

HOHENLOHEKREIS

STADT

NEUENSTEIN

TEXTTEIL

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Riedweg Teil 1"

26. September 2005

BEBAUUNGSPLANUNG

Planungsgruppe Kölz GmbH
Hoferstraße 9A
71636 Ludwigsburg

GRÜNORDNUNGSPLANUNG

Landschaftsarchitekten
Wiedemann + Schweizer
Pflasterackerstraße 77
70186 Stuttgart

ERSCHLIESSUNGSPLANUNG

Ingenieurbüro
Hermann Koch
Winzerstraße 8
74074 Heilbronn

**Stadt Neuenstein
Schloßstraße 20
74632 Neuenstein
Tel. 07942/105-0**

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§9 (1) Nr. 1 BauGB und §§1 - 15 BauNVO)

1.1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO i.V.m. §1 (5) und (6) BauNVO)

Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen

1.1.2 MI = Mischgebiet (§6 BauNVO i.V.m. §1 (5), (6) und (9) BauNVO)

Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügensstätten jeglicher Art (z. B. Diskotheken, Spielhallen, Billard-Cafés, Nachtbars, u. ä.)

1.1.3 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gebäude und Einrichtungen für soziale Zwecke (Kindergarten, Freispielbereiche, ...)
- Verwaltungsräume
- Lagerräume
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§9 (1) BauGB i.V.m. §§16 - 20 BauNVO)

1.2.1 GRZ = Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan

1.2.2 GFZ = Geschoßflächenzahl (§20 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan bedeuten:

TH_{max.} = maximal zulässige Traufhöhe

FH_{max.} = maximal zulässige Firsthöhe

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die im Plan festgelegte EFH (Erdgeschoßfußbodenhöhe).

Die im Plan eingetragene Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) über NN darf um bis zu 0,30 m über- bzw. unterschritten werden, sofern die darauf bezogene Traufhöhe eingehalten wird.

Die im Plan eingetragenen Traufhöhen, gemessen zwischen festgelegter EFH und dem Schnittpunkt der Außenseite der Aussenwand mit der Oberkante der Dachhaut, dürfen auf mindestens 70 % der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschritten werden.

Die im Plan eingetragenen Firsthöhen (FH) gemessen zwischen festgelegter EFH und Oberkante Firstziegel dürfen nicht überschritten werden.

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

Entsprechend den Einschrieben im Plan bedeuten:

O = Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

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

Die Firstrichtung der Gebäude ist entsprechend der Pfeilrichtung im Plan anzuordnen.

Geringfügige Abweichungen bis max. 15° sind zulässig.

1.5 Nebenanlagen (§9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. §14 u. 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen sind außerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie nicht dem Wohnen dienen und keine Gebäude sind.

Zulässig sind z. B. Pergolen, offene Schwimmbäder, Kinderspielplätze, Terrassen, Müllboxen.

Geräte- und Gewächshäuser sind bis 30,0m³ pro Grundstück zulässig.

1.6 Garagen und Stellplätze

(§9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. §12 (5) u. (6) BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. nur dort zulässig, wo sie durch das Planzeichen GA besonders ausgewiesen sind.

Mit Garagen ist ein Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche im Einfahrtsbereich einzuhalten.

Offene Stellplätze sind außerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur im unmittelbaren Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

1.7 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit 4 Wohneinheiten festgesetzt.

1.8 Überbaubare Grundstücksflächen (§23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Eintragung der Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.9 Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche (§9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Planzeichnungen in:

- Straßenflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich / Mischverkehrsfläche mit höhengleichem Ausbau
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – nur zulässig für den öffentlichen Personennahverkehr, Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg mit höhengleichem Ausbau)
- Gehwege/ Radwege
- öffentliche Stellplätze (P), Pflanzfläche, Baumstandort
- Verkehrsgrünfläche i. S. §127 (3) BauGB

Die Abgrenzung der einzelnen Verkehrsflächen untereinander kann im Zuge des Straßenausbaus im Rahmen des §125 BauGB abgeändert werden.

1.10 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§9 (1) Nr. 17 und (2) BauGB i.V.m. § 74 (1) Nr. 3 LBO))

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhendifferenz von 1,0 m gegenüber dem bestehenden Gelände oder den Erschließungsanlagen zulässig.

