



Gemeinde Essingen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Streichhoffeld West" in Essingen

Vorentwurf

TEIL 1 - LAGEPLAN M 1:500 + ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL 2 - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN /
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Anerkannt: Essingen, _____

Hofer, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 17.02.2022

Projekt: ES1905 / 571021

Bearbeiter/in: NK

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

stadtlandingenieure

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Hinweis: Änderung durch Art. 1 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33) und Art. 9 G v. 10.09.2021 I 4147 (Nr. 63) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Hinweis: Änderung durch Art. 2 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Hinweis: Änderung durch Art. 3 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

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 Gewerbegebiet § 8 BauNVO	Zulässig sind alle Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2, Nr. 1 bis 3 BauNVO: <ul style="list-style-type: none">- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude- Tankstellen Die Nutzungen i. S. v. § 8 Abs. 2 Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die Nutzungen i. S. v. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sind ausnahmsweise zulässig. Ausnahmen i. S. v. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig: <ul style="list-style-type: none">- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke- Vergnügungsstätten Einzelhandelsbetriebe sind nicht zugelassen (§1 Abs.5 BauNVO). Ausgenommen ist kleinflächiger Einzelhandel im Zusammenhang mit dem im

		Plangebiet produzierenden Gewerbe (Eigenverkauf).
2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16-21a BauNVO	Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Einschrieben im Plan. Die Grundfläche kann mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO im GE bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden.
3.	BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO	a - abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenschränkung
4.	HÖHE BAULICHER ANLAGEN, HÖHENLAGE § 9 Abs. 3 BauGB §§ 16, 18 BauNVO	Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe GH) darf 12,5 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt: Höhenlage der festgesetzten Bezugshöhe, oberer Bezugspunkt: höchster Punkt des oberen Dachabschlusses. Darüber hinaus