

Gemeinde Blaufelden  
Gemarkung Wiesenbach

---

**Bebauungsplan**  
**W e i c h s e l ä c k e r**

---

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
vom 03.05.1996 / 28.07.1997

**Endgültige Fassung gemäß**  
**Satzungsbeschluß vom 28.07.1997**

Bearbeitet von  
Vermessungsbüro Günter Gross Dipl.Ing. (FH)  
Beratender Ingenieur, Stadtplaner  
Vermessung und Bauleitplanung

73655 Plüderhausen Goldackerstr. 12  
Tel. 07181 / 83054 Fax 07181 / 83055

## Textliche Festsetzungen:

Rechtsgrundlage der Festsetzungen sind:

- BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. S. 1093), durch den Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. I S. 885, 1122) und geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- BauGB-MaßnahmenG = Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.93 (BGBl. I 622)
- BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. I S. 885, 1124) und durch Gesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- PlanzV = Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58)
- LBO = Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBI. S. 617).

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes werden folgende Festsetzungen getroffen:

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB und BauNVO)

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

##### 1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

- Zulässig sind bauliche Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO: Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Nur ausnahmsweise zulässig (§4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO) sind: Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

##### 1.1.2 Unzulässigkeit von Ausnahmen im WA

Ausnahmen nach §4 Abs.3 sind gemäß §1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### 1.1.3 Untergeordnete Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO:

1. Geschirrhütten bis zu 20 m<sup>3</sup> umbauten Raumes. Diese Gebäude dürfen nicht unterkellert werden und dürfen keine Feuerstellen enthalten.
2. Freistehende Fahrradschuppen sind als Ausnahme zulässig.

Mit allen Gebäuden oder Gebäudeteilen ist ein Mindestabstand zur öffentlichen Fläche von 1,50 m einzuhalten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §16 Abs.2 BauNVO)

Entsprechend den Planeinschriften. Es bedeuten:

1.2.1 z.B. 0,3 = Grundflächenzahl GRZ nach §19 BauNVO

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

II im Gebiet WA 1: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze  
1 Erdgeschoß und 1 Untergeschoß  
Ausnahmsweise kann das Dachgeschoß zum Vollgeschosß werden, sofern die Maße der Gebäudehöhen (s.u. 1.2.3) eingehalten werden.

II im Gebiet WA 2 und WA 3: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze  
1 Erdgeschoß und 1 Obergeschoß als OG oder als Dachgeschoß.

1.2.3 Gebäudehöhen (§ 16 Abs.3 mit § 18 Abs. 1 BauNVO )

Die Höhe der Gebäude darf untenstehende Werte nicht überschreiten.

Als Firsthöhe (FiH) gilt das jeweils eingetragene Maß gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis OK First.

Als Trauflinie (TL) wird die Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut bezeichnet. Das jeweils eingetragene Maß wird gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zur Trauflinie.

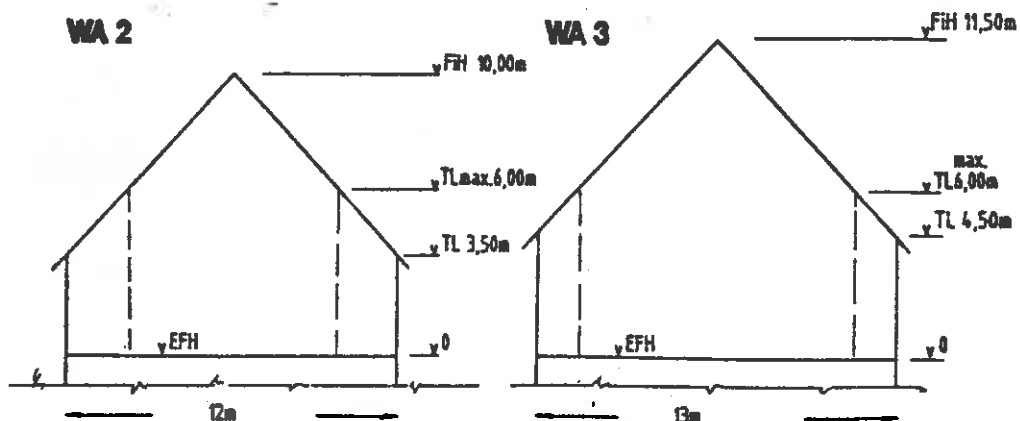
Je nach Planeinschrieb:

	First (FiH)	Trauflinie (TL)
<u>GBH</u> im Gebiet WA 1	10,00 m	3,50 m
<u>GBH</u> im Gebiet WA 2	10,00 m	3,50 m
<u>GBH</u> im Gebiet WA 3	11,50 m	4,50 m


Ausnahmen von der Trauflinie (TL) sind im Gebiet WA 1 für zurückspringende Bauteile auf max. 1/4 der Dachlänge möglich.

Ausnahmen von der Trauflinie (TL) sind in den Gebieten WA 2 und WA 3 möglich bis zu TL = 6,00 m, sofern die Giebelseite schmaler als 12 m bzw. 13 m ist und sich die Traufhöhe im Rahmen des jeweiligen Systemschnitts hält.

Systemschnitt:



1.3 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB u.§22 BauNVO)

1.3.1  = offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)  
zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.  
Gebäudelänge höchstens 20 m.

1.3.2 a = abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO:  
offene Bauweise im Sinne von §22 Abs.2 BauNVO  
jedoch Gebäudelänge höchstens 20 m.  
Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Die Garagen und  
Nebengebäude oder Abstellräume müssen einen Grenzabstand von  
mindestens 50 cm einhalten.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die Längsseiten der Gebäude und die Hauptfirstrichtung sind  
parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu  
erstellen. Ausnahmen hiervon können bei untergeordneten Gebäude-  
teilen und bei Nebenanlagen zugelassen werden.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach  
§ 23 (3) BauNVO festgesetzt.

1.5.1 Eingangsvorbauten und Wintergärten können die Baugrenzen bis 10 m<sup>2</sup>  
Grundfläche überschreiten;  
Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche 1,50 m.

1.5.2 Eingeschossige Gebäudeteile für Abfallbehälter, Fahrräder und  
Kinderwagen dürfen bis zu 3,0 m über die Baugrenze vortreten.

HINWEIS: Weitere Überschreitungen durch Nebenanlagen  
siehe Pos. 1.1.3

1.6 Garagen und Stellplätze

(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB u. §12 Abs.6 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den dafür  
ausgewiesenen Bauflächen oder innerhalb der überbaubaren  
Grundstücksfläche zulässig.

Offene Stellplätze sind im direkten Anschluß an öffentliche  
Verkehrsflächen zulässig.

1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (Reihenhausteile und Doppelhaushälften gelten als ein Gebäude) werden beschränkt soweit im Plan eingeschrieben: max. 2 Wo = maximal 2 Wohnungen je Gebäude

1.8 Anschlußbeschränkung Ein- und Ausfahrtsverbot  
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein Verkehrsanschluß ist entlang der im Plan bezeichneten Strecke nicht zulässig. Ein- und Ausgänge für Fußgänger sind möglich.

1.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend den Einzeichnungen im Plan, gegliedert in Fahrbahnen, Gehwege, Parkfläche, Mischverkehrsfläche und Grünanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB (V= Verkehrsgrünfläche). Die Gliederung ist hinsichtlich der eingetragenen Breitenmaße nicht verbindlich.

1.10 Versorgungsfläche (Trafostation) (§9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

zulässig sind der Stromversorgung dienende Anlagen.

1.11 Öffentliche Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

1.11.1 Parkanlage 1  
Erhalt der Feldhecke mit Bäumen.

1.11.2 Parkanlage 2 mit Kinderspielplatz  
Zulässig sind zum Beispiel : Spielwiese, Sandplatz mit Rutsche, Schaukel, Seilbahn, Spielhütte, Spiel- und Kriechtunnel, Kletterlandschaft, Wege und Sitzplätze.

1.11.3 Parkanlage 3  
Nicht im Plan enthalten.

1.11.4 Parkanlage 4  
Parkanlage und Wasserfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB mit Bachlauf, Teichen, Dachentwässerungsgräben und Fußwegen.

