

# Bebauungsplan "Albblick I - 2. Änderung"

# Planungsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 BauGB

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB Sitzung des Gemeinderates am 23.01.2017

Planverfasser:

Ludger Große Scharmann Dipl.-Ingenieur (FH) Landespflege

Auf dem Graben 21, 71111 Waldenbuch eMail: Grosse\_Scharmann@t-online.de



Flächennutzungsund LandschaftsPlanung FreiraumGestaltung

Tel. 07157 8265 Fax. 07157 8230

Auftraggeber: STADT TROSSINGEN

Schultheiß-Koch-Platz 1 78647 Trossingen

Auftragnehmer: BÜRO FÜR FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

LUDGER GROSSE SCHARMANN, Dipl.-Ing. Landespflege

 Auf dem Graben 21
 Telefon 0 7157 / 8265

 71111 Waldenbuch
 Telefax 07157 / 8230

Planungsstand: 05.01.2017

# Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Grundlagen und Rechtsgrundlagen	4
2.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	5
2.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
2.1.1. 2.1.2.	Art der baulichen Nutzung Maß der baulichen Nutzung	5
2.2.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
2.2.1. 2.2.2. 2.2.3. 2.2.4.	Nebenanlagen Bauweise Überbaubare Grundstücksfläche Stellung der baulichen Anlagen	6 6 7
2.3.	Flächen für Stellplätze und Garagen	7
<b>2.4.</b> 2.4.1.	Versorgungsanlagen und -leitungen Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtung	<b>7</b>
2.5.	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	7
2.6.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen	8
2.7.	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen	8
2.8.	Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen	10
2.9.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpe	ers 10
3.	Hinweise zum Bebauungsplan	11
3.1.	Pflichten des Eigentümers bei Straßenbeleuchtung und Verteileranlagen	11
3.2.	Gerüche aus Nutztierhaltung	11
3.3.	Geologie und Boden - Umgang mit Ölschieferlagen	11

# 1. Allgemeine Grundlagen und Rechtsgrundlagen

## Allgemeine Grundlagen

Grundlage der Planungsrechtlichen Festsetzungen bilden die Festsetzungen im Bebauungsplan "Albblick I - 1. Änderung", rechtsverbindlich am 28.10.2004. Die Festsetzungen wurden an die aktuellen Planänderungen angepasst und teilweise modifiziert.

## Rechtsgrundlagen

#### Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

#### Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

#### Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. August 2016 (BGBl. I S. 1972).

#### Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBI. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBI. I S. 2490).

#### Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBI. S. 501).

# Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBI 1991 | S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBI. | S. 1509).

# Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBI. 2016 S. 1).

#### Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG)

in der Fassung vom 6. Dezember 1983, zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2014 (GBI. S. 686).

#### Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.1992, zuletzt § 53a geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 12. Mai 2015 (GBl. S. 326, 331).

# Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 (GBl. Nr. 7 S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17, S. 389), in Kraft getreten am 1. Januar 2014.

# 2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

## 2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO

#### 2.1.1. Art der baulichen Nutzung

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

# 2.1.2. Maß der baulichen Nutzung

§§ 16 - 21 BauNVO

Gemäß den Angaben zur allgemeinen Zulässigkeit:

Festsetzungen gemäß Planeinschrieb im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

#### 2.1.2.1. Zulässige Grundfläche

Grundflächenzahl GRZ = 0,4 (siehe Planeinschrieb)

#### 2.1.2.2. Höhe baulicher Anlage

#### Im WA 3 ist festgesetzt:

II Vollgeschosse, Firsthöhe FH = max. 10,50 m, Traufhöhe TH = max. 6,50 m

#### Im WA 5 ist festgesetzt:

■ II Vollgeschosse, Firsthöhe FH = max. 8,20 m, Traufhöhe TH = max. 4,80 m

# Im WA 6 ist festgesetzt:

II Vollgeschosse zwingend, Gebäudehöhe GH = max. 7,00 m.

## Im WA 7 ist festgesetzt:

II Vollgeschosse zwingend, Gebäudehöhe GH = max. 10,00 m.

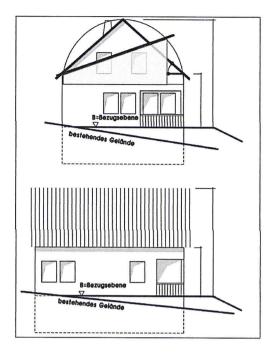
#### Im WA 8 ist festgesetzt:

■ III Vollgeschosse zwingend, Gebäudehöhe GH = max. 12,00 m

Die maximale Firsthöhe (FH max.) ist das Maß von der festgelegten Bezugsebene (B) bis zum Schnittpunkt der größten Dachhöhe mit der Dachhaut. Die maximale Traufhöhe (TH max.) ist das Maß von der festgelegten Bezugsebene (B) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Traufhöhe ist mindestens auf 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten.