Sofern Geländeänderungen vorgesehen sind, sind diese in den Eingabeplänen maßstäblich und in NN-Höhen in Bezug zur natürlichen Geländeoberfläche darzustellen.

Böschungen sind mit einer max. Neigung im Verhältnis zu 1:2 auszubilden.

1.11 Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen sowie Pflanzbindungen (§9 (1) Nr. 15 und Nr. 25a und b BauGB)

1.11.1 Pflanzbindung

Pfb1 Pflanzbindung

Hecke am westlichen Ortsrand, Hecke und Obstbäume am Hohlweg, Obstbäume und Hecke auf Verkehrsgrünfläche V2, Bäume und Hecken auf Streuobstwiesen und Acker, Obstbäume und Hecke auf A2.

Die gekennzeichneten Hecken und Obstbäume sind dauerhaft zu unterhalten und während der Bauzeit in geeigneter Weise zu schützen.

1.11.2 Pflanzgebote

Pfg1 Baumreihe

Entlang der Straßen sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Boden, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten entspr. der Artenliste 1.

Pfg2 Einzelbäume

Auf den gekennzeichneten Flächen A1 und im Mischgebiet sind Einzelbäume als Stammbüsche mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Boden, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten entspr. der Artenliste 1.

Weitere geeignete Arten sind:

Rotbuche	Fagus sylvatica
Vogelkirsche	Prunus avium

Pfg3 Strauchhecken

Auf der gekennzeichneten Fläche im Mischgebiet sind mindestens 3-reihige Strauchhecken anzulegen und dauerhaft zu unterhalten entspr. Artenliste 2.

Es ist ein beidseitiger Krautsaum vorzusehen, der nur alle 2-3 Jahre abschnittsweise zu mähen ist.

Pflanzgröße:	mind. 2 x verschulte Sträucher
Pflanzabstand:	1,0 m in und zwischen den Reihen

Pfg4 Obstbäume

Auf der Ausgleichsfläche A2 sind Obstbäume mit einem Abstand von 10,0m in und zwischen den Reihen als Hochstämme mit einem Stammumfang ab 7 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Boden, entsprechend der Artenliste 3 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.11.3 Öffentliche Verkehrsflächen

V1 Verkehrsgrün

An den gekennzeichneten Stellen entlang der Straßen und Ver

kehrflächen besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsflächen) sowie an den öffentlichen Stellplätzen sind Baumreihen entsprechend Pfg1 zu pflanzen.

Es ist innerhalb einer Straße eine einheitliche Baumart zu verwenden. Die festgesetzten Baumstandorte können, wenn es die örtliche Situation erfordert, verändert werden. Die Anzahl der Bäume muss dabei erhalten bleiben.

V2 Verkehrsgrün

Die gekennzeichneten Flächen sind als extensive Wiesen (Mahd 2x/Jahr, kein Dünger- und Pestizideinsatz) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Kleinere Teilflächen können auch gärtnerisch mit Stauden, Gräsern und Kleingehölzen angelegt werden.

Die dargestellten Obstbäume sowie die Hecken sind entspr. Pfb1 zu unterhalten.

Entlang der Friedrichruher Straße und der K 2349 sind Baumreihen entspr. Pfg1 zu pflanzen. Es ist ein Abstand von maximal 20,0 m zwischen den Bäumen einzuhalten.

1.11.4 Öffentliche Grünflächen

G1 Westlicher Ortsrand

Auf der gekennzeichneten Fläche ist entlang des Fußweges eine Baumreihe entspr. Pfg1 zu pflanzen.

Es ist ein Abstand von maximal 15,0 m zwischen den Bäumen einzuhalten.

Die vorhandenen Hecken sind entspr. Pfb1 zu erhalten. Es sind flache Rasenmulden (ca. 40 cm tief und 3,0 m breit) anzulegen, die der Ableitung bzw. Retention des Oberflächenwassers aus dem Wohngebiet dienen.

Die übrige Fläche ist als extensive Wiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (Mahd 2x/Jahr, kein Dünger- und Pestizideinsatz).

G2 Hohlweg

Die gekennzeichneten Hecken und Obstbäume sind entspr. Pfb1 zu erhalten.

Die Obstbäume südlich des Weges sind von Verbuschungsaufwuchs freizustellen.

Der Schotterweg ist in der vorhandenen Lage und Oberflächenbeschaffenheit zu erhalten.

