

# GEMEINDE KUCHEN

## BEBAUUNGSPLAN „BIRKENSTRASSE“

---

### SATZUNGEN

- A) Bebauungsplan
- B) Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

### Satzungen vom 12.07.2021

---

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: vom bis

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss: .....

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: vom..... bis .....

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom: .....

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB: .....

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Kuchen, den ..... .....

Bernd Rößner  
Bürgermeister

Durch ortsübliche Bekanntmachung am: .....  
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Datum: TT.MM.JJJJ

---

## A) **Satzung über den Bebauungsplan "Birkenstraße"**

### **Rechtsgrundlagen:**

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 12.07.2021 maßgebend.

### **§ 2 Bestandteile und Anlagen**

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500	in der Fassung vom	12.07.2021
Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom	12.07.2021
Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	12.07.2021
Begründung	in der Fassung vom	12.07.2021

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

### **§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzung über den Bebauungsplan „Birkenstraße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Kuchen, den .....

---

Bernd Rößner  
Bürgermeister

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Birkenstraße“ (nach § 9 BauGB)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

<div style="border: 1px solid black; background-color: #f4a460; padding: 5px; width: 40px; margin: 0 auto;">WA</div>	<p><b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Wohngebäude,</li> <li>(2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,</li> <li>(3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ol> <p>Die in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig.</p>
--	--


### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

z. B. 0,4	<p><b>Grundflächenzahl (GRZ)</b> Siehe Planeinschrieb</p>
THmax = -,--m	<p><b>Höhe der baulichen Anlagen</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die maximale Traufhöhe (THmax.) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.</p> <p>Unterer Bezugspunkt ist die festgesetzte Bezugshöhe (BH, siehe Planeinschrieb)</p> <p>Die Bezugshöhe beschreibt lediglich die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normal Null (NHN). Die Bezugshöhe (BH) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln.</p>

### 3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

O	<p><b>offene Bauweise</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Es gilt die offene Bauweise</p>
---	---

#### 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p><b>Baugrenzen</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
---	--

#### 5. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

	<p><b>Nebenanlagen</b></p> <p>Im Plangebiet sind Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Nebenanlagen sind, sofern es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Brutto-Rauminhalt von maximal 30 m<sup>3</sup> je Grundstück zulässig.</p> <p>Sie haben einen Abstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.</p> <p>Hinweis: Die Zulässigkeit von Nebenanlagen bezieht sich nur auf die Baulandfläche im WA außerhalb des gekennzeichneten Überschwemmungsgebiets. Im Überschwemmungsgebiet sowie im Bereich der anderen Nutzungsarten Landwirtschaftsfläche, Verkehrsflächen, Gewässerrandstreifen sind diese nicht zulässig.</p>
--	--

#### 6. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m § 12 (4) BauNVO)




	<p><b>Stellplätze und Garagen</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Garagen (einschl. Tiefgaragen und überdachte Stellplätze) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Oberirdische Garagen (einschl. überdachte Stellplätze) haben einen Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche als Stauraum (Einfahrt) einzuhalten. Erfolgt die Einfahrt parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche, ist zu dieser ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.</p> <p>Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in der im Plan gesondert mit St bezeichneten Flächen zulässig.</p> <p>Hinweis: Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen bezieht sich nur auf die Baulandfläche im WA außerhalb des gekennzeichneten Überschwemmungsgebiets, ausgenommen offene Stellplätze in der gesondert gekennzeichneten Fläche St. Im übrigen Überschwemmungsgebiet sowie im Bereich der anderen Nutzungsarten Landwirtschaftsfläche, Verkehrsflächen, Gewässerrandstreifen sind diese nicht zulässig.</p>
--	---

**7. Wohneinheiten**

(§ 9 (1) 6 BauGB)

	<p><b>Maximale Zahl der Wohneinheiten</b></p> <p>Die Zahl der Wohneinheiten ist pro Gebäude begrenzt. Bei Doppelhaushälften bezieht sich dies auf beide Gebäude zusammen, bei Hausgruppen auf die Gruppe als Ganzes. Siehe Planeinschrieb.</p>
--	--

**8. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 (1) 11 BauGB)

	<p><b>öffentliche Verkehrsflächen</b> Siehe Plandarstellung</p>
	<p><b>private Verkehrsflächen</b> siehe Plandarstellung</p>
	<p><b>öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg</b> Siehe Plandarstellung</p>

**9. Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden**

(§ 9 (1) 16c) BauGB)

	<p><b>Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden</b></p> <p>Im Plangebiet ist gem. § 76 Wasserhaushaltsgesetz ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt. In der rechtskräftigen Hochwassergefahrenkarte vom 28.02.2011 des Landes Baden-Württemberg ist dieses Gebiet als Überflutungsfläche für ein HQ100 ausgewiesen.</p> <p>Die Wasserspiegellage liegt laut Hochwassergefahrenkarte bei 442,1 bis 442,7 m ü. NHN bei einer Überflutungstiefe von 0,1 m. Im Plangebiet ist durch geeignete Maßnahmen zum Objektschutz sicherzustellen dass kein Wasser in die Gebäude dringt. Die Gebäudeöffnungen sind oberhalb der Wasserspiegellage anzubringen (z.B. Eingang, Fenster- und Lichtschachtöffnungen)</p> <p>Das Überschwemmungsgebiet ist im Plan gem. § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich dargestellt. Siehe III.6. Hinweise.</p>
--	--

