

**Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan
"Brühl - Erweiterung"**

TEIL 1 - LAGEPLAN M 1:500 + ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL 2 - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN /
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Anerkannt: Hüttlingen, 03.07.2020

Ense, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 22.04.2020 / 03.07.2020

Projekt: HÜ1909 / 485867
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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

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
	Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Einschrieben im Plan.
3. BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO	E: offen, nur Einzelhäuser zulässig
4. HÖHE BAULICHER ANLAGEN, HÖHENLAGE § 9 Abs. 3 BauGB	Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe GH) darf 8,5 m bei Sattel-/Pult-/Zelt- und Walm-dächern sowie 6,3 m bei Flachdächern nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt: Höhenlage der zulässigen Erdgeschoss- Rohfußbodenhöhe (EFH),

	<p>oberer Bezugspunkt: höchster Punkt des oberen Dachabschlusses. Die im Plan festgelegte Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) ist mit den Hauptgebäuden einzuhalten. Von der angegebenen Höhe sind Abweichungen von +/- 20 cm zulässig.</p>
5. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	<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 $\pm 10^\circ$ sind zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen ist eine abweichende Firstrichtung zulässig.</p>
6. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB	<p>Im WA sind je Gebäude max. 2 WE zulässig.</p>
7. NEBENANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 (5) BauNVO § 14 Abs. 1 BauNVO	<p>Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich nicht zugelassen, ausgenommen eine Geschirrhütte oder ein ähnliches Gebäude ohne Aufenthaltsräume je Grundstück bis 20 m³ BRI nach DIN 276 neu. 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 entsprechend der „Satzung über örtliche Bauvorschriften“ unter B sowie Einrichtungen für die Straßenbeleuchtung oder der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen. Im Bereich der Grundstückszufahrten sind die erforderlichen Sichtfelder freizuhalten.</p>
8. Stellplätze, Garagen und Carports § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 12 Abs. 6 BauNVO § 23 Abs. 5 BauNVO	<p>Die Anlage von Garagen und Carports für KFZ und Fahrräder ist nur in den überbaubaren Grundstücksflächen 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>
9. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	<p>Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind als gemischt genutzte Flächen i.S. von überfahr-</p>

	baren 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.
10. Öffentliche Grünfläche -Zweckbestimmung Eingrünung- § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	Bauliche Anlagen und Befestigungen sind nicht zulässig, ausgenommen Geländemodellierungen zur Pufferung und Ableitung des Oberflächenwassers-
11. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB	
11.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB	
11.1.1 Befestigte Flächen	PKW-Stellplätze und Zufahrten sind mit wasser-durchlässigen Belägen auszuführen.
11.1.2 Regenwasserbehandlung	Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Baugrundstücken zu puffern und verzögert in den bestehenden Regenwasserkanal einzuleiten. Weitere Vorgaben zur Ausbildung siehe Ziffer B 5.
11.2 Pflanzgebot § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB	Für die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebo-te 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.
11.2.1 Pflanzgebot auf den Baugrundstücken	Je angefangene 350 qm WA-Fläche ist pro Bau-grundstück ein standortgerechter Obst- und/oder Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Geeignete Gehölze siehe Ziffer C10.
11.2.2 Pflanzgebot auf der öffentlichen Grünfläche	Innerhalb der gekennzeichneten Flächen (Gewässer-randstreifen) sind 50 % der Fläche mit heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Geeignete Gehölze siehe Ziffer C10.

12. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN
UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ
VOR UMWELTEINWIRKUNGEN IM
SINNE DES BUNDESIMMISSIONS-
SCHUTZGESETZES
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Baulicher Schallschutz:
Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Bettenräume in Krankenanstalten; Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches; Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die nachfolgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind folgende Werte (gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß) einzuhalten:

Nördliches Baufeld (S1):	erf. $R'_{w,ges} = 35$ dB
Südliches Baufeld (S2):	erf. $R'_{w,ges} = 30$ dB

Bei Außenbauteilen von Büroräumen und Räumen ähnlicher Schutzbedürftigkeit gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen.

Räume in einer Entfernung von weniger als 120 m zur B 19, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer), müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden. Solche Einrichtungen könnten beispielsweise sein: vorgebaute Pufferräume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter, u.a.

Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von $A = 10 \text{ m}^2$) nicht überschreiten.

Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind, um die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

<p>13. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZBAUWERKE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB</p>	<p>Für die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege 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.</p>
<p>14. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB</p>	<p>Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird entlang der Erschließungsstraße eine 2,5 bis 3,0m breite Fläche mit Leitungsrecht (LR) zu Gunsten der Gemeinde Hüttlingen für spätere Leitungsverlegungen festgesetzt. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.</p>

B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

Gesetzliche Grundlagen

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313)

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	Für Hauptgebäude sind Satteldächer, Zeltedächer, Walmdächer, Pultdächer sowie Flachdächer zulässig. Die gemäß Plan und Zeichenerklärung festgesetzte Neigungsrichtung ist für Pultdächer verbindlich.
1.2 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. 1,00 m 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.
1.3 Dachdeckung	Dächer sind mit Ziegeln und Betondachsteinen, jeweils in den Farben Rot, Rot-Braun, Braun, Grau oder Anthrazit zu decken. Glänzende oder reflektierende Ausführungen sind nicht zulässig. Flach geneigte Dächer bis 15° sind flächendeckend mit einer Extensiv-Begrünung zu versehen. Flach geneigte Dächer zwischen 16° und 25° können auch mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden. Sie sind mit einer Substratstärke von mind. 10 cm zu begrünen und zu unterhalten.

	<p>Bei nachweislicher Verwendung von Solarzellen und passiver Solarenergienutzung sind für diese Flächen auch andere Dachdeckungsmaterialien zugelassen, soweit diese aus technischen Gründen erforderlich sind.</p> <p>Für Dachflächen bei Wintergärten sind Eindedkungen mit farblosem Glas oder glasähnlichem Material zulässig.</p>
<p>2. GESTALTUNG, BEPFLANZUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN SOWIE ZULÄSSIGKEIT, ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN § 74 Abs.1 Nr. 3 i.V.m. Abs.3 Nr. 1 LBO</p>	<p>Der Abstand von Grundstückseinfriedungen, Fußmauern oder Ähnlichem zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,50 m betragen (inkl. Straßenbordstein).</p> <p>Die Abstandsvorgaben gelten auch für niedere Begrenzungen mit Steinblöcken.</p> <p>Tote Einfriedungen gegenüber privaten Grundstücken in Form von freistehenden Mauern bzw. geschlossenen, nicht transparenten Zäunen sind unzulässig.</p> <p>Andere tote Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.</p> <p>Im Bereich der Grundstückszufahrten sind die erforderlichen Sichtfelder von Einfriedungen freizuhalten.</p> <p>Im Zuge von Einzelbauvorhaben sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis höchstens 1,0 m zugelassen.</p> <p>Zum Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und zu den Verkehrsflächen werden Böschungen bis zu einer Neigung von 1:2 zugelassen, Stützmauern sind nicht zulässig.</p> <p>Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses sind unzulässig.</p> <p>Die nicht überbauten und nicht für Stellplätze und Zufahrten erforderlichen Flächen sind zu begrünen. Steingärten sind nicht zulässig.</p> <p>Bei der Begrünung der Baugrundstücke sind nur heimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig (z.B. Thujahecken sind damit nicht zulässig).</p>
<p>3. STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 37 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 2 LBO</p>	<p>Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze und/oder Garagenstellplätze nachzuweisen.</p>
<p>4. ANTENNEN § 74 Abs.1 Nr. 4 LBO</p>	<p>Je Einzelhaus ist nur eine Parabolantenne auf dem Dach zulässig.</p> <p>Frei stehende Antennen sind nicht zulässig.</p>

<p>5. REGENWASSERRÜCKHALTUNG, DRAINAGEN § 74 Abs.3 Nr. 2 LBO</p>	<p>Auf den Grundstücken sind Regenwasserrückhaltungen mit einem Fassungsvermögen von mind. 2,0 m³ pro 100 m² Dachfläche und gedrosseltem Ablauf (max. 0,15 l/s je 100 m²) herzustellen. Sofern Maßnahmen nicht wirtschaftlich vertretbar sind, können Ausnahmen zugelassen werden.</p> <p>Bei Rückhalteeinrichtungen wie Zisternen ist aufgrund der Höhenlage des Regenwasserkanals eine Rückstauklappe vorzusehen.</p> <p>Sofern durch Dachbegrünungen mit Substratstärken von mind. 10 cm ausreichend Rückhaltevolumina geschaffen werden, kann für diese Flächen auf eine Rückhaltung verzichtet werden.</p> <p>Bei der Installation einer Regenwassernutzungsanlage ist die geltende DIN-Norm einzuhalten.</p> <p>Sofern offene Regenwasserrückhalteanlagen ausgeführt werden, sind diese mit einer mind. 30 cm dicken Mutterbodenschicht auszukleiden, die dauerhaft extensiv zu begrünen ist (bewachsene Vegetationsnarbe).</p> <p>Aufgrund der Fremdwasserbelastung der Kläranlage dürfen Drainageleitungen nicht an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Untergeschosse müssen gegebenenfalls wasserdicht ausgeführt werden.</p>
<p>6. 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	<p>Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werk-tages nach der Anzeige in unverändertem Zu-stand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denk-malschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart -Referat Denkmalpflege- mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.</p>
2. BODENSCHUTZ	<p>Anfallende humose Oberböden sind vor Vernich-tung und Vergeudung zu schützen. Der humose Oberboden ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzu-führen.</p> <p>Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist mög-lichst wiederzuverwerten. Andernfalls ist das überschüssige Bodenmaterial auf einer dafür zugelassenen Deponie zu beseitigen.</p> <p>Sollten Verunreinigungen des Bodens mit um-weltgefährdenden Stoffen bei der weiteren Pla-nung bekannt oder bei der späteren Ausführung aufgefunden werden, ist das Landratsamt Ostalb-kreis, Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbe-aufsicht umgehend zu informieren.</p>
3. BAUGRUND	<p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbrei-tungsbereich der Gesteine des Mittelkeupers, welche von quartärem Auenlehm mit unbekann-ter Mächtigkeit überlagert werden.</p> <p>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedli-chen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Er-schwernissen führen. Der Grundwasserflurab-stand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>In der ingenieurgeologischen Gefahrenhinweis-karte von Baden-Württemberg sind Hinweisflä-chen für Massenbewegungen eingetragen, die sich aus der Auswertung des hochauflösenden Digitalen Geländemodells ergeben. Der nördli-che Randbereich des Plangebietes liegt in einer solchen Hinweisfläche für Massenbewegungen. Die Lage kann dem als Anhang beigefügten Plan</p>