- G3 Kinderspielplatz
Auf der gekennzeichneten Fläche ist ein Kinderspielplatz für Kinder bis zu 12 Jahren anzulegen.

1.11.5 Flächen mit Pflanzgeböten

Generell sind bei Heckenpflanzungen auf den Baugrundstücken nur Laubsträucher zu verwenden.

- Pfg5 Bepflanzungen auf den westlichen Baugrundstücken

Bei Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Grünfläche "Westlicher Ortsrand" hin sind heimische Sträucher entspr. Artenliste 2 zu verwenden.

1.11.6 Artenlisten

Artenliste 1 Geeignete Baumarten

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>

Artenliste 2 Geeignete Sträucher

roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i> *
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i> *
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i> *
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i> *
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i> *
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i> *

* Schattenverträgliche Arten

Artenliste 3

Geeignete Apfelsorten:	Bittenfelder Bohnapfel Jakob Fischer Öhringer Blutstreifling Zabergäurenette Taffet-Apfel Gewürzluiken Gravensteiner Glockenapfel Boskoop
Geeignete Birnensorten:	Kirchensaller Mostbirne Geddelsbacher Mostbirne Conference Jeremias Runde Schweizer Wasserbirne
Geeignete Süßkirschen:	Hedelfinger Büttners Rote Knorpelkirsche
Geeignete Zwetschgen:	Hauszwetschge
Walnuss	Juglans regia

1.12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.V.m. Pflanzgeboten und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25a und b BauGB)

A1 Ausgleichsfläche südliche Retentionsfläche

Auf der gekennzeichneten Fläche A1 ist eine Rasenmulde anzulegen zur Retention und Versickerung des Oberflächenwassers aus dem Wohngebiet über die belebte Bodenschicht.

Die Böschungen sind mit unterschiedlichen Neigungen max. 1:2 auszubilden.

Ein Überlauf zum vorhandenen Durchlass am Bahndamm ist vorzusehen.

Entlang der Mulde sind Einzelbäume entspr. Pfg2 zu pflanzen.

A2 Ausgleichsfläche Rasenmulden

Auf der gekennzeichneten Fläche A2 sind flache Rasenmulden (ca. 40 cm tief und mind. 3,0 m breit) anzulegen zur Ableitung bzw. Retention des Oberflächenwassers aus dem Wohngebiet.

Ein Überlauf zum vorhandenen Graben entlang des Bahndammes ist vorzusehen.

Die übrige Fläche ist als extensive Wiese anzulegen bzw. zu nutzen und dauerhaft zu unterhalten (2xMahd/Jahr, kein Dünger- und Pestizideinsatz).

Es sind Obstbäume anzupflanzen entspr. Pfg4 mit einem Abstand von 10,0 m in und zwischen den Reihen.

Die vorhandenen Obstbäume und die bestehende Hecke sind entspr. Pfb1 zu erhalten.

1.13 Flächen mit besonderem Nutzungszweck – Freihaltezonen (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)

Im Bereich der festgesetzten Freihaltezonen (Überhangflächen für wendende Fahrzeuge) sind im Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche Einfriedigungen (vgl. Pkt. 2.6 "Einfriedigungen und Gestaltung der Freiflächen"), Nebenanlagen, Strauch- und Baumpflanzungen, sowie Standorte für die Straßenbeleuchtung und Anlagen und Einrichtungen für die Stromversorgung (vgl. Pkt. 3.5 "Straßenbeleuchtung, Anlagen und Einrichtungen für die Stromversorgung") nicht zulässig.

1.14 Flächen für die Abwasserbeseitigung – private Regenwassermulden (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Im Bereich der festgesetzten privaten Regenwassermulden (vgl. Pkt. 2.11 "Dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung") sind im Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. auf einer Breite von 1,0 m im Verlauf der Grundstücksgrenzen Einfriedigungen (vgl. Pkt. 2.6 "Einfriedigungen und Gestaltung der Freiflächen"), Nebenanlagen, Strauch- und Baumpflanzungen, sowie Standorte für die Straßenbeleuchtung und Anlagen und Einrichtungen für die Stromversorgung (vgl. Pkt. 3.5 "Straßenbeleuchtung, Anlagen und Einrichtungen für die Stromversorgung") nicht zulässig.

1.15 Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Die ausgewiesenen Flächen dienen der Unterbringung von Anlagen zur Versorgung des Gebietes (Wasserturm, Umspannstationen).