**10. Flächen für die Landwirtschaft**

(§ 9 (1) 18 BauGB)

	<p><b>Flächen für die Landwirtschaft</b> Siehe Plandarstellung</p>
---	--

**11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 (1) 20 BauGB)

	<p><b>flächenhaftes Pflanzgebot Strauchpflanzung</b> siehe Plandarstellung</p> <p>Das Pflanzgebot dient der Eingrünung der Stellplätze und Aufwertung der vorhandenen Wiese (Teil einer Biotopverbundfläche)</p> <p>Im Bereich des flächenhaften Pflanzgebots sind Sträucher aus der aufgeführten Liste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pflanzraster 1 m x 1 m bis 1,5 m x 1,5 m</p> <p>Pflanzliste Sträucher Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken“</p> <p>Botanischer Name/ Deutscher Name</p> <p>Cornus sanguinea Roter Hartriegel Corylus avellana Haselnuss Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn Euonymus europaeus Pfaffenhütchen Frangula alnus Faulbaum Ligustrum vulgare Liguster Lonicera xylosteum Heckenkirsche Prunus spinosa Schlehe Rhamnus cathartica Kreuzdorn Rosa canina Hundsröse Rosa rubiginosa Weinrose Sambucus nigra Schwarzer Holunder Sambucus racemosa Roter Holunder Viburnum lantana Wolliger Schneeball Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball</p>
	<p><b>Gewässerrandstreifen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion der Gewässer. Innerhalb des Gewässerrandstreifens dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von, oder Auffüllung mit Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.</p>

	Im Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege und naturgemäßen Entwicklung des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Für Neupflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu verwenden.
	<p><b>Maßnahmen zum Vogelschutz</b></p> <p>Großflächige Glasflächen sind mit hochwirksamen Markierungen und ohne Außenreflexion (sog. Vogelschutzglas) zu versehen. Alternativ sind Glaselemente auszubilden, die einen geringen Reflexionsgrad und eine Halbtransparenz mit geringer Durchsicht aufweisen.</p>

## 12. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 (1) 15 – 25b BauGB)

	<p><b>Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)</b></p> <p><u>Einzelbäume privat</u> Pro 400m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Bauland ist ein hochstämmiger, standortgerechter Laub- oder Obstbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.</p> <p><b>Pflanzliste Laub- und Obstbäume:</b></p> <p><u>Streuobst- und Wildobstbäume:</u> Eine Liste mit Sortenempfehlung für Streuobstbäume ist bei der Beratungsstelle für Grünordnung und Obstbau des Landratsamtes Göppingen erhältlich.</p> <p><u>Hochstämmige Laubbäume:</u> Mindestqualität: 3 x v., STU 12 – 14 cm. Auf Standorteignung achten. Verwendung autochthoner Gehölze geeignet für den Naturraum „Süddeutsches Hügel- und Bergland“:</p> <p>Acer campestre Feldahorn Acer platanoides Spitzahorn Acer pseudoplatanus Bergahorn Alnus glutinosa Schwarzerle Betula pendula Hänge-Birke Carpinus betulus Hainbuche Fagus sylvatica Rotbuche Populus tremula Zitterpappel Prunus avium Vogel-Kirsche Prunus padus Gewöhnliche Traubenkirsche Quercus petraea Trauben-Eiche Quercus robur Stieleiche Salix alba Silber-Weide Salix purpurea Purpur-Weide Salix rubens Fahl-Weide Tilia cordata Winterlinde Tilia platyphyllos Sommerlinde</p>
--	---

# Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Birkenstraße“

## **Rechtsgrundlagen:**

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Aufgrund des § 74 (1) und (7) LBO Baden-Württemberg i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 12.07.2021 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Birkenstraße“ als Satzung beschlossen.

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung „Birkenstraße“ deckungsgleich.

## **§ 2 Bestandteile und Anlagen**

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Birkenstraße“ besteht aus folgenden Unterlagen:

I. Örtliche Bauvorschriften

in der Fassung vom 12.07.2021

## **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## **§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Birkenstraße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche örtliche Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Kuchen, den .....