	<p>entnommen werden. Über den genauen Umfang und die Aktivität der Massenbewegungen ist nichts Näheres bekannt. Bereits kleinere Eingriffe in das Hanggleichgewicht (Aufschüttungen/Abgrabungen vor allem im Bereich von Baugruben etc.) können zu einer Reaktivierung alter Gleitflächen bzw. zur Bildung neuer Gleitflächen führen.</p> <p>Den Bauwilligen wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durchführen zu lassen.</p> <p>Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.</p>
4. OBERFLÄCHENWASSER	<p>Der Grundstückseigentümer hat sicherzustellen, dass durch seine baulichen Maßnahmen kein Oberflächenwasser auf Nachbargrundstücke oder auf öffentliche Verkehrsflächen abfließt.</p>
5. KELLERAUSBILDUNG / GRUNDWASSER	<p>Nach der Hochwassergefahrenkarte liegt die Planungsfläche teilweise innerhalb des Bereiches „HQ_{extrem}“. 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 alle erdberührten Wände, Boden- und Deckenplatten in wasserdichter Bauweise zu erstellen bzw. gegen drückendes Grundwasser abzudichten. Der Bauherr hat sich gegen eine Überschwemmung zu schützen. Informationen hierzu finden sich im Internet unter: www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de</p> <p><u>Hinweise RP Freiburg:</u> Das Plangebiet liegt außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiets. Auf hoch stehendes Grundwasser in den Talaueablagerungen wird hingewiesen.</p>
6. HINWEIS ZUR GEBÄUDEENTWÄSSERUNG	<p>Die Entwässerung eines Kellergeschoßes ist nicht im Freispiegel möglich.</p> <p>Es wird der Einbau einer Rückstauklappe empfohlen.</p> <p>Für die einzelnen Baugrundstücke ist frühzeitig die Anordnung und Höhenlage der Gebäude sowie der Entwässerungsanlagen zu prüfen, da die bestehenden Kanäle in geringer Tiefenlage verlegt sind.</p> <p>Die geringe Tiefenlage der Kanäle bedeutet auch</p>

	<p>für die Ableitung des unverschmutzten Regenwassers Einschränkungen / erschwerte Bedingungen. Bei den nördlichen drei Baugrundstücken ist zu beachten, dass der Anschluss einer Zisterne nur eingeschränkt möglich ist, hier werden alternative Rückhalteeinrichtungen wie eine offene Mulde oder Dachbegrünung empfohlen.</p>
7. REGENWASSERNUTZUNG	<p>Bei Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser), ist das DVGW Arbeitsblatt W 555, der § 13 Abs. 4 und der § 17 Trinkwasserverordnung zu beachten.</p>
8. AUFHEBUNG DER BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLÄNE	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brühl - Erweiterung“ ersetzt innerhalb der Grenzen seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Brühl“, rechtsverbindlich seit 27.11.2010.</p>
9. HINWEIS AUF SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG / IMMISSIONSSCHUTZ	<p><u>Bauliche Maßnahmen</u> Aufgrund der Festsetzungen ist es erforderlich, im Rahmen der Baugenehmigung schalltechnische Nachweise vorzulegen.</p> <p>Die im Gutachten genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Die DIN-Vorschriften sowie die TA-Lärm und 16. BImSchV können bei der Gemeinde zu den üblichen Geschäftszeiten mit den Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.</p> <p><u>Luftwärmepumpen</u> 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 Schallleistungspegel 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 Geländege-</p>

staltung und Pflanzgebote darzustellen.
Für die Umsetzung der Pflanzgebote und sonstiger Bepflanzungen auf den Baugrundstücken werden folgende Arten (als 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.

Für die Umsetzung der Pflanzgebote innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Gewässerrandstreifen) werden folgende Arten (als Beispiel) empfohlen:

Straucharten:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Baumarten:

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche

Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