1.16 Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Das im Planteil eingetragene Leitungsrecht (LR) gilt zugunsten des betroffenen Trägers der Elektrizitätsversorgung (EnBW Regional AG).

Dieser Schutzstreifen darf auf einer Breite von 2,0m (je 1,0m rechts und links der Leitungsachse) nicht überbaut werden.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "RIEDWEG TEIL 1"

2.1 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung (§74 (1) Nr.1 LBO)

2.1.1 Dachform

Entsprechend dem Planeinschrieb bedeuten für die Hauptgebäude:

SD = Satteldach (zweiseitig gleich geneigtes Dach)

WD = Walmdach (vierseitig oder je zweiseitig gleich geneigtes Dach)

GD = Geneigtes Dach (einseitig oder zweiseitig gleich oder unterschiedlich geneigtes Dach)

Bei Satteldächern haben die Dachvorsprünge ein Mindestmaß von 0,30 m einzuhalten. Dies gilt nicht für Doppelhäuser an der angebauten Seite, sofern sie auch die Grundstücksgrenze bilden.

Ausnahmsweise können begrünte Dächer mit abweichenden Dachformen oder Dachformen mit abgesetztem Pultdach zugelassen werden.

2.1.2 Dachneigung

Die Dachneigungen sind den Einschrieben im Plan entsprechend auszuführen.

Geringfügige Abweichungen bis $\pm 3^\circ$ DN bei Satteldächern sind ausnahmsweise zulässig.

Darüber hinaus können ausnahmsweise auch begrünte Dächer mit abweichenden Dachneigungen über $\pm 3^\circ$ DN zugelassen werden.

2.1.3 Dacheindeckung

Dachdeckung der Satteldächer ist nur in roten bis rotbraunen Ziegeln und ziegelförmigen Dachsteinen zulässig.

Ausgenommen davon sind Energiegewinnungsanlagen.

Flächige Dacheindeckungen aus unbeschichteten Materialien wie Zink, Kupfer und Blei sind generell unzulässig.

Bei angebauten Häusern ist die Dachfarbe dem jeweiligen Nachbarhaus anzugleichen.

2.1.4 Dachaufbauten

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschließlich Zwerchhaus) darf 50 % der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Die Dachaufbauten müssen zum Ortgang einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten.

Die freie Dachfläche zwischen dem oberen Schnittpunkt des Dachaufbaus mit dem Hauptdach und dem First muss mind. 1,00 m betragen (in den Dachschrägen gemessen).

Die Einzellänge eines Dachaufbaus darf max. 4,50 m betragen.

Zwischen zwei Dachaufbauten ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.

Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig, wenn sie sich baulich in die jeweilige Dachfläche integrieren.

2.1.5 Dacheinschnitte

Für Dacheinschnitte gilt ein Mindestabstand zu Traufe und First von 1,00 m und ein Mindestabstand zur Giebelwand von 2,50 m.

Auf einer Dachseite dürfen entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte errichtet werden.

Die Gesamtlänge der Dacheinschnitte darf 30 % der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.

2.2 Fassadengestaltung (§74 (1) Nr.1 LBO)

Für die Gestaltung der Fassaden sind folgende Materialien zulässig: Putz, Sichtmauerwerk, Holz, Naturstein.

Bei Gebäudegruppen (Doppelhäuser oder Reihenhäuser) sind die Materialien auch hinsichtlich ihrer Farbgebung aufeinander abzustimmen.

Für die Fassadengestaltung sind Baustoffe aus Faserzement, Kunststoff und Aluminium, sowie Materialien in schwarzer Tönung grundsätzlich ausgeschlossen.

Energiegewinnungsanlagen an Fassaden sind zulässig, wenn sie sich baulich in die Fassade integrieren.

2.3 Garagen und überdachte Stellplätze (§74 (1) Nr.1 LBO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind freistehend nur mit Satteldach oder Pultdach zulässig, bzw. als begrünte oder erdüberdeckte Garagen auszuführen.

Die Dachneigung der Garagendächer muss mind. 25° betragen.

Begrünte Dächer mit geringerer Dachneigung sind zulässig.

Eine Fassadenbegrünung z.B. mittels Rankgerüsten ist zulässig.

2.4 Anzahl der Stellplätze (§74 (2) Nr.2 LBO)

Die Anzahl der für Wohnungen erforderlichen Stellplätze wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) wie folgt festgelegt:

- Wohnungen bis 40m² Wohnfläche = 1 notwendiger Stellplatz pro Wohnung
- Wohnungen über 40m² bis 80m² Wohnfläche = 1,5 notwendige Stellplätze pro Wohnung
- Wohnungen über 80m² Wohnfläche = 2 notwendige Stellplätze pro Wohnung.

0,5 - Werte werden aufgerundet. Ausnahmsweise kann von den aufgeführten Werten abgewichen werden, wenn der Grundstückszuschnitt dies erfordert.

2.5 Gestaltung der Stellplätze und Erschließungsflächen (§74 (1) Nr.3 LBO)

Sämtliche offenen privaten Stellplätze und Erschließungsflächen sind einschließlich des Unterbaus aus dauerhaft wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien (z.B. Pflasterbelag, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, usw.) herzustellen.

2.6 Einfriedigungen und Gestaltung der Freiflächen (§74 (1) Nr.3 LBO)

Einfriedigungen der Flurstücke entlang den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. entlang den festgesetzten Freihaltezonen und privaten Regenwassermulden (vgl. Pkt. 1.13 "Flächen mit besonderen Nutzungszweck – Freihaltezonen" und Pkt. 1.14 "Flächen für die Abwasserbeseitigung – private Regenwassermulde") sind nur bis max. 0,80 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Einfriedigungen sind generell für Kleinsäuger, Amphibien, Reptilien und Vögel durchlässig auszubilden.

Außerhalb der Gebäude sind Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mind. 0,60m auszuführen sowie als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.7 Müllbehälter (§74 (1) Nr.1 LBO)

Die Standplätze für Müllbehälter sind, sofern sie nicht in den Gebäuden integriert werden, durch Bepflanzung oder durch berankte Pergolen einzugrünen oder durch bauliche Maßnahmen gegen Einsicht abzuschirmen.

Für die Anwohner der Stichstraßenabschnitte der Straßen 1,3 und 8 sind entsprechend Planeintrag zentrale Müllsammelplätze (Müll) festgesetzt.

2.8 Antennen (§74 (1) Nr.4 LBO)

Bei Parabolspiegeln ist die Farbe zum Haus bzw. Dach abzustimmen.

Werbung auf dem Parabolspiegel ist nicht zulässig.

2.9 Niederspannungsfreileitungen (74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

2.10 Werbeanlagen (§74 (1) Nr.2 LBO)

Generell sind Werbeanlagen über 0,5m² und Warenautomaten nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:

- Werbeanlagen über 0,5m² sind nur unmittelbar am Gebäude und nur unbeleuchtet zulässig.
- Werbeanlagen über 0,5m² auf Dächern sind unzulässig.

Im Mischgebiet (MI) gilt:

- Werbeanlagen über 0,5m² sind nur unmittelbar am Gebäude und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- Werbeanlagen über 0,5m², die nicht unmittelbar mit dem Gebäude verbunden sind, sind genehmigungspflichtig.
- Werbeanlagen über 0,5m² auf Dächern sind unzulässig.
- Beleuchtete Werbeanlagen dürfen Verkehrsteilnehmer und Anwohner nicht stören.
- Lauflicht- oder Wechsellichtwerbeanlagen und Booster-Werbeanlagen sind unzulässig.

2.11 Dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Das anfallende unschädlich verschmutzte Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Riedweg Teil 1", ist entsprechend dem Planeintrag den privaten Regenwassermulden und -kanälen bzw. öffentlichen Rasenmulden zuzuführen.

Für die privaten Regenwassermulden ist eine Fläche von mind. 1,0m Breite vorzuhalten. Die Mindesttiefe der Regenwassermulden muss 0,30m betragen

Die Mulden sind dauerhaft funktionsfähig zu unterhalten.

Sohldränagen sind nicht zulässig.

3. HINWEISE (§9 (6) BauGB)

3.1 Denkmalschutz (§20 DSchG)

Werden bei der Durchführung von Erschließungs- und Erdarbeiten archäologische Funde angetroffen, so ist unverzüglich die Stadt Neuenstein und das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg zu unterrichten. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutz wird ausdrücklich hingewiesen.

