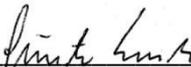


**Bebauungsplan mit  
integriertem Grünordnungsplan  
" Fuchsloch IV "**

TEIL 1 - LAGEPLAN M 1:500 + ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL 2 - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN /  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Anerkannt: **Hüttlingen, 17.01.2018**

  
Enste, Bürgermeister

Gefertigt: **Ellwangen, 30.10.2017/17.01.2018**

Projekt: HÜ1705 / 363849  
Bearbeiter/in: IH



**stadtlandingenieure GmbH**  
73479 Ellwangen  
Wolfgangstraße 8  
Telefon 07961 9881-0  
Telefax 07961 9881-55  
office@stadtlandingenieure.de  
www.stadtlandingenieure.de

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**(§ 9 Abs. 1 BauGB)**

**Gesetzliche Grundlagen**

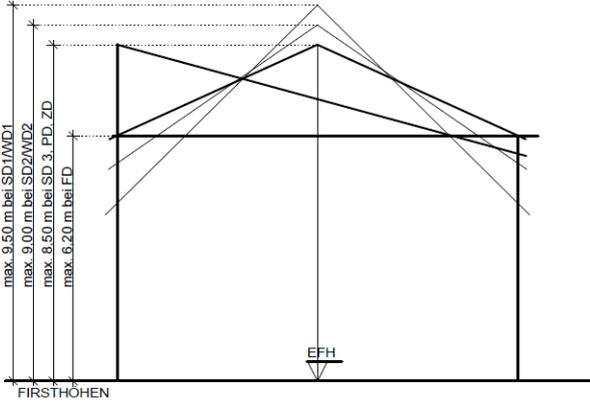
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO	
1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	Zulässig ist eine Nutzung gemäß § 4 Abs. 2, Nr. 1 bis 3 BauNVO: - Wohngebäude - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  Ausnahmen i. S. v. § 4 Abs. 3, Nr. 1 bis 5 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen - Gartenbaubetriebe - Tankstellen
1.2 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind als gemischt genutzte Flächen i.S. von überfahrbaren Wohnwegen niveaugleich auszuführen. Eine Trennung der Verkehrsarten erfolgt nicht. Die Höhenlage der geplanten Verkehrsflächen ist verbindlich festgesetzt und bei der Ausführung der Bauvorhaben zu beachten.
1.3 Öffentliche Grünfläche -Zweckbestimmung Eingrünung- § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	Bauliche Anlagen und Befestigungen sind nicht zulässig, ausgenommen Einfriedungen und Geländemodellierungen zur Ableitung des Oberflächenwasserabflusses aus dem Außenbereich.

<p>1.4 Private Grünfläche        -Zweckbestimmung Eingrünung-        § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</p>	<p>Bauliche Anlagen und Befestigungen sind nicht zulässig, ausgenommen Einfriedungen und Geländemodellierungen zur Ableitung des Oberflächenwasserabflusses aus dem Außenbereich.</p>																
<p>2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG        § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB        §§ 16-21a BauNVO</p>	<p>Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Einschrieben im Plan.</p>																
<p>3. BAUWEISE        § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB        § 22 BauNVO</p>	<p>WA1/WA2: E offen, nur Einzelhäuser        WA3: ED offen, nur Einzel- und Doppelhäuser</p>																
<p>4. HÖHE BAULICHER ANLAGEN,        HÖHENLAGE        § 9 Abs. 3 BauGB</p>	<p>Die maximale Höhe baulicher Anlagen (FH) darf folgende Höhen nicht überschreiten:</p> <p>Max. Firsthöhe (FH) im WA1/WA3:</p> <table data-bbox="746 817 1037 1041"> <tr><td>SD1/WD1</td><td>9,50 m</td></tr> <tr><td>SD2/WD2</td><td>9,00 m</td></tr> <tr><td>SD3</td><td>8,50 m</td></tr> <tr><td>PD</td><td>8,50 m</td></tr> <tr><td>ZD</td><td>8,50 m</td></tr> <tr><td>FD</td><td>6,20 m</td></tr> </table>  <p>Max. Firsthöhe (FH) im WA2:</p> <table data-bbox="746 1534 1037 1635"> <tr><td>SD/WD/ZD</td><td>7,00 m</td></tr> <tr><td>PD/FD</td><td>6,20 m</td></tr> </table> <p>Unterer Bezugspunkt: Höhenlage der zulässigen Erdgeschoss- Rohfußbodenhöhe (EFH),        oberer Bezugspunkt: höchster Punkt des oberen Dachanschlusses.        Die im Plan festgelegte Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) ist mit den Hauptgebäuden einzuhalten. Von der angegebenen Höhe sind Abweichungen von +/- 30 cm zulässig.</p>	SD1/WD1	9,50 m	SD2/WD2	9,00 m	SD3	8,50 m	PD	8,50 m	ZD	8,50 m	FD	6,20 m	SD/WD/ZD	7,00 m	PD/FD	6,20 m
SD1/WD1	9,50 m																
SD2/WD2	9,00 m																
SD3	8,50 m																
PD	8,50 m																
ZD	8,50 m																
FD	6,20 m																
SD/WD/ZD	7,00 m																
PD/FD	6,20 m																

<p>5. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN        § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</p>	<p>Die im Lageplan durch Pfeillinien festgelegte Richtung der Längsseite der Hauptgebäude bei Satteldächern, Walmdächern und Zeltdächern sowie bei Pultdächern die Verlaufsrichtung des oberen Dachabschlusses der Hauptgebäude ist einzuhalten. Abweichungen von <math>\pm 10^\circ</math> sind zulässig.        Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen ist eine abweichende Firstrichtung zulässig.</p>
<p>6. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN        § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB</p>	<p>Im WA1 und WA2 sind für Einzelhäuser max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.        Im WA3 sind je Doppelhausgrundstück max. 2 WE und je Einzelhaus max. 2 WE zulässig.</p>
<p>7. NEBENANLAGEN        § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB</p>	<p>Im Bereich der Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten sind die erforderlichen Sichtfelder von Nebenanlagen freizuhalten.</p>
<p>7.1 Stellplätze, Garagen und Carports        § 12 Abs. 6 BauNVO</p>	<p>Die Anlage von Garagen und Carports für KFZ und Fahrräder ist nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen zulässig.        Die Anlage von Stellplätzen sowie Zufahrtswegen ist in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.        Vor einer Garage oder einem Carport ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mind. 5 m freizuhalten.</p>
<p>7.2 Sonstige Nebenanlagen        § 14 Abs. 1 BauNVO</p>	<p>Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 u. § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und in den privaten Grünflächen grundsätzlich nicht zugelassen, ausgenommen eine Geschirrhütte oder ein ähnliches Gebäude ohne Aufenthaltsräume je Grundstück bis 20 m<sup>3</sup> BRI nach DIN 276 neu.        Im Schutzstreifen des Limes (westliche private Grünfläche) sind diese nicht zulässig.        Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.        Sonstige Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig, ausgenommen Einfriedungen und Stützmauern.</p>
<p>8. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT        § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB</p>	

<p>8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft        § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB</p>	
<p>8.1.1 Befestigte Flächen</p>	<p>PKW-Stellplätze und Zufahrten sind mit wasser-durchlässigen Belägen auszuführen.</p>
<p>8.1.2 Regenwasserbehandlung</p>	<p>Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Baugrundstücken zu puffern und verzögert in den geplanten Regenwasserkanal einzuleiten.        Das Hofwasser ist ebenfalls an den Regenwasserkanal anzuschließen.</p>
<p>8.2 Pflanzgebot        § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB</p>	<p>Für die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote sind standortgerechte, einheimische Obstbaum- bzw. Laubbaum-Hochstämme zu verwenden. Diese sind zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.</p>
<p>8.2.1 Pflanzgebot auf den Baugrundstücken</p>	<p>Je angefangene 350 qm WA-Fläche ist pro Baugrundstück ein standortgerechter Obst- und/oder Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.        Geeignete Gehölze siehe Ziffer C8.</p>
<p>8.2.2 Pflanzgebot auf der öffentlichen und privaten Grünfläche</p>	<p>Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind 25 % der Fläche mit heimischen und standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Bäume sind im Bereich des vorhandenen Limes-Schutzstreifens nicht zulässig.        Geeignete Gehölze siehe Ziffer C8.</p>
<p><b>9. UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND ( § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB )</b></p>	<p>Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die im Lageplan eingezeichneten Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs frei gehalten werden.        Einzelbäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.</p>

10. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZBAUWERKE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS  
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
- Für die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege bzw. für die Mulde zur Abführung des Oberflächenwassers entstehenden Böschungen sowie die erforderlichen unterirdischen Stützbauwerke in einer Breite von bis zu 20 cm ab Hinterkante Bordstein und einer Tiefe von ca. 50 cm ab Oberkante Bordstein können Flächen auf den angrenzenden privaten Grundstücken herangezogen werden. Diese verbleiben im privaten Eigentum.

**B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**(§ 74 LBO)**

**Gesetzliche Grundlagen**

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 23.02.2017 (GBl. S. 99)  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Gemeinde durch Satzung folgende örtliche Bauvorschriften:

1. GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO	
1.1 Dachform, Dachneigung	<p>Für Hauptgebäude sind Flachdächer sowie folgende Dachformen und -neigungen zulässig.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- SD1/WD1 Sattel-/Walmdach 36°-42° (mit beidseitig gleicher Neigung)</li><li>- SD2/WD2 Flachgen. Sattel-/Walmdach 26°-35° (mit beidseitig gleicher Neigung)</li><li>- SD3 Flachgeneigtes Satteldach 18°-25° (mit beidseitig gleicher Neigung)</li><li>- PD Pultdach (PD) 8°-25° (mit einseitig geneigtem Dach oder beidseitig geneigt und gegeneinander versetzt)</li><li>- ZD Zeltdach (ZD) 15°-25°</li><li>- FD Flachdach (ZD) 0°</li></ul> <p>Carports und Garagen mit Flachdächern sind zu begrünen.</p>
1.2 Gestaltung der Gebäude	<p>Im WA2 ist das obere Gebäudegeschoss beim Bau eines Flachdachs als zurückgesetztes Staffelgeschoss auszubilden. Dabei ist der Rücksprung auf der Nordseite mit mind. 2,0 m auszuführen.</p> <p>Bei Ausführung eines Pultdaches muss die Firstwand nach Süden ausgerichtet werden.</p>

1.3 Dachaufbauten

Auf derselben Dachfläche sind nur gleichartige Dachaufbauten zulässig. Ihr Abstand zueinander muss mind. 1,50 m betragen. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf nicht mehr als die Hälfte der Hausgrundlänge betragen.

Dachaufbauten müssen zum oberen Rand (First) und zum unteren Rand (Traufe) des Hauptdaches einen senkrechten Abstand von jeweils mind. 1,00m aufweisen. Bei Dächern unter 30 Grad Dachneigung sind Dachaufbauten nicht zulässig. Querbauten dürfen nicht mehr als die Hälfte der Hausgrundlänge aufweisen. Die Oberkante ihres Firstes muss mind. 0,50 m unter dem des Hauptdaches liegen.

1.4 Dachdeckung

Satteldächer sind mit Dacheindeckungen, jeweils in den Farben rot, rot-braun, braun, grau oder anthrazit zu decken. Glänzende oder reflektierende Ausführungen sind nicht zulässig.

Flachdächer, Pultdächer (einseitig geneigte Dächer) und flach-geneigte Satteldächer (18°-25°) können auch mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden. Diese Dächer sind mit einer Substratdicke von mind. 5 cm Dicke zu begrünen und zu unterhalten.

Nebenanlagen sind von diesen Beschränkungen ausgenommen.

Bei nachweislicher Verwendung von Solarzellen und passiver Solarenergienutzung sind für diese Flächen auch andere Dachdeckungsmaterialien zugelassen, soweit diese aus technischen Gründen erforderlich sind.

Für Dachflächen bei Wintergärten sind Eindeckungen mit farblosem Glas oder glasähnlichem Material zulässig.

2. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN  
§ 74 Abs.3 Nr. 1 LBO

Im Zuge von Einzelbauvorhaben sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis höchstens 1,5 m zugelassen.

Zum Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und zu den Verkehrsflächen werden Böschungen bis zu einer Neigung von 1:2 sowie Stützmauern bis höchstens 1,0 m auf den bebaubaren und nicht bebaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Im WA 1 und im WA3 ist das Untergeschoss anzufüllen. Die Erstellung von Lichthöfen ist zulässig.

<p>3. EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN § 74 Abs.1 Nr. 3 LBO</p>	<p>Der Abstand von Grundstückseinfriedungen, Stützmauern oder Ähnlichem zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,50 m betragen (inkl. Straßenbordstein). Die Abstandsvorgaben gelten auch für niedere Begrenzungen mit Steinblöcken. Entlang den Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft sind nur Einfriedungen aus Maschendrahtzaun, integriert in Hecken oder Buschgruppen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Tote Einfriedungen gegenüber privaten Grundstücken in Form von freistehenden Mauern bzw. geschlossenen, nicht transparenten Zäunen sind unzulässig. Andere tote Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Im Bereich der Grundstückszufahrten sind die erforderlichen Sichtfelder von Einfriedungen freizuhalten.</p>
<p>4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 37 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 2 LBO</p>	<p>Pro Wohnung sind mindestens <b>2 Stellplätze</b> und/oder Garagen nachzuweisen.</p>
<p>5. ANTENNEN § 74 Abs.1 Nr. 4 LBO</p>	<p>Je Einzelhaus und Doppelhaushälfte ist nur eine Parabolantenne auf dem Dach zulässig.</p>
<p>6. REGENWASSERRÜCKHALTUNG, DRAINAGEN § 74 Abs.3 Nr. 2 LBO</p>	<p>Auf den Grundstücken sind Regenwasserrückhaltungen mit einem Fassungsvermögen von mind. 2,0 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche und gedrosseltem Ablauf (max. 0,20 l/s je 100 m<sup>2</sup>) herzustellen. Bei der Installation einer Regenwassernutzungsanlage ist die geltende DIN-Norm einzuhalten. Sofern offene Regenwasserrückhalteanlagen ausgeführt werden, sind diese mit einer mind. 30 cm dicken Mutterbodenschicht auszukleiden, die dauerhaft extensiv zu begrünen ist (bewachsene Vegetationsnarbe). Aufgrund der Fremdwasserbelastung der Kläranlage dürfen Drainageleitungen nicht an die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.</p>
<p>7. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN § 75 Abs.3 Nr. 2 LBO</p>	<p>Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs.3 Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften (Abschnitt B) zuwiderhandelt.</p>

---

**C HINWEISE**

---

1. DENKMALSCHUTZ

Im Rahmen der Planung wurde in Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege und dem Limes-Informationszentrum Baden-Württemberg eine geomagnetische Prospektion bzgl. des genauen Limesverlaufs durchgeführt.  
Die Lage des Limes und des damit verbundenen Schutzstreifens, der nicht überbaut werden darf, wird bei der Planung berücksichtigt.  
Die ausführenden Baufirmen sind bei Erschließungs- und Erdarbeiten aufmerksam zu machen. Das Regierungspräsidium Stuttgart -Referat Denkmalpflege- ist mindestens 6 Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu benachrichtigen, damit Bodenfunde frühzeitig erkannt und sachgerecht geborgen werden können.

---

2. BODENSCHUTZ

Anfallende humose Oberböden sind vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der humose Oberboden ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen.  
Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten. Andernfalls ist das überschüssige Bodenmaterial auf einer dafür zugelassen Deponie zu beseitigen.  
Sollten Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bei der weiteren Planung bekannt oder bei der späteren Ausführung aufgefunden werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht umgehend zu informieren.

---

3. BAUGRUND

**Hinweis vom RP Freiburg:**  
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Bereich der Gesteine der Löwenstein-Formation (Stubensandsteine, Keuper), welche im westlichen bis nördlichen Bereich des Plangebietes von quartären Lockergesteinsüberlagerungen aus Holozänen Abschwemmmassen und Auenlehm mit jeweils unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.  
Bei den Auenlehmen ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