1.11.5 Parkanlage 5  
Erhalt der § 24 a - Biotope und Schaffung einer extensiv genutzten Streuobstwiese.

1.12 Flächen für Aufschüttungen (§9 Abs.1 Nr.17 BauGB)

Bei baulicher Nutzung ist das Gelände in den bezeichneten Bereichen bis zu 2 m flächenhaft aufzuschütten.  
Das Gelände ist bis zur Höhe der eingetragenen Höhenlinien "neues Gelände" zu modellieren.

1.13 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

1.13.1 Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche Parkflächen), Garagenvorplätze, Stellplätze und andere zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 20 % Fugenanteil, Rasengittersteinen oder Schotterrasen auf wasserdurchlässiger Tragschicht) zulässig.

1.13.2 Das auf den befestigten Flächen (z.B. Dächer und Verkehrsflächen) anfallende Regenwasser ist in das Oberflächenentwässerungssystem einzuleiten.

Das Oberflächenentwässerungssystem setzt sich zusammen aus: Regenwasser, Kanälen, offenen Wasserläufen, gepflasterte Mulde an der Unteren Gasse sowie Absetz- und Sickerteichen.

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind die notwendigen Anlagen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

1.14 Leitungsrecht (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Auf den mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen und Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb der Leitungen gefährden können, nicht zulässig.

LR1 = Leitungsrecht für eine Ableitung des Oberflächenwassers der Straßen zugunsten der Gemeinde

LR2 = Leitungsrecht für eine Abwasserleitung zugunsten der Gemeinde

1.15 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Für die Pflanzungen sind heimische standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Artenauswahl siehe Vorschlagsliste unter Hinweise.

Es bedeuten:

pfg 1 An den im Lageplan festgesetzten Einzelstandorten sind großkronige bis mittelgroßkronige Laubbäume (Hochstamm) als Straßenbegleitgrün zu pflanzen.

Die eingezeichneten Standorte sind bis zu 5 m veränderbar, wenn technische Gründe (z.B. Lage von Leitungen oder Schächten) dies erfordern.

pfg 2 Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte sind einheimische, standortgerechte Laubbäume, auch Obstbäume, anzupflanzen. Die Standorte sind im Umkreis von 5 m veränderbar.

pfg 3 Die mit Pflanzgebot belegten Flächen, insbesondere der Schutzwall, sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten. Neben einer flächenhaften Begrünung sind Baum- und Strauchgruppen anzulegen.

pfg 4 Das Bachbett und die Teiche sind ingenieurbologisch herzustellen. Es ist eine standortgerechte Begleitbepflanzung mit Bäumen und Sträuchern anzulegen und zu unterhalten

pfg 5 Im Bereich der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen sind hochstämmige Obstbäume einheimischer Sorten als Streuobstwiese anzupflanzen. Die Biotope nach § 24a (Feldhecken) dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Vorgärten: Bei Grundstücken über 15 m Breite ist in jedem Vorgarten ein Laubbaum (auch Obstbäume) zu pflanzen und ständig zu unterhalten. Das Anpflanzen von Nadelbäumen ist nicht zulässig.

1.16 Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
(§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume und Sträucher sind dauernd zu erhalten. Insbesondere sind während der Bauzeit Beeinträchtigungen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Die Gehölze sind gemäß DIN 18 920 zu schützen. Zu einem späteren Zeitpunkt notwendiger Schnitt bzw. Auslichten ist fach- und artengerecht durchzuführen.

1.17 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Entsprechend den Lageplaneintragungen werden die für den Ausbau der Verkehrsflächen notwendigen Böschungsflächen festgesetzt.

Die Betonabstützungen (Hinterbeton) der Erschließungsanlagen gemäß § 127 Abs.2 BauGB dürfen bis zu 0,25 m auf den angrenzenden Privatgrundstücken erstellt werden.

Hinweise:

Die für die Herstellung von Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen werden auf den angrenzenden Grundstücken angelegt. Die Böschungsneigung beträgt 1 : 2. Böschungen niedriger als 20 cm und schmaler als 30 cm sind im Plan zeichnerisch nicht dargestellt.

1.18 Höhenlage der baul. Anlagen (§9 Abs.2 BauGB und §18 Abs.1 BauNVO)

Die eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH = ...) sind Bezugsebenen. Abweichungen von +/- 50 cm sind zulässig. Die festgesetzten Gebäudehöhen aus Ziff. 1.2.2 beziehen sich jedoch immer auf das eingeschriebene Maß der EFH.

HINWEIS: Bei Unterschreitung der Festsetzung ist auf eine ausreichende Entwässerung zu achten.

1.19 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind. (§9 Abs.5 Nr. 1 BauGB)

Im Baugebiet sind Anschlüsse an das öffentliche Kanalnetz nach DIN 1986 auszuführen.

1.19.1 Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Das Regenwasser der Dachflächen ist in das Oberflächenentwässerungssystem einzuleiten.

1.19.2 Im Bereich Wiesenbach, in der Bauzeile entlang der Straße Untere Gasse und Straße D, sind bei den Hausanschlüssen zum Ortskanal Rückstausicherungen einzubauen.

1.19.3 Hinweise zur Grund- und Regenwasserbehandlung und den Umgang mit Baugrubenaushub siehe unten Ziff. 4.8 bis 4.10.



2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§9 Abs.4 BauGB und §74 Abs.1 u.7 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Baukörper

Die Hauptbaukörper sind mit einem Grundriß als langgestrecktes Rechteck zulässig. Der Hauptfirst muß parallel zur längeren Rechteckseite sein.

Anbauten und Erweiterungsbauten müssen als solche klar erkennbar sein, z. B. als Zwerchhaus oder als abgeschleppter Gebäudeteil.

2.1.2 Dachform

Für die Hauptbaukörper, freistehende Garagen und Nebengebäude sind nur gleichseitig geneigte Satteldächer zulässig. Abgewalmte Giebel (Krüppelwalm) sind zulässig wenn sie nicht höher als 1/4 der Dachhöhe sind.

Bei abgewinkelten Anbauten oder Zwerchhäusern muß die Firstlinie des untergeordneten Baukörpers mindesten 1,00 m unter der Firstlinie des Hauptbaukörpers liegen.

Doppelhäuser müssen eine einheitliche Dachform, -neigung und -deckung aufweisen.

2.1.3 Dachneigung

Hauptbaukörper: 38° - 48°.

Freistehende Nebengebäude und Garagen oder Anbauten am Hauptbaukörper: Mindestneigung 20°.

Ausnahmsweise sind angebaute Garagen oder Nebengebäude auch mit geringeren Neigungen oder Flachdächern zulässig, sofern das Dach und die sichtbare Attika-Außenflächen begrünt werden.

2.1.4 Dachdeckung

Die Dächer sind mit Dachziegeln bzw. Dachpfannen einzudecken, die einen eindeutig roten Farbton aufweisen.

Kollektoranlagen zur thermischen oder photovoltaischen Solarenergienutzung sind auf den Dachflächen zulässig.

2.1.5 Dachgaupen

Dachgaupen sind als Schleppegaupen oder als Sattelgaupen zulässig. Sie sind bis zu einer Länge von 1/3 der Dachlänge als Einzelgaupe zulässig. Die Gesamtbreite von mehreren Dachgaupen darf nicht mehr als die Hälfte der Dachlänge betragen. Dachneigung der Gaupen mind. 20°.

Die Abstände zum Ortgang müssen mind. 2,0 m, zu First und Traufe mind. 1,0 m betragen.

Die Seitenflächen von Dachaufbauten dürfen maximal 1,30 m über die Dachfläche des Hauptdaches hinausragen.

#### 2.1.6 Zwerchgiebel

Zwerchgiebel sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn deren Traufhöhen die Höhen der unter Pkt. 1.2.2 (Gebäudehöhen) festgelegten Trauflinien überschreiten, sofern folgende Bedingungen eingehalten sind:

1. Zwerchgiebel fassadenbündig oder max. 0,50 m Vorsprung zum Hausgrund.
2. Die Seitenflächen des Zwerchgiebels dürfen max. 1,50 m über die Dachfläche des Hauptdaches hinausragen.
3. Maximale Breite des Zwerchgiebels 4 m.
4. Die Gesamtbreite von Zwerchgiebel und Gaupen darf nicht mehr als die Hälfte der Dachlänge betragen.

#### 2.1.7 Materialwahl und Farbgebung

Außenwandflächen sind in traditionell orts- und regionaltypischen Materialien wie z.B. Putzflächen, Sandstein, Holzverschalung oder Glas auszuführen. Putzflächen sind in hellen erdfarbenen Tönen zu streichen. Glänzende und reflektierende Materialien sowie grelle Farbtöne sind unzulässig.

Stark profilierte Verschalungen um Balkone und Loggien sind nicht zulässig.

#### 2.2 Gestaltung der Nebengebäude und Garagen

Nebenanlagen, Garagen und Bauten für Versorgungsanlagen sind entsprechend den Hauptgebäuden zu gestalten und farblich zu behandeln. Werden notgedrungen abweichende Materialien verwendet (z.B. Betonfertiggaragen), so sind die Wände zu begrünen.

#### 2.3 Antennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 u. 3 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

Parabolantennen sind in der Farbe dem Standort anzugleichen. Auf Dachflächen gelten die Abstände gemäß 2.1.5 für Dachgauben entsprechend. Bei Anbringen an den Fassadenflächen ist ein Abstand von 1 m von den Gebäudekanten einzuhalten.

2.4 Einfriedigungen und Stützmauern (§73 Abs.1 Nr.5 LBO)

Einfriedigungen im Vorgartenbereich bis zum straßenseitigen Hausgrund sind zulässig entweder

- als lebende Hecke (geschnittene oder frei nachwachsende Gehölze) bis 0,80 m Höhe mit darin integrierten Drahtzäunen, oder
- als Holzzaun bis 0,80 m Höhe; Farbe naturbraun.

Bei Hecken sind ausdrücklich folgende Nadelgehölze ausgeschlossen: Lebensbaum, Zeder und Zypresse.

Sockelmauern sind unzulässig. Geländebedingte Stützmauern sind bis 0,50 m zulässig.

Bei Straßenseiten ohne Gehweg ist mit allen Einfriedigungen, Hecken und Stützmauern ein Abstand von 0,50 m von der straßenseitigen Eigentumsgrenze einzuhalten.

2.5 Sichtschutz- oder Windschutzeinrichtungen

Sichtschutz- oder Windschutzeinrichtungen zur Abschirmung der Wohnbereiche sind zulässig als Mauerwerk oder Zaun aus natur- oder dunkelbraun imprägniertem Holz bis zu einer Höhe von max. 1,80 m. Mindestabstand zu öffentlichen Flächen 2,00 m.

Bei Mauern oder Sichtschutzwänden dürfen Wandscheiben höchstens bis 4 m ohne Unterbrechung oder Versatz entstehen. Zur besseren Einbindung in die Umgebung sind derartige Wände mit Kletterpflanzen oder davorliegenden Sträuchern einzugrünen.

2.6 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

(§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

2.6.1 Die unbebauten und unbefestigten Flächen der Grundstücke sind durch standortgerechte Einzelbäume, Baum- und Gehölzgruppen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Auf den Grundstücken ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Die Übernahme von Pflanzbindungen sind hierbei anrechenbar.

2.6.2 Entlang der offenen Wasserläufe ist ein Gewässerrandstreifen im Sinne von § 68 b Abs. 3 Wassergesetz von 5 m Breite freizuhalten. In diesem Streifen sind keine Aufschüttungen und keine Einfriedigungen oder sonstige bauliche Anlagen zulässig.

2.7 Stellplätze und Zufahrten (§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie sonstige private Verkehrsflächen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 20 % Fugenanteil, Rasengittersteinen oder Schotterrasen auf wasserdurchlässiger Tragschicht) zulässig.