3.2 Wasserrecht (§37 (4)WG)

Wird bei Baumaßnahmen unvorhergesehen Grundwasser erschlossen, so ist die gemäß §37 (4) WG dem Landratsamt Künzelsau als unterer Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen; die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Künzelsau als unterer Wasserbehörde Verbindung aufzunehmen.

Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.

3.3 Baugrund / Hydrologie

Aufgrund der Frostempfindlichkeit der anstehenden Böden ist eine frostsichere Einbindetiefe von 0,8 m grundsätzlich einzuhalten. Bis in die Frostperiode hinein sind offene Arbeitsräume sowie ungeschützte Bodenplatten zu vermeiden.

3.3.1 Gründungen von Gebäuden

– Gründungen auf Lösslehm

Bei Gebäuden, die auf Löss gründen, ist teilweise mit plastischen und zum Teil auch weichem Boden zu rechnen. Diese reduzierte Bodenfestigkeit ist vor allem dort zu erwarten

- ◇ wo nur wenig Abstand zwischen Gründungssohle und dem einsetzenden, stärker wasserstauenden Keuper besteht, und außerdem
- ◇ ein erhöhtes Wasserdargebot besteht. Dies ist insbesondere in den Geländeeinschnitten der Fall.

In diesen Bereichen empfiehlt sich der Einbau eines setzungsmindernden Bodenaustauschpolsters.

Im übrigen kann die Bemessung von Gründungen auf Lössboden nach DIN 1054, Tabelle 3, für steifen bis halbfesten Schluff, vorgenommen werden.

Um Festigkeitsunterschiede auszugleichen, sollten Gründungsflächen vor dem Aufbringen der Sauberkeitsschicht mittels Rüttelplatte abgerüttelt werden. Es gelten dann folgende Bodenpressungen:

Kleinste Einbindetiefe des Fundamentes in Lösslehm m	Zulässige Bodenpressung bei Streifenfundamenten mit Breiten b von 0,5 m bis 2,0 m Breite und steifer bis halbfester Konsistenz kN/m ²
0,5	130
1	180
1,5	220
2	250

– Gründungen auf Keuper

Bei Gebäuden mit Unterkellerung, die im Bereich des Keupers gründen, kann im allgemeinen mit mindestens halbfestem bindigem Untergrund gerechnet werden. Nach DIN 1054, Tabelle 5 für schluffig-tonigen Boden, betragen die zulässigen Sohlpressungen:

Kleinste Einbindetiefe des Fundamentes in Keuper-Boden m	Zulässige Bodenpressung bei Streifenfundamenten mit Breiten b von 0,5 m bis 2,0 m Breite und mindestens halbfester Konsistenz kN/m ²
0,5	170
1	210
1,5	250
2	280

Da örtlich auch feuchte Lagen mit verringerter Konsistenz angetroffen worden waren, kann es erforderlich sein, die zulässige Sohlpressung niedriger anzusetzen, oder nach Erfordernis die Gründungssituation durch Einbau einer Schotter-Bodenaustauschschicht zu verbessern.

3.3.2 Weitere Ausführungshinweise

Baugruben können unter einem Böschungswinkel von 60° angelegt werden. Im Bereich von felsigem Untergrund kann die Böschung unter 80° Neigung angelegt werden. Bei Auftreten von weichen Schichten bzw. von Schichtenwasser ist der Sachverständige zu benachrichtigen.

Im Bereich der Gründungsflächen ist mit Bodenverdichtung und Verschlämmung zu rechnen. Dort kann es zu zeitweilig drückendem Wasser kommen.

In diesem Fall ist die Bauwerksabdichtung für zeitweilig drückendes Wasser anzulegen. Die Erfahrung der Sickertests, wonach selbst bei Lössböden keine nennenswerte Versickerung erfolgt, wenn tonige Bestandteile enthalten sind, bzw. wenn mit Bodenverdichtung zu rechnen ist, zwingt dazu, den Bemessungswasserstand sehr hoch bei Oberkante Gelände anzusetzen.

Es wird empfohlen, für die Planung größerer Einzelobjekte gesonderte Bodenuntersuchungen ausführen zu lassen, damit wirtschaftlich und technisch sachgerecht bemessen werden kann.

