFLÄCHEN DURCH HINTERBETON (§ 9 (1) 26 BauNB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen unterirdischen Stützaukwe (Hinterbeton) sind bis max. 0,15 m Breite und max. 0,3 m Tiefe entlang den Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig und entschädigungslos zu dulden.

Hinweis zu Abgrabungen und Aufschüttungen:
 Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen gehen nicht in das Straßenniveau über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken und entschädigungslos zu dulden. Gemäß § 12(3) StrG besteht keine Erwerbspflicht der Gemeinde.

Hinweis zur Dichtungspflicht von Beleuchtungskörpern:
 Der Eigentümer hat das Anbringen von Hakenvorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweiszeichen für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung.

13. MASSnahmen zum AUSGLEICH DER ZU ERWARTENDEN EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT IM SINNE VON § 1 Abs. 3 BauNB (§ 9 (1) 26 BauNB)

13.1 Nachdem die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Bebauungsplanbereiches nicht vollständig ausgeglichen werden können, werden Ersatzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsgebietes erforderlich. Hierbei wird mit dem Landratsamt Heilbronn, Untere Naturschutzbehörde, ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen.

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der verbleibenden bzw. überbaubaren Fläche zugeordnet.

3. HÖHENLAGE UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (3) BauNB und § 16 (2) 4 i.V. mit § 18 BauNB)

3.1 Höhenlage der Gebäude: Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) des Fertigfußbodens: Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf max. 0,75 m über der mittleren Straßeneinmündung vor dem Baugrundstück festgesetzt. Die Grundrisslinien der Gebäude sind auf den Hauszugang ausgerichtet ist, zugrunde zu legen.

3.2 Max. Traufhöhe entsprechend dem Planantrag: Von der ausgefüllten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit der Dachtrauf: max. 4,50 m.
 Max. Firsthöhe entsprechend dem Planantrag: Von der ausgefüllten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum First: max. 9,00 m.

4. BAUWEISE (§ 9 (1) 2 BauNB und § 22 (2) BauNB)

4.1 Offene Bauweise, in der entsprechend dem Einschluss in der Planzeichnung nur Einzelhäuser zugelassen werden.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 (1) 6 BauNB)

5.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf ZWEI je Einzelhaus begrenzt.

6. NEBENANLAGEN (§ 14 und 23 (5) BauNB)

6.1 Nebenanlagen sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zulässig. Ausgenommen sind Garagenstellplätze mit 15 m Grundfläche im rückwärtigen, straßenabgewandten Grundstücksbereich.

7. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauNB)

7.1 Firstrichtung und Gebäudeausrichtung bei entsprechendem Planantrag zwingend. Sofern keine zwingende Stellung der Baulichen Anlagen festgesetzt wurde, ist diese nur senkrecht bzw. parallel zu den festgesetzten Baugrenzen zulässig.

8. GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (§ 9 (1) 4 BauNB, § 12 BauNB und § 9 (1) 22 BauNB)

8.1 Bei senkrechter Einfahrt ist zwischen Garage und dem Rand der Verkehrsfläche ein Stauraum von 5,0 m Länge vorzusehen. Bei gleichzeitiger Ein- und Ausfahrt eines elektrisch angetriebenen Garagens sowie bei offener Carports ist ein Abstand von mind. 1,5 m einzuhalten. Bei parallel zur Straße vorgesehenen Einfahrten zu Garagen und Carports muss der Seitenabstand zur Straße mindestens 1,0 m betragen.

9. RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) 14 BauNB)

9.1 Je Grundstück ist der Einbau einer Retentionsanlage vorzusehen, in welcher die Dachwasserabflusmenge einzulassen ist. Der Drosselventil muss in der Richtung des Abflusses einstellbar sein. Die Retentionsanlage muss in Abhängigkeit des Dachvolumens mit einem Mindestabfluss von mind. 0,015 m³ je Quadratmeter Dachfläche.

10. MASSnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (§ 9 (1) 20 BauNB)

10.1 Garagenvorplätze sowie separat geführte Geh-, Rad- und Fußwege, sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit für Niederschlagswasser über die seitlichen Bank- und Grünflächen gewährleistet ist.