	<p>Die Holozänen Abschwemmmassen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.</p> <p>Nach Auswertung des hochauflösenden Digitalen Geländemodells sowie in der geologischen Karte (GK25 Blatt 7126 Aalen) verzeichnet, befindet sich die südliche bis südöstliche Hälfte des Plangebietes auf dem Rutschmassenfuß einer Hangrutschung. Die Rutschung hat ihren Ursprung am Übergangsbereich zwischen den Gesteinen der Psilonotenton-, Angulatenton- sowie Arienkalk-Formation im Hangenden sowie der Gesteine der Trossingen-Formation (Knollenmergel) im Liegenden, welcher sich höher am Hang befindet. Über den genauen Umfang und die Aktivität der Hangbewegung ist nichts Näheres bekannt. Bereits kleinere Eingriffe in das Hanggleichgewicht (Aufschüttungen/Abgrabungen vor allem im Bereich von Baugruben etc.) können zu einer Reaktivierung der Hangrutschung führen. Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</p> <p>Den Bauwilligen wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durchführen zu lassen. Eine Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung des Büros für Ingenieurgeologie BFI Zeiser GmbH &amp; Co.KG vom 17.01.2018 liegt vor. Dieses kann bei der Gemeinde eingesehen werden.</p> <p>Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.</p>
4. GRUNDWASSER	<p>Vom RP Freiburg wurde auf möglicherweise hochstehendes Grundwasser in der Talaue des Kochers hingewiesen.</p>
5. OBERFLÄCHENWASSER	<p>Die Bauflächen liegen teilweise an einem Hang. Bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden kann eventuell Oberflächenwasser vom Außeneinzugsgebiet oder vom Baugebiet selbst zu Beeinträchtigungen der Gebäude führen. Lichtschächte, Kellerabgänge und sonstige Öffnungen an den Gebäuden sind entsprechend überflutungssicher anzulegen.</p>

	<p>Der Grundstückseigentümer hat sicherzustellen, dass durch seine baulichen Maßnahmen kein Oberflächenwasser auf Nachbargrundstücke oder auf die öffentliche Verkehrsfläche abfließt.</p>
6. KELLERAUSBILDUNG	<p>Teilweise liegt die Planungsfläche innerhalb des HQextrem. Die EFH wurde für die einzelnen Baugrundstücke so festgelegt, dass sie oberhalb des in den Hochwassergefahrenkarten angegebenen Wasserspiegels liegen.</p> <p>Bei Ausbildung eines Untergeschosses sind im nördlichen Teil des Plangebietes alle erdberührten Wände, Boden- und Deckenplatten in wasserdichter Bauweise zu erstellen bzw. gegen drückendes Grundwasser abzudichten (siehe auch Ziffer C.4).</p> <p>Der Bauherr hat sich gegen eine Überschwemmung zu schützen. Informationen hierzu finden sich im Internet unter: <a href="http://www4.um.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/115757/">http://www4.um.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/115757/</a></p>
7. HINWEIS ZUR GEBÄUDEENTWÄSSERUNG	<p>Im nördlichen Teil des Baugebietes ist die Entwässerung eines Kellergeschoß teilweise nicht im Freispiegel möglich.</p>
8. REGENWASSERNUTZUNG	<p>Bei Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser), ist das DVGW Arbeitsblatt W 555, der § 13 Abs. 4 und der § 17 Trinkwasserverordnung zu beachten.</p>
9. HINWEISE AUF PFLICHTEN DES EIGENTÜMERS	<p>Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z. B. Luft-Wärmepumpen) oder deren nach außen gerichtete Komponenten ausgehen, wird auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hingewiesen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schalleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.</p> <p>Der Leitfaden kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.</p>
10. FREIFLÄCHENGESTALTUNG	<p>Bei den jeweiligen Bauvorhaben sind im Antrag zur Baugenehmigung die geplante Geländegestaltung und Pflanzgebote darzustellen.</p> <p>Für die Umsetzung der Pflanzgebote und sonstiger Bepflanzungen werden folgende Arten (als</p>

Beispiel) empfohlen:

Straucharten:

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Baumarten:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Pyrus communis	Wild-Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Tilia cordata	Winterlinde

Bei den Obstbaum-Hochstämmen sollten vor allem lokal verbreitete Sorten berücksichtigt werden wie z.B. Bittenfelder, Brettacher, Gewürzluiken, Jakob Fischer, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Oberösterreichischer Wasserbirne.