Mit Befestigungen der Zufahrten und Stellplätzen ist grundsätzlich ein Abstand zur Nachbargrenze von mind. 0,5 m als Pflanzstreifen einzuhalten.

2.8 Niederspannungsfreileitungen (§74 Abs.1 Nr.5 LBO)  
sind nicht zulässig; ausgenommen bestehende Anlagen. Rechte aus dem Telegrafengegesetz werden nicht beeinträchtigt.

2.9 Zahl der Stellplätze

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße wie folgt festgesetzt:

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| a. bei einer Wohnfläche bis zu 50 m <sup>2</sup> | 1 Stellplatz/Wohnung    |
| b. zwischen 50 und 110 m <sup>2</sup>            | 1,5 Stellplätze/Wohnung |
| c. bei Wohnungen über 110 m <sup>2</sup>         | 2 Stellplätze/Wohnung   |
- Halbe Stellplätze sind im Gesamtergebnis aufzurunden.

3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§9 Abs.6BauGB)

3.1 Bodenfunde (§20 DSchG)

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 des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach §27 DSchG wird hingewiesen.

## 4. HINWEISE

### 4.1 Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe			Verwendung							
		1	2	3	a	b	c	d	e	f	g	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	x			x		x					
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn		x		x	x	x		x			
<i>Akebia quinata</i>	Strahlengriffel			x			x					x
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle						x		x			
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		x		x		x		x			
<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe			x			x					x
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel			x			x	x	x			
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß			x		x	x	x	x			
<i>Enonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen			x			x	x	x	x		
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	x					x					
<i>Lonicera caprif.</i>	Jelängerjelier			x			x	x				x
<i>Lonicera henryi</i>	Immergrüne Heckenkirsche			x			x	x				x
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche			x		x	x	x	x	x		
<i>Patrenocissus tricuspidate</i> "Veitchii"	Selbstkl. wilder Wein			x								x
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche		x			x	x	x	x			
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche		x		x		x	x	x			
<i>Prunus spinosa</i>	Schiehe			x			x	x	x			
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	x			x	x	x					
<i>Rosa Hybriden</i>	Kletterrosen		x				x	x				x
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose			x		x	x	x	x			
<i>Rosa spec.</i>	Heckenrose			x			x	x	x			
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose			x			x	x	x			
<i>Salix caprea</i>	Salweide			x					x			
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder			x			x	x	x			
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere		x	x	x	x	x	x	x			
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling		x					x				
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	x			x		x					
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball			x		x	x	x	x	x		
<i>Wisteria sinensis</i>	Glyzine, Blauregen			x								x
	Obstbäume ortstypische Sorten		x				x	x				

#### Größe

- 1 Baum I Ordnung (Mindesthöhe 20 m)
- 2 Baum II Ordnung (Maximalhöhe 20 m)
- 3 Strauch

#### Verwendung

- a Straßen
- b Parkplätze
- c öffentliche Grünflächen
- d private Pflanzgebote
- e Grünfläche, Bäche und Teiche
- f nicht an Kinderspielpl. pflanzen!
- g Fassaden

#### Pflanzgebote

- pfg 1
- pfg 1
- pfg 3
- pfg 2 und 3
- pfg 4

- 4.2 Im Bauantrag sind die Außenanlagen mit verbindlichen Angaben über Geländehöhen und Stützmauern darzustellen.
- 4.3 Die Oberfläche der befestigten Zugänge und Zufahrten sind in Material und Gestaltung auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen abzustimmen.
- 4.4 Die Darstellung künftiger Baukörper im Bebauungsplan ist unverbindlich. Sie dient als Orientierungshilfe und Leitlinie zur Erreichung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts.
- 4.5 Die Darstellung künftiger Grundstücksgrenzen ist unverbindlich. Sie ist jedoch auf die Größe und Lage der Baufelder, sowie die erforderlichen Hausanschlüsse abgestimmt.

4.6 Altlasten und Auffüllungen

Sollten während der Bauausführung Altlasten auftreten, so muß das Landratsamt - Amt für Umweltschutz unverzüglich in Kenntnis gesetzt werden.