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind Straßenlampen mit insektenstoppender Beleuchtung (Natriumdampf Niederdrucklampen) auszustatten. Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Außenbeleuchtungen sind unzulässig.

Unbeschichtete metallische Dachdeckungen aus Kupfer, Zink und Blei sind nur bis zu einem Dachflächenanteil von 20 m² je Gebäudeeinheit zulässig.

In den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Ausgleichsfläche 1:
 In den im Bebauungsplan mit <1>- gekennzeichneten Flächen ist ein dichtwüchsiger, gestufter Rasenbestand aus gebietsheimischen Stauden und Bäumen zur Begrünung des Baugeländes herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist je 2 m² Fläche ein Strauch oder Heister anzupflanzen.

Ausgleichsfläche 2:
 In den im Bebauungsplan mit <2>- gekennzeichneten Flächen ist die vorhandene Vegetation und der natürliche Bachlauf dauerhaft zu erhalten. Veränderungen der Geländestruktur sind nur ausnahmsweise und kleinteilig in der Bauzeit erlangt der geplanten Verkehrsflächen zulässig.
 Der Fuß- und Radweg im Westen des Geländebereiches ist mit einer Reihe oder einem Steg über das Gewässer zu führen. Ufer und Sohle dürfen nicht ausgebaut werden. Die Sohle des Durchlasses unter dem Straßendamm im Osten ist naturähnlich anliegend an der vorhandenen Sohlstruktur herzustellen. Die Länge des Durchlasses ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
 Der Einbau von Abstützen und Schwellen ist nicht zulässig.
 Es wird empfohlen, den Querschnitt des Durchlasses so groß zu wählen, dass innerhalb durchgängiger Uferbetten angelegt werden können, die ein Durchwandern von Amphibien und anderen Kleintieren erlauben.
 Die Gehölzbestände und der Bachlauf sind weitgehend der Eigenentwicklung zu überlassen. Notwendige Pflegemaßnahmen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und an der Erhaltung und Entwicklung eines naturnahen Au-Flussbettes auszurichten. Die Gehölzlinie im Bereich des befestigten Weges Fl. Nr. 5509 zwischen dem Awald und einem Feldgehölz ist durch das Anpflanzen von gebietsheimischen Sträuchern und Heilern zu schließen.

13. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauNB)

Das Grundstück ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mürgel abzuräumen. Entlang des Gewässers und der Gehölzlinie ist ein 2 m breiter Saumbereich zu entwickeln, der nur alle zwei Jahre gemäht wird. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.

11. PFLANZGEBOTE/PFLANZERHALTUNG (§ 9 (1) 25 a BauNB)

Bei punktuellen Pflanzgebieten für Einzelbäume sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang argleich zu ersetzen. Vom eingetragenen Standort sind auf Baugrundstücken Abweichungen bis zu 3 m zulässig.

Die Verkehrsflächen unter den Baumskandorten der öffentlichen Parkplätze sind mit niedrigwüchsigen, einheimischen Bodendeckern zu bepflanzen.

Auf den Baugrundstücken ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein hochwertiger, standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Punktueller Pflanzgebote sind vorrangig zu beachten. Pflanzvorgaben werden angerechnet.

Mindestens 10% der Baugrundstückflächen sind mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Pflanzvorgaben sind vorrangig zu berücksichtigen.

In den mit Pflanzhaltungsgebieten gekennzeichneten Flächen ist der Baum- und Strauchbestand dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten und bei Ausfall argleich zu ersetzen.

Zur Anpflanzung in den Gebotsflächen sind vorzugsweise heimische Arten der unter IV. aufgeführten Pflanzenspezifitäten zu verwenden. Weitere geeignete Pflanzen können den Artenlisten des Grundrungsplans entnommen werden.

12. ABGRENZUNG VON STRASSENFLÄCHEN DURCH HINTERBETON (§ 9 (1) 26 BauNB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen unterirdischen Stützaukwe (Hinterbeton) sind bis max. 0,15 m Breite und max. 0,3 m Tiefe entlang den Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig und entschädigungslos zu dulden.

8. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN (§ 74 (1) 2 LBO)

8.1 Aufschüttungen und Stützmauern zu den seitlichen Nachbargrundstücken werden auf max. 0,75 m begrenzt.
 Sonstige Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern sind bis zu einer max. Höhe von 1,0 m zulässig.

III. HINWEISE

1. Sollten im Plangebiet Funde auftreten, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ist dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden.

2. Das Plangebiet liegt innerhalb der unbefestigten und rechtskräftig bestehenden Baugebietsgrenzen "Offenauer Grabenzone III und IV" die zur Aufschüttung und Gewinnung von Steinabbau berechtigten Rechtsinhaber dieser Baugebietsgrenzen ist die Süddeutsche Salzwerke AG, Heilbronn. Bei dem möglichen Abbau von Steinen werden an der Erdoberfläche schwache Geräusche der Springbrunnen unter Tage, sowie leichte Bodenschwingungen wahrzunehmen sein. Nach deren im Bau zu ziehenden Heilbronn-Kochendorf vorgenommenen Messungen liegen diese Schwingungen außerhalb des kritischen Bereiches.

3. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor der Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 Ziff. 4 WasserGesetz).

4. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauNB)
 Mutterboden, der bei der Errichtung und der Änderung der baulichen Anlagen sowie wesentlicher Veränderungen der Erdoberfläche ausgetrieben wird, ist in nutzbareren Zustand zu erhalten und wiederzuverwenden. Er darf lediglich zu Rekultivierungs- und Bodenverbesserungszwecken verwendet werden.

5. Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen nach sachgerechter Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen. Veränderte Bodenbereiche sind nach Abschluss der Baumaßnahme gemäß DIN 18 915 "Bodenarbeiten" wirkungsvoll zu lockern. Es sind geeignete Schutzmaßnahmen gegen Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser zu ergreifen.

6. Zur Verbesserung des Arten- und Biotopepotentials sind bei der Anlage der nicht mit einem Pflanzzwang versehenen Flächen (Hausgrün) in erster Linie Pflanzen aus der nachfolgenden Pflanzenspezifitäten zu verwenden. Barriereartige Exemplare und exotische Formen sind zu vermeiden, insbesondere auf Flächen, die von der offenen Landschaft aus eingesehen werden können.

7. Im Sinne eines Beitrages zum lokalen Immissions- und Klimaschutz, sollten die Gebäude bezüglich des Wärmeschutzes in Niedrigenergiebauweise erstellt werden.

8. Entlastungsrichtungen die unter dem Straßenniveau liegen, sind fachgerecht gegen Rückstau zu sichern.

IV. PFLANZENAUSSWAHLLISTE

Auf den Standorten und Flächen, auf denen Pflanzungen festgelegt wurden, sind vorzugsweise die u. a. Pflanzarten zu verwenden:

Kleinreife Bäume (Höhe bis 15 m):
 Acer campestre Feldahorn
 Prunus domestica Feigenbaum
 Sorbus domestica Zwergschiele
 Sorbus aucuparia Elsenerle

Großreife Bäume (Höhe über 15 m):
 Acer pseudoplatanus Spitzahorn
 Prunus domestica Bergahorn
 Aesculus hippocastanum Rosskastanie

Obstbäume:
 "Jakob Fischer"
 "Bäckerchen"
 "Zabergäu-Renette"
 "Boskop"
 "Häckerlehen"
 "Goldparmäne"
 "Goldparade"
 "Bodnapple"
 "Bodnapple"

Sträucher:
 Acer campestre
 Carpinus betulus
 Cornus sanguinea
 Cornus mas
 Corylus avellana
 Eucryphia europaea
 Ligustrum vulgare
 Prunus spinosa

Kirschen:
 "Kriepkirsche"
 "Große schwarze Kirsche"
 "Hedinger Kirsche"

Zwetschgen:
 "Bühler Frühzwetsche"
 "Wangenheimer Frühzwetsche"
 "Echte Spätzwetsche"

Birnen:
 "Schwitzer Wasserbirne"
 "Oberösterreichische Weinbirne"
 "Palmschöne"
 "Gelbmisse"
 "Stuttgarter Gelbäpfel"

Walnuss
 Wildobst