

Text

A Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

Mischgebiet (MI) - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 BauNVO und § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1, Abs. 7 Nr. 2 und Abs. 10 BauNVO

MI₁

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Wettbüros,
- Fremdwerbung.

MI₂

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind

- Wohnungen im Erdgeschoss,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Wettbüros,
- Fremdwerbung.

Bestehende landwirtschaftliche Betriebe

Am unten aufgeführten bauordnungsrechtlich genehmigten und vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb

- Ludwigsburger Straße 91

sind Änderungen (Veränderungen der äußeren und inneren Gestalt) und Erneuerungen (Instandhaltungen und Neuerrichtungen) zulässig.

Bestehende Vergnügungsstätten

Erneuerungen (Neuerrichtungen) und Änderungen (Veränderung der Gestalt) an der unten aufgeführten, bauordnungsrechtlich genehmigten und vorhandenen Vergnügungsstätte sind zulässig, sofern die Nutzfläche nicht vergrößert wird:

- Straßburger Straße 1, Spielhalle im EG

Kerngebiet (MK) - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 7 BauNVO und § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1, Abs. 7 Nr. 2 und Abs. 10 BauNVO

MK Zulässig sind

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses,
- sonstige Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses.

Nicht zulässig sind

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen,
- Wettbüros,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen,
- Fremdwerbung.

Bestehende Vergnügungsstätten

Erneuerungen (Neuerrichtungen) und Änderungen (Veränderung der Gestalt) an den unten aufgeführten, bauordnungsrechtlich genehmigten und vorhandenen Vergnügungsstätten sind zulässig, sofern die Nutzfläche nicht vergrößert wird:

- Ludwigsburger Straße 93, 2 Spielhallen im EG, 1. OG und DG

Höhen baulicher Anlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 18 BauNVO

- TH** Traufhöhe (TH₁₋₂) entsprechend Planeinschrieb bezogen auf die gemittelte Höhe am Hausgrund im Bereich des vor dem Gebäude liegenden Gehwegs. Traufhöhe (TH₃₋₅) bezogen auf den Wert ü. NN entsprechend Planeinschrieb. Oberer Bezugspunkt für TH₁ – TH₅ ist der Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Oberkante Dachhaut.
Hinweis: TH₃, TH₄ und TH₅ ermöglichen eine Traufhöhe von ca. 6,5 m. Die Höhenangaben beziehen sich auf das neue Höhensystem (N).
- TH₁** Traufhöhe max. 7,5 m
- TH₂** Traufhöhe max. 10,5 m
- TH₃** Traufhöhe max. N 270,50 m ü. NN
- TH₄** Traufhöhe max. N 270,00 m ü. NN
- TH₅** Traufhöhe max. N 272,00 m ü. NN
- HbA** Höhe baulicher Anlagen (HbA₁₋₂ und HbA₆₋₇) entsprechend Planeinschrieb bezogen auf die gemittelte Höhe am Hausgrund im Bereich des vor dem Gebäude liegenden Gehwegs. Für Gebäude innerhalb HbA₆₋₇, die an die Ludwigsburger Straße anschließen, ist die gemittelte Höhe am Hausgrund entlang der Ludwigsburger Straße maßgebend. HbA₃, HbA₄, HbA₅ und HbA₈ bezogen auf den Wert ü. NN entsprechend Planeinschrieb. Hinweis: HbA₃₋₅ ermöglichen eine Höhe baulicher Anlagen von ca. 12,5 m. HbA₈ ermöglicht eine Höhe baulicher Anlagen von ca. 5,0 m. Die Höhenangaben beziehen sich auf das neue Höhensystem (N).
- HbA₁** Höhe baulicher Anlagen max. 13,5 m
- HbA₂** Höhe baulicher Anlagen max. 15,0 m
- HbA₃** Höhe baulicher Anlagen max. N 276,5 m ü. NN
- HbA₄** Höhe baulicher Anlagen max. N 276,0 m ü. NN
- HbA₅** Höhe baulicher Anlagen max. N 278,0 m ü. NN
- HbA₆** Höhe baulicher Anlagen mind. 10,0 m bis max. 14,5 m. Den oberen Bezugspunkt bildet die Oberkante der Attika. HbA₆ kann durch Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sowie durch erforderliche Entrauchungsanlagen um 1,5 m überschritten werden. Eine Überschreitung durch Dachaufbauten und technische Anlagen ist nicht zulässig.

HbA₇ Höhe baulicher Anlagen mind. 10,0 m bis max. 11,5 m
Den oberen Bezugspunkt bildet die Oberkante der Attika. Die Oberkante der Attika darf ausnahmsweise für erforderliche Absturzsicherungen von begehbaren Dachflächen um max. 1,10 m überschritten werden, wenn diese offen und transparent ausgeführt und nicht an der Außenseite der Attika angebracht werden. Dachaufbauten, technische Anlagen und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nicht zulässig. Die Zäsuren entlang der Ludwigsburger Straße, die sich durch die Festsetzung HbA₇ ergeben, können ausnahmsweise um 5,0 m versetzt ausgeführt werden, wenn die Bereiche mindestens 5,0 m breit sind.

HbA₈ Höhe baulicher Anlagen max. N 266,0 m ü. NN
Den oberen Bezugspunkt bildet die Oberkante der Attika. Die Oberkante der Attika darf ausnahmsweise für erforderliche Absturzsicherungen von begehbaren Dachflächen um max. 1,1 m überschritten werden, wenn diese offen und transparent ausgeführt und nicht an der Außenseite der Attika angebracht werden. HbA₈ kann durch Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sowie durch erforderliche Entrauchungsanlagen um 1,5 m überschritten werden. Eine Überschreitung der HbA₈ durch Dachaufbauten und technische Anlagen ist nicht zulässig.

Bauweise - § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 3 und 4 BauNVO

a Abweichende Bauweise als offene Bauweise oder einseitige Grenzbebauung. Wird ein seitlicher Grenzabstand eingehalten, kann dieser so reduziert werden, dass sich von Gebäude zu Gebäude ein Abstand von 3,0 m ergibt (siehe örtliche Bauvorschriften/Abstandsflächen).

a₁ Abweichende Bauweise
- als geschlossene Bauweise entlang der Ludwigsburger Straße,
- als geschlossene Bauweise oder einseitige Grenzbebauung entlang Colmarer Straße, Böhringerstraße und Straßburger Straße.
Wird ein seitlicher Grenzabstand eingehalten, kann dieser so reduziert werden, dass sich von Gebäude zu Gebäude ein Abstand von 3,0 m ergibt (siehe örtliche Bauvorschriften/Abstandsflächen).

g Geschlossene Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 1, 2 und 5 BauNVO

Zur Gestaltung der Eingangsbereiche im Erdgeschoss ist bei der Bebauung entlang der Ludwigsburger Straße auf einem Drittel der Gebäudelänge ein Rücksprung um max. 2,0 m von der Baulinie ausnahmsweise zulässig.

Nebenanlagen - § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze und Garagen - § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO

Garagen und oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Unterirdische Garagen sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie vollständig (ausgenommen Zufahrt) unterhalb des geplanten Geländes liegen und mit einer Erdüberdeckung von mindestens 100 cm versehen sind.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Oberflächenbefestigungen wie Erschließungsflächen, Stellplätze und Terrassen etc. sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Ausnahmen für Behindertenstellplätze können zugelassen werden.

Pflanzverpflichtung - § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Nr. 25 b BauGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der zulässigen Zufahrten zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Begrünung sind heimische, standortgerechte Laubbäume (Mindestgröße 20/25) und Laubsträucher (Heister, 3x verpflanzt) aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu verwenden. Bestehende Bäume sind zu erhalten. Bei Abgang sind diese durch heimische, standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.



Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese durch heimische, standortgerechte Laubbäume (Mindestgröße 20/25) zu ersetzen.

Dachbegrünung - § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Neigung sind flächig und extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 12 cm betragen. Für die Begrünung sind heimische Kräuter- und Sprossenmischungen zu verwenden.

Solaranlagen sind schräg aufgeständert über der Begrünung anzubringen. Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante Panneele darf 30 cm nicht unterschreiten. Die Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung darf durch die Solaranlagen nicht beeinträchtigt werden.

Tiefgaragenüberdeckungen - § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB

Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile sind, soweit sie nicht überbaut werden, bis auf die zulässigen Zufahrten mit einer Substratschicht von 100 cm flächig zu begrünen.

Schutz vor Verkehrsimmissionen - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

In den Baugebieten MK und MI₂ sind an den Außenbauteilen baulicher Anlagen Vorkehrungen gemäß DIN 4109 zum Schutz vor Außenlärm zu treffen.

In den Baugebieten MK und MI₂ sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor straßenverkehrsbedingten Luftschadstoffen und zum Schutz vor Stickstoffdioxidbelastungen (NO₂) zu treffen. Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind technische Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Ansaugung hat aus lufthygienisch unbedenklichen Bereichen zu erfolgen.

Hinweise:

1. Entlang der Ludwigsburger Straße sind zum Schutz vor Verkehrslärm schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer sowie Aufenthaltsräume) durch eine Grundrissorientierung an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudefassade anzuordnen. Alternativ sind diese Räume mit Hilfe einer Abschirmung, wie z.B. vorgehängte Fassaden etc., vor gesundheitsgefährdenden Lärmeinwirkungen zu schützen. Ist eine lärmabgewandte Grundrissorientierung oder Abschirmung nicht vollständig möglich, müssen die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume so dimensioniert werden, dass die Anforderungen der DIN 4109 eingehalten werden. Desweiteren sollte für empfindliche Nutzungen zur Ludwigsburger Straße hin auch oberhalb des ersten Obergeschosses ein komplett fensterunabhängiges Lüftungskonzept vorgesehen werden. Es ist ein schalltechnischer Nachweis nach DIN 4109 im bauordnungsrechtlichen Verfahren erforderlich.

2. Die DIN 4109 wird im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Eberhardstraße 10 (Graf-Eberhard-Bau), 70173 Stuttgart in der Planauslage im EG, Zimmer 003 sowie beim Baurechtsamt, Eberhardstraße 33, 70173 Stuttgart im 1. OG beim Bürgerservice Bauen zur Einsichtnahme bereit gehalten. Zudem kann die DIN 4109 über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

B Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Der Geltungsbereich ist als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen, insbesondere Lärm und Luftschadstoffe, zu treffen sind.

C Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Dachgestaltung - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- D₁** Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 50°. Auf einer Seite der Dachfläche sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig. Dachaufbauten sind mit einem Mindestabstand von 1,5 m zu den Giebelseiten auf maximal der Hälfte der Gebäudelänge zulässig. Die Höhe der Dachaufbauten, gemessen vom Dachanschnitt bis zum Schnitt der Fensterwand mit der Dachhaut des Aufbaus, darf 1,6 m nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind mit einem Mindestabstand zu den Giebelseiten von 1,5 m und auf maximal der Hälfte der Gebäudelänge zulässig.
- D₂** Zulässig sind Flachdächer oder gering geneigte Dächer bis 10° Neigung (Dachbegrünung siehe Pflanzverpflichtung). Dachaufbauten, technischen Anlagen und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind um ihre eigene Höhe, mindestens aber um 1,5 m vom Rand des Daches zurückzusetzen. Anlagen und Aufbauten sind einzuhausen und in das architektonische Gesamtkonzept zu integrieren, ausgenommen Solaranlagen.

Fassadengestaltung - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Spiegelnde Oberflächenmaterialien sind nicht zulässig. Ausnahmen hiervon können bei der Gestaltung von Schaufensterzonen im Erdgeschoss zugelassen werden.

Begrünung - § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

Werbeanlagen - § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur unterhalb der Brüstung des ersten Obergeschosses zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sind nicht zulässig. Poster und Vitrinen sind bis zu einer Flä-

che von insgesamt 11 m² zulässig. Bei einer Schrifthöhe von mehr als 40 cm sind nur Einzelbuchstaben zulässig. Die Höhe der Einzelbuchstaben darf 60 cm nicht übersteigen. Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Mülltonnenstandplätze - § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Mülltonnenstandplätze sind allseitig und dauerhaft gegen Blicke abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Standorte sind einzugrünen und vom öffentlichen Straßenraum mindestens 1,5 m abzurücken.

Antennen - § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne als Gemeinschaftsantenne zulässig. Mobilfunkantennen sind nicht zulässig. Im MK und MI₂ sind die Antennen so anzuordnen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht unmittelbar einsehbar sind.

Abstandsflächen - § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO

Bei der festgesetzten abweichenden Bauweise a und a₁ ist eine geringere Tiefe der Abstandsflächen als die in § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebenen Maße zulässig, bezogen auf die seitlichen Grundstücksgrenzen. Der Abstand von Gebäude zu Gebäude kann auf 3,0 m reduziert werden.

D Hinweise

1. Aufteilung der Verkehrsflächen

Änderungen der Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind im Rahmen des zu erstellenden Straßenbauprogramms zulässig, wenn sie mit den Grundzügen der Festsetzungen vereinbar sind.

2. Höhenangaben

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das neue Höhensystem (m ü. NN) und gelten für die bezeichneten Punkte. Auskunft über Umrechnungsfaktoren zwischen Höhen im alten und neuen System erteilt das Stadtmessungsamt. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt.

3. Müllentsorgung

Die Müllbehälterstandplätze sind in einer Entfernung von höchstens 15 m vom Rand einer öffentlichen - mit Entsorgungsfahrzeugen befahrbaren - Verkehrsfläche oder einer mit einem Fahrrecht für die Allgemeinheit belasteten Fläche

anzuordnen (§ 11 der Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Stuttgart).

4. Unterirdische Leitungen

Das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen hat in Abstimmung mit den Leitungsträgern zu erfolgen. Bei allen Arbeiten im Bereich unterirdischer Leitungen ist die genaue Lage der Leitungen und Kabel vorher bei der EnBW Energie Baden-Württemberg AG, bei der Unitymedia GmbH (ehemals Kabel BW), bei der Deutschen Telekom, Niederlassung Stuttgart und beim Tiefbauamt der Stadt Stuttgart zu erheben. Um Beschädigungen an vorhandenen Kanälen im Bereich von geplanten Baumstandorten zu vermeiden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.

5. Bodendenkmalpflege

Nach § 20 DSchG sind "zufällige Funde" bei Ausgrabungen, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde (Polizeidienststelle) zu melden.

6. Bodenschutz, Altlasten, Geotechnik

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4 und § 7, wird hingewiesen. Außerdem ist das Beiblatt "Regelungen zum Schutz des Bodens" des Amts für Umweltschutz zu beachten. Im Geltungsbereich ist mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Vor Beginn der Bauplanungen ist daher der aktuelle Stand der Altlastenerkundung im Informationssystem Altlasten (ISAS) beim Amt für Umweltschutz abzufragen. Wird bei Erdarbeiten verunreinigter Bodenaushub angetroffen, so ist unverzüglich die Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

7. Naturschutz

Nistquartiere: Bei allen Baukörpern wird der Einbau von Quartierelementen (z.B. spezielle Niststeine bzw. Kunstnester) für Gebäude bewohnende Tierarten bzw. eine entsprechende Traufgestaltung in den neuen Baukörpern empfohlen. Pro 10 laufende Meter Fassade soll ein Nistquartier vorgesehen werden. Abweichend davon kann die erforderliche Anzahl von Quartierelementen auch kombiniert eingebaut werden. Auf die Schrift „Nistquartiere an Gebäuden“ des NABU, 2002, wird verwiesen. Es soll ein erfahrenes Fachbüro eingeschaltet werden.

Vermeidung von Vogelschlag: Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Vögeln an Glas- und Fensterfronten von Gebäuden, Gebäudeteilen und Anbauten sind diese vogelschlagsicher zu gestalten. Entsprechende Hinweise zur Gestaltung, Materialität und Dimensionierung sind der Fachliteratur zu entnehmen.

Außenbeleuchtung: Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulicharm und insektenverträglich zu installieren. Es gilt der jeweils aktuelle Stand der Technik. Emissionen im Blau-, Violett-, und UV-Spektrum sind nicht zulässig. Die Lichtwirkung darf nur nach unten auf die zu beleuchtende Fläche gerichtet sein. Nach Möglichkeit ist die Betriebsdauer der Beleuchtung durch Zeitschaltung und Bewegungsmelder dem Beleuchtungsbedarf anzupassen. Das Anstrahlen von Gebäudefassaden, Strahlung gen Himmel sowie großflächige Lichtwerbung ist nicht zulässig.

Artenschutz: Vor Abbruch und Umbau von Gebäuden, der Umgestaltung von Grundstücken sowie vor Fäll- und Schnitarbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern ist zu prüfen, ob besonders geschützte Tierarten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen sowie ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden können (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, sind die Maßnahmen zu unterlassen und unverzüglich einzustellen sowie die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen. Maßnahmen an Gebäuden und die Umgestaltung von Grundstücken sollen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Die Durchführung von Fällarbeiten an Bäumen und auf den Stock setzen von Hecken und Sträuchern ist nur in diesem Zeitraum erlaubt (§ 39 BNatSchG), da diese Maßnahmen außerhalb der Brutzeit heimischer Vogelarten durchzuführen sind.

Verwendung gebietsheimischen Saat- und Pflanzgutes: Für die Begrünung von nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen ist gebietsheimisches Saat- und Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu verwenden. Angaben hierzu sind in den Freiflächengestaltungsplan aufzunehmen.

8. Wasserschutz

Die Bestimmungen des Wassergesetzes (WG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), insbesondere §§ 8 Abs. 1, 9 Abs. 1 und Abs. 2 WHG (behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, insbes.

Grundwasserableitung und -umleitung), § 62 WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sowie § 43 Abs. 1 und Abs. 2 WG (Erdaufschlüsse, Geothermie) sind zu beachten. Erdarbeiten und Bohrungen i. S. d. § 43 WG bedürfen einer Anzeige nach § 92 Abs. 1 WG bzw. einer wasserrechtlichen Erlaubnis (z. B. Bohrungen in den Grundwasserleiter). Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser ist der unteren Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz nach § 43 Abs. 6 WG unverzüglich mitzuteilen.

9. Haltevorrichtungen und Hinweisschilder

Eigentümer haben das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden. Die Maßnahmen müssen vor Ausführung mit dem Eigentümer abgestimmt werden.

10. Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans muss mit Kampfmitteln im Untergrund gerechnet werden. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen wird eine Suche nach Kampfmitteln empfohlen.