Sollten im Baugebiet verunreinigte Böden angetroffen werden, ist ein Verwertungs- und Entsorgungskonzept aufzustellen und das Landratsamt - Amt für Umweltschutz - zu hören.

Für Auffüllungen darf nur unbelasteter Erdaushub verwendet werden. Nicht zulässig sind Auffüllungen mit Abbruchmaterialien bzw. sonstigen Abfällen.

4.7 Straßenhöhen

Die neuen Straßen werden höhenmäßig so geplant, daß sie etwa 40 - 50 cm über dem jetzigen Geländeniveau liegen werden. Zur Vermeidung der Abfuhr von Erdaushub der einzelnen Baugruben wird empfohlen den Aushub auf dem eigenen Grundstück zu planieren.

4.8 Bodenschutz

Die geplanten baulichen Anlagen sind möglichst so zu gestalten, daß überschüssiger Erdaushub innerhalb des Baugrundstücks untergebracht werden kann.

Bei den Erdarbeiten ist darauf zu achten, daß Mutterboden (humoser Oberboden) und Unterboden getrennt ausgebaut und entsprechend ihrer Wertigkeit wiederverwendet werden. Um Beeinträchtigungen der Bodenbeschaffenheit zu vermeiden, ist bei den Bodenarbeiten auf einen günstigen Bodenzustand (Konsistenz) zu achten. DIN 18 915 ist zu berücksichtigen.

Bei der Erschließung des Gebietes sollten geplante Grünflächen möglichst nicht befahren und nur soweit als notwendig als Aushub-zwischenlager genutzt werden.

4.9 Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden gem. § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz sind zu beachten. Diese Grundsätze sind im Hinweisblatt des Landratsamtes- Fachgruppe Grundwasser- und Bodenschutz - dargestellt; es liegt diesem Bebauungsplan bei und ist Bestandteil dieses Planes.

4.10 Grundwasser

Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt - Amt für Gewässerschutz - ist zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist nur in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Landratsamt - Amt für Gewässerschutz - zulässig.

4.11 Insektenfreundliche Beleuchtung

Bei der Straßenbeleuchtung sind nach Möglichkeit Natriumdampf-niederdrucklampen zu verwenden.

4.12 Bei Wassergräben oder Regenwassermulden ist im Bereich bis 5 m Abstand bei unterkellerten Gebäuden auf erhöhte Anforderung an die Dichtheit der Keller zu achten (Dichtungsanstrich).

4.13 Auf dem im Süden an das Baugebiet angrenzenden Flurstück 604 wird ein Regenüberlaufbecken erstellt.

5. Anlagen zum Bebauungsplan

"Eingriffsprognose nach § 8 BNatSchG und Erfassung der besonders geschützten Biotope nach § 24a NatSchG"  
vom 09.12.94

Ulrich Rost (Dipl.Biol.)  
74427 Fichtenberg

VERFAHRENS- UND AUSFERTIGUNGSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluß (§2 Abs.1 BauGB) am 16.05.1994  
und am 27.11.1995

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 18.05.1995  
und am 30.11.1995

Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§3 Abs. 1 BauGB) am 11.12.1995

Entwurfsbeschluß und Auslegungsbeschluß am 20.05.1996

Bekanntmachung der Auslegung am 27.03.1997

Öffentliche Auslegung (§3 Abs.2 BauGB) vom 07.04.1997  
bis 07.05.1997

Satzungsbeschluß (§10 BauGB) am 28.07.1997

Anzeige an das Landratsamt (§11 BauGB) am 24.09.1997

Bestätigung durch das Landratsamt (§11 BauGB)  
AZ.: 33/Bg.-he am 06.10.1997

**AUSFERTIGUNG:**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluß des Gemeinderates überein.  
Die Vorschriften über die Planaufstellung (§§1-12 BauGB) sind eingehalten.

Blaufelden, den 22. Oktober 1997

*M. Hündlein*  
.....  
(Bürgermeister)  
- Hündlein -



Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens (§12 BauGB) am 30.10.1997

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für die bisherigen Bebauungspläne.