Die festgesetzte Bezugsebene (B) beschreibt im Zusammenhang mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe die Erscheinung des Gebäudes in der Landschaft. Sie wird über NN (Normal-Null) festgesetzt. Sie ist nicht mit der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) oder der Fußbodenhöhe (FH) zu verwechseln.

Diese Bezugsebenen können bei Einzelbauvorhaben abweichend bis maximal 0,5 m über oder unter der angegebenen Bezugsebene (B) festgelegt werden, sofern die maximale Gebäudehöhe nicht überschritten wird.



Der maximal mögliche Dachaufbau wird durch den Verlaufskreis des höchsten Gebäudepunktes geregelt. Der Verlaufskreis ist ein Kreissegment, der gebildet wird aus den wahren Traufpunkten und der zulässigen Firsthöhe, wobei die Gebäudetiefe, nicht die Tiefe des Baufensters, maßgebend ist. (siehe Systemskizze 1)

Die Traufhöhe ist mindestens für 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten; bei Gebäuden mit Walmdächern jedoch auf 80 % der Gebäudelänge.

Systemskizze 1

# 2.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

## 2.2.1. Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf Flächen mit Pflanzgeboten oder Leitungsrechten sind Nebenanlagen unzulässig.

# 2.2.2. Bauweise

§ 22 BauNVO

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser ED.

#### 2.2.3. Überbaubare Grundstücksfläche

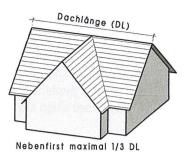
§ 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen bestimmt.

Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gemäß § 5 Abs. 6 Landesbauordnung (LBO) ist zulässig. Dieses gilt nicht bei Abständen der Baufenster zur öffentlichen Verkehrsfläche, wenn diese geringer als 2,50 m sind.

# 2.2.4. Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptgebäuderichtung entsprechend der Eintragung im Lageplan ist einzuhalten. Abweichungen sind bis zu 20° möglich. Richtungen von Nebenfirsten sind bis zu 1/3 der Länge des Hauptfirstes zulässig.



# 2.3. Flächen für Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, i. V. m. § 12 Abs. 4 und 6 BauNVO

Stellplätze und Garagen sind außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht auf Flächen mit Pflanzgeboten und Pflanzbindungen zulässig. Festgesetzte Einfahrtsbereiche sind zu berücksichtigen.

Bei Garagen und überdeckten Stellplätzen ist ein Abstand von 0,80 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Der Zwischenraum ist bei längs zu Verkehrsflächen angeordneten Garagen und überdeckten Stellplätzen mit Fassadenbegrünung, Kleinsträuchern und Stauden zu begrünen.

# 2.4. Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

# 2.4.1. Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtung

Im gesamten Plangebiet sind, angrenzend an öffentlichen Verkehrsflächen, die Erstellung von Kabelverteilerschränke für die Straßenbeleuchtung, Straßenleuchten und Schränke für LWL-Verkabelung (Telekom), einschließlich der erforderlichen Fundamente, auf den Anliegergrundstücken zu dulden.

# 2.5. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Trossingen GmbH, der Energieversorgung Trossingen GmbH und des Eigenbetriebs Wasser und Abwasser ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Hinblick auf Betrieb und Überwachung von Entwässerungsgräben und -leitungen festgesetzt. Beiderseits der Achse des Leitungsrechts sind Streifen von je 1,50 m Breite (gesamt 3,00 m) von einer Bebauung und Bepflanzungen freizuhalten.

Die Muldenquerschnitte sind von den Grundstückseigentümern für einen freien Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers stets offen zu halten und zu unterhalten. Grabensohle und die Böschungen der Ableitungs- und Versickerungsmulden sind als Grünflächen zu unterhalten, bauliche Veränderungen, Versiegelungen und dgl. sind nicht zulässig.

Hoch- und Tiefbauarbeiten im Bereich der Leitungsrechte sind nur mit Zustimmung des Versorgungsträgers zulässig.

# 2.6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

#### Aktiver Lärmschutz

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärmimmissionen wird am Nord- und Ostrand des Plangebiets entsprechend den Einträgen im Planteil ein Erdwall an der Oberkante der Einschnittsböschung der geplanten Nordrandstraße hergestellt. Die im Planteil angegebenen Höhen des Erdwalls beziehen sich auf das vorhandene Geländeniveau.

#### Passiver Lärmschutz

Für die im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesenen Flächen werden beim Neubau oder der baulichen Veränderung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen folgende passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen von Wohngebäuden vorgeschrieben:

 Zum Schutz der Anwohner ist für Aufenthaltsräume ein Gesamtschalldämm-Maß R'w,res der Außenhaut-Konstruktion (Wand + Fenster) entsprechend der im Gutachten "Schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005" von Oktober 2016 (Anlage 2) dargestellten Lärmpegelbereiche II – IV erforderlich. Es ist von der zulässigen Höchstgeschwindigkeit 50 km/h (Plandarstellungen 3.1 bis 3.5) auszugehen.

Nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) beträgt das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß R'w,res des Außenbauteils von Aufenthaltsräumen:

im Lärmpegelbereich II:  $R'_{w,res} = 30 \text{ dB}$ im Lärmpegelbereich III:  $R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$ im Lärmpegelbereich IV:  $R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$ 

- Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) auf der lärmzugewandten Gebäudeseite erhalten grundsätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (Schalldämmung D<sub>n,e,w</sub> ≥ 50 dB), die die Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern ermöglichen.
- 3. Von den o.g. Festsetzungen kann abgewichen werden, sofern ein schalltechnischer Nachweis geführt wird, dass sich an der konkreten Gebäudefassade ein geringerer Lärmpegelbereich nach DIN 4109 ergibt. Dann gilt das entsprechende erforderliche Gesamtschalldämm-Maß R'w,res nach DIN 4109 für den so ermittelten Lärmpegelbereich.

#### Grünordnerische Festsetzungen

## 2.7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, i. V. m. § 9 Abs. 1 LBO

# a) Grundsätzliche Regelungen

Im gesamten Baugebiet sind innerhalb der Pflanzgebotsflächen und als Heckenpflanzen heimische und standortgerechte Sträucher oder Gehölze zu pflanzen (Vorschlagsliste siehe unten).

Auf Baugrundstücken mit einer Fläche über 300 m² ist pro Grundstück mindestens 1 hochstämmiger Obst- oder Laubbaum (klein-, mittel- oder großkronig) zu pflanzen. Die Standortangaben im Lageplan sind zu beachten. Abweichungen von festgesetzten Baumstandorten auf privaten Grundstücksflächen im Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen sind um bis zu 5,00 m zulässig. Mindestens 10 m² der Oberfläche um Baumstandorte sind wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

Die im Rahmen der Erschließung hergestellte Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten eine Beeinträchtigung zu vermeiden oder durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Aufschüttungen oder länger dauernde Andeckungen von Baumstämmen und Sträuchern sind unzulässig.

Die Festsetzungen für das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im gesamten Baugebiet basieren auf den Vorgaben des Grünordnungsplanes (GOP). Die durch Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen, innerhalb eines Jahres von Bezug des Gebäudes herzustellen und entsprechend den vorstehenden Vorgaben dauerhaft zu unterhalten. Die Vorschlagsliste enthält klein-, mittel- und großkronig Bäume.

# Vorschlagsliste einheimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher

Spitzahorn Bergahorn (Acer platanoides) Bergahorn (Acer pseudoplatanus) Winterlinde (Tilia cordata) Sommerlinde (Tilia cordata) Sommerlinde (Tilia platyphyllos) Esche (Fraxinus excelsior) Stieleiche (Quercus robur) Traubeneiche (Quercus petraea) Rotbuche (Fagus sylvatica) Speierling (Sorbus domestica) Speierling Wildbirne Vogelkirsche (Prunus avium) Vogelkirsche (Prunus avium) Zwetschge (Prunus domestica) Wildrosen-Arten (Rosa spec.) Speierling (Sorbus domestica) Walnuss (Juglans regia) Wildrosen-Arten (Rosa spec.) Speierling (Sorbus domestica) Walnuss (Gorsus drina) Wildrosen-Arten (Rosa spec.) Schlehe (Corylus avellana) (Corylus avellana) (Corylus avellana) (Prunus spinosa) Schwarzer Holunder (Ulmus minor)  Sträucher  Haselnuss (Corylus avellana) (Cormus sanguinea) Roter Hartriegel Schlehe Schwarzdorn Rote Heckenkirsche Wolliger Schneeball Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)  Schwarzer Holunder  Gerüstkletterpflanzen  Weilnzebe Gewöhnl. Waldrebe Berg-Waldrebe (Clematis witalba) (Clematis montana) Hopfen Weinrebe Kriechende Rose (Rosa arvensis) Hunds-Rose (Rosa arvensis) Hunds-Rose (Rosa agallica) Wein-Rose Feld-Rose Rose Rosa damentosa) Feld-Rose Rose Rosa agrestis)  Wildsme Wildbirne (Sorbus domestica) Walnuss (Malus sylvestris) Wildbirne (Sorbus domestica) Wildbirne (Sorbus domestica) Walnuss (Hunus dupude) (Frunus apinas (Rosa tomentosa) (Feld-Rose Feld-Rose Rose Rosa agrestis)  Wildrosen-Arten (Rosa agrestis) Wildrosen-Arten (Rosa tomentosa) Roter Haselnuss (Corylus avellana) (Corylus avellana) (Corylus avellana) (Corylus avellana) (Corylus avellana) (Rosa tomentosa) (Felderin Hundus spinosa) (Felderin Hundus spinosa) (Corylus avellana) (Corylus avellana) (Corylus avellana) (Rosa tomentosa) Felderin Hundus spinosa) (Frunus apinosa) (Frunu	Einzelstehende Bäume		Wildobstgehölze		
Roter Hartriegel (Comus sanguinea) Schlehe Schwarzdorn Rote Heckenkirsche (Unicera xylosteum) Wolliger Schneeball (Viburnum lantana) Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) Eingriffl. Weißdorn (Crataegus monogyna) Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) Liguster (Ligustrum vulgare) Echter Kreuzdorn (Rhamnus catharticus) Kriechende Rose (Rosa arvensis) Hunds-Rose (Rosa gallica) Wein-Rose (Rosa rubiginosa) Esig-Rose (Rosa tomentosa) Filz-Rose (Rose (Rosa agrestis)  Kletterpflanzen  Kletunius lupulus)  Kletterpflanzen  Kl	Bergahorn (Ace Winterlinde (Tilia Sommerlinde (Tilia Sommerlinde (Tilia Esche (Frax Stieleiche (Que Traubeneiche (Que Rotbuche (Fag Speierling (Sort Hainbuche (Carr Mehlbeere (Sort Feldahorn (Ace	er pseudoplatanus) a cordata) a platyphyllos) xinus excelsior) ercus robur) ercus petraea) gus sylvatica) bus domestica) pinus betulus) bus aria) er campestre)	Wildbirne Speierling Elsbeere Vogelkirsche Zwetschge Walnuss Wildrosen-Arten Haselnuss Schlehe	(Pyrus pyraster) (Sorbus domestica) (Sorbus torminalis) (Prunus avium) (Prunus domestica) (Juglans regia) (Rosa spec.) (Corylus avellana) (Prunus spinosa)	
Himbeere (Rubus idaeus) Gewöhnlicher (Parthenocissus quin- Wilder Wein quefolia)	Roter Hartriegel Schlehe Schwarzdorn Rote Heckenkirsche Wolliger Schneeball Schwarzer Holunder Eingriffl. Weißdorn Pfaffenhütchen Liguster Echter Kreuzdorn Kriechende Rose Hunds-Rose Essig-Rose Wein-Rose Filz-Rose Busch-Rose (Corr (Liguster) (Liguster) (Rhan (Rose) (Rose (Rose)	nus sanguinea) nus spinosa) icera xylosteum) urnum lantana) nbucus nigra) taegus monogyna) nymus europaeus) ustrum vulgare) amnus catharticus) sa arvensis) sa canina) sa gallica) sa rubiginosa) sa tomentosa) sa agrestis) sa acorymbifera)	Gerüstkletterpflanzen  Gewöhnl. Waldrebe Berg-Waldrebe Hopfen Weinrebe Knöterich Jelängerjelieber Waldgeißblatt  Selbstklimmer  Efeu Gewöhnlicher	(Clematis montana) (Humulus lupulus) (Vitis vinifera) (Polygonum auberti) (Lonicere caprifolium) (Lonicera periclymenum)  (Hedera helix) (Parthenocissus quin-	

# b) Pflanzgebot Ortsrand - Pfg 1

Um eine schnellstmögliche Eingrünung des Ortsrandes zu erzielen, erfolgt die Anpflanzung entsprechend dem im Grünordnungsplan beinhalteten Ausführungsplan im Zuge der Erschließung. Die Anpflanzung erfolgt mit standortheimischen Laubbäumen und Gehölzgruppen gemäß der Pflanzenliste mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm. Bei flächenhaften Pflanzgeboten sind, mit Ausnahme des Retentionsbeckens, mindestens 50 % der Fläche mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzenliste zu begrünen. Die Pflanzungen sind als Einzelbäume, Gehölzgruppen oder in Form von Heckenstrukturen unterschiedlicher Breite anzulegen.

# c) Pflanzgebot am Sammelgraben - Pfg 2

Im Schutzstreifen der Wärmeversorgungsleitung sind nur Anpflanzungen zulässig, die eine Endhöhe von maximal 3,00 m erreichen (z.B. Wildrosenarten, Kleingehölze).

Auf die besonderen Standortbedingungen (wechselfeuchter Graben) ist bei der Auswahl des Saatgutes und der Pflanzen ein zu gehen.

# d) Grünzüge - Pfg 3 und Straßenraumgestaltung - Pfg Einzelbäume im öffentlichen Raum

Die Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen gemäß der Pflanzenliste mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm erfolgt mit der Erschließung. Es gelten die vorstehen Angaben zur Auswahl, Pflanzung und Pflege der Flächen.

Im Bereich des Straßenraumes sind straßenraumgeeignete Laubbaumarten gemäß der Pflanzenliste zu verwenden.

# e) Fassaden- und Dachbegrünung (Empfehlung)

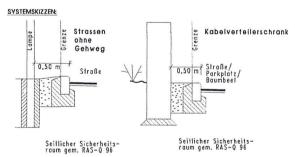
Bei überwiegend geschlossenen Fassadenflächen wird eine Wandbegrünung mit oder ohne Rankhilfe empfohlen (ca. 1 Pflanze im Abstand von ca. 3.00 m, siehe Pflanzliste). Garagen mit Flachdach und überdachte Stellplätze können mit einer extensiven Dachbegrünung aus einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung versehen werden.

# 2.8. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan und GOP sind die Gehölzstrukturen zu erhalten und bei Verlust gemäß der Pflanzenlisten "Ortsrandeingrünung, öffentliche Grünflächen" zu ersetzen.

Bauarbeiten im Umfeld von Pflanzen mit einer Pflanzbindung sind so zu gestalten, dass eine Beschädigung der Pflanzen vermieden wird.



# Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke für Post und Stromversorgung, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAS-Q 96 mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten. (siehe nebenstehende Schemazeichnung).

# 3. Hinweise zum Bebauungsplan

# 3.1. Pflichten des Eigentümers bei Straßenbeleuchtung und Verteileranlagen

Gemäß § 126 BauGB hat der Eigentümer das Anbringen von Haltevorrichtungen für Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, dazu zählen insbesondere auch Kabelverteilerschränke und Schränke zur LWL-Verkabelung sowie die zugehörigen Fundamente, auf seinem Grundstück zu dulden. Sofern private Grundstücke in Anspruch genommen werden, werden die Anlagen hinter der Gehwegkante bzw. der Straßenbegrenzungslinie erstellt.

# 3.2. Gerüche aus Nutztierhaltung

Der nördliche Rand des Plangebietes liegt im Randbereich einer im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Abstandsisophlete mit einem Radius von 280 m um einen landwirtschaftlichen Betrieb. Von diesem Betrieb können landwirtschaftliche Geruchsemissionen aus. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es bei bestimmten Witterungslagen zu Geruchsbelästigungen kommen kann.

# 3.3. Geologie und Boden - Umgang mit Ölschieferlagen

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) weist darauf hin, dass "nach der Geologischen Landesaufnahme Kalk- und Tongesteine der Arietenkalk-Formation sowie Tonsteine der Obtususton-Formation (beides Unterjura) den Baugrund bilden. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Im obersten Abschnitt der Arietenkalk-Formation im Nahbereich zur überlagernden Obtususton-Formation können einige geringmächtige schwarze Ölschieferlagen eingelagert sein. Wegen des bekannten Baugrundproblems von Sohlhebungen nach Austrocknung / Überbauung von Ölschiefer infolge von Gipskristallisation wird empfohlen, eventuell in der Baugrubensohle angetroffene Ölschieferlagen durch entsprechenden Mehraushub zu entfernen."

Es wird empfohlen, ggf. einen Sachverständigen hinzuzuziehen.

Aufgestellt:

Ausgefertigt:

Trossingen, den 05-01-2017

Trossingen, den .. 08 - 02 . 2017

Dr. Clemens Maier, Bürgermeister

Dr. Clemens Maier, Bürgermeister

# Ausfertigungsvermerk:

Lageplan:

05.01.2017

planungsrechtliche Festsetzungen: 05.01.2017

örtliche Bauvorschriften:

05.01.2017

Satzungsbeschluss:

23.01.2017

Trossingen, den 08.02.2017

Dr. Clemens Maier Bürgermeister