3.4 Bodenschutz

Böden sind vor Belastungen wie Verunreinigungen, Versiegelung, Bodenverdichtung und Bodenabtrag soweit wie möglich zu schützen. Mit Boden ist sparsam und schonend umzugehen (§ 1 und 4 Bodenschutzgesetz). Diesem Ziel dienen folgende Maßnahmen:

– Schonender Umgang mit Boden bei Erdarbeiten

Beim Ausheben der Erschließungsgräben und Baugruben ist folgendes zu beachten:

- ◇ Ober- und Unterboden sind getrennt auszubauen und getrennt abseits vom Baubetrieb auf trockenen Plätzen zu lagern. Die Bodenlager sind zu profilieren, damit auf ihrer Oberfläche kein Wasser stehen bleibt. Ein Befahren der Bodenlager ist zu vermeiden.
- ◇ Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z.B. Fahrspuren) aufzulockern. Baugeräte und Maschinen mit geringem Bodendruck sind zu bevorzugen, damit keine neuen Bodenverdichtungen entstehen.
- ◇ Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der günstigste Bodenzustand ist die halbfeste und feste Konsistenz, die nach DIN 4022 und DIN 18915, Blatt 1 geschätzt oder nach DIN 18122, Teil 1 (Konsistenzzahl $I_c \geq 1$), ermittelt werden kann. Der halbfeste Zustand ist gegeben, wenn der Boden bröckelt und nicht klebt oder schmiert.

– Schonung von Grünflächen

Bereiche späterer Grünflächen sind soweit möglich vom Baubetrieb freizuhalten. Arbeitsflächen und Baustraßen sind vorrangig dort anzulegen, wo geplante Wege, Plätze und Gebäude liegen sollen; diese Bereiche sollen gekennzeichnet werden.

Beim Rückbau nicht mehr benötigter Wege ist der Wegeaufbau aus fremdem Material herauszunehmen und Bodenverdichtungen sind zu lockern.

– Verwertung von Erdaushub

Erdaushub soll verwertet werden; Hinweise hierzu erteilt die Stadt Neuenstein. Erdaushub unterschiedlicher Verwertungseignung und mit Fremdstoffen verunreinigter Boden sind getrennt zu handhaben. Die Kenntnis oder der Verdacht auf Bodenverunreinigungen verpflichtet zu Untersuchungen des Bodens. Diese sind so früh wie möglich durchzuführen und das weitere Vorgehen ist mit dem zuständigen Umweltamt abzustimmen.

- Schutz vor Verunreinigungen

Lösungsmittel, Farbreste, Öle und andere Chemikalien belasten den Boden, sie dürfen deshalb nicht auf oder in den Boden gelangen und sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Baureststoffe und andere Abfälle dürfen nicht in die Baugruben eingebracht werden, sondern sind auf eine Abfallbeseitigungsanlage zu bringen. Zum Sammeln der Abfälle sind auf der Baustelle Behältnisse aufzustellen.

3.5 Straßenbeleuchtung, Anlagen und Einrichtungen zur Stromversorgung

Entlang den öffentlichen Straßen und Wegen sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtungen für die Stromversorgung zu dulden.

Im Bereich der Freihaltezonen bzw. der privaten Regenwassermulden gilt dieser Wert ab der im Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten Begrenzung der Freihaltezonen bzw. der privaten Regenwassermulden (vgl. Pkt. 1.13 "Flächen mit besonderem Nutzungszweck – Freihaltezonen" und Pkt. 1.14 "Flächen für die Abwasserbeseitigung – private Regenwassermulden").

Die Straßen- und Wegebeleuchtung ist mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z. B. NAV-lampen, ...) auszuführen.

3.6 Gestaltung der Fußwege

Selbständig geführte Fußwege sind einschließlich des Unterbaus aus dauerhaft wasserdurchlässigen oder wasserrückhaltenden Materialien auszuführen.

4.0 ALLGEMEIN

4.1 Ordnungswidrigkeiten (§75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den ergangenen Festsetzungen und den aufgrund § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt

4.2 Rechtsüberleitungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Riedweg Teil 1" und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Riedweg Teil 1" sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

5. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen sind:

- BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I Seite 2141, ber. BGBl. 1998 I Seite 137), geändert durch Art. 7 Abs.4 Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreform G) vom 19.06.2001 (BGBl. I Seite 1149) und Art. 12 Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I Seite 1950)
- BauNVO = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466).
- LBO = Landesbauordnung des Landes Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. Seite 617), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. Seite 521).
- PlanzV90 = Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I Seite 58).