---

Bernd Rößner  
Bürgermeister



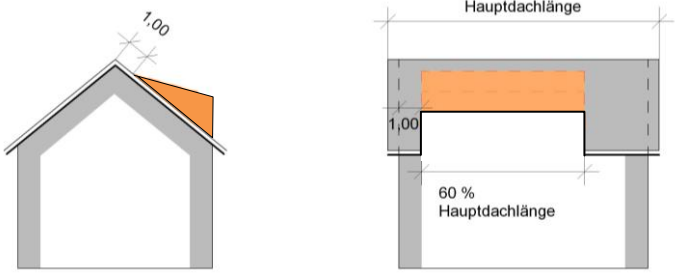
## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Birkenstraße“ (nach § 74 LBO)

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

	<p><b>Dachform und Dachneigung</b></p> <p>Als Dachform ist nur Satteldach zulässig. Garagen (einschl. überdachte Stellplätze) können außerdem auch als Flachdach erstellt werden. Die zulässige Dachneigung beträgt 28-35°.</p>
	<p><b>Dachdeckung</b></p> <p>Es sind nur rote, rotbraune, braune und graue Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig. Intensiv oder extensiv begrünte Dächer sind zulässig.</p> <p>Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in der gleichen Dachdeckung und Dachfarbe auszuführen.</p> <p>Bei Garagen und überdachten Stellplätzen mit einer Dachneigung von weniger als 8°, ist das Dach vollflächig extensiv zu begrünen, sofern es nicht als Terrasse genutzt wird.</p> <p>Glasierte, glänzende und reflektierende Ziegel oder Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Energiegewinnung. Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind nicht zulässig.</p> <p>Solar- und Photovoltaikanlagen müssen die Dachneigung der dazugehörigen Dachfläche aufweisen.</p>
	<p><b>Dachaufbauten, Zwerggiebel, Querbauten</b></p> <p>Je Gebäude darf nur eine Gaubenform verwendet werden. Die Abdeckung ist wie im Hauptdach auszuführen. Doppelhäuser und Hausgruppen zählen als ein Gebäude.</p> <p>Der Abstand von Gauben, Zwerggiebeln und Querbauten zur Giebelwand darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge).</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Schleppdachgauben und Querbauten müssen eine Minstdachneigung von 10° aufweisen. Zwerggiebel und Querbauten sind bis zu einer Breite von</p>

	<p>60% der Gebäudelänge zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen zählen als ein Gebäude.</p> 
	<p><b>Außenwandflächen</b></p> <p>Aneinandergrenzende Gebäude sind im selben Material und in derselben Farbe (bezogen auf Farbton, Helligkeit, Sättigung) auszuführen.</p>

## 2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p>Die unbebauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen soweit sie nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege genutzt werden. Die Befestigungen der privaten Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze mit ihren Zufahrten und Wege) sind wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Sickersteine, Rasenpflaster).</p>
--	--

## 3. Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

	<p>Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind lebende und tote Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.</p>
--	--

## 4. Stellplätze und Garagen (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

	<p>Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei Dezimalzahlen wird aufgerundet.</p>
--	--

### III. HINWEISE

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz umgehend die Kreisarchäologie und das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen.

Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke, etc.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach den §§ 2 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.

2. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Göppingen) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen und Einbauten unter der MW-Linie des Grundwassers sind nicht zulässig, bei Gründungen im Bereich des mittleren Grundwassers sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen. Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grund- und Schichtwassers ist höchstens für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

3. **Regelung zum Schutz des Bodens**  
Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.
4. **Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**  
Randeinfassungen durch Rabatten und Bordsteine und der erforderliche Fundamentbeton, sind auf den Baugrundstücken zu dulden. Masten für die Straßenbeleuchtung und Schaltschränke für die Strom- und Telefonversorgung sind auf den Baugrundstücken in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

5. Grundstücksentwässerung  
Die Rückstauenebene der öffentlichen Kanäle liegt gemäß DIN 1986 auf Oberkante Straßenniveau. Die Grundstückseigentümer sind für den Schutz ihrer Gebäude vor Rückstau verantwortlich.

6. Überschwemmungsgebiet  
siehe Planeinschrieb



Im Plangebiet ist gem. § 76 Wasserhaushaltsgesetz ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt. In der rechtskräftigen Hochwassergefahrenkarte vom 28.02.2011 des Landes Baden-Württemberg ist dieses Gebiet als Überflutungsfläche für ein HQ100 ausgewiesen. Dieses ist im Plan gem. § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich dargestellt.

Auf die Beschränkungen in Überschwemmungsgebieten nach § 65 Wassergesetz Baden-Württemberg in Verbindung mit § 78 Wasserhaushaltsgesetz wird hingewiesen.

Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden siehe I.9. Planungsrechtliche Festsetzungen

7. Naturschutzfachliche Hinweise

7.1. Großflächige Glasflächen sind mit hochwirksamen Markierungen gegen Vogelschlag auszurüsten, siehe Festsetzung unter I.11. Geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag an großflächigen Glasfronten sind z.B.:

- Sichtbarmachung von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen
- Verwendung alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien
- Verhinderung von Durchsichten und Korridoren
- Einsatz von Glas ohne Reflexion zur Vermeidung von Spiegelungseffekten

7.2. Es wird angeregt, dass auf naturverträgliche Außenbeleuchtung Wert gelegt wird. Dies kann Störungen von Brutvögeln während lichtarmer Zeiten verhindern und zum Schutz von Insekten beitragen.

7.3. Gartenanlagen sind gemäß § 21a Naturschutzgesetz insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen sind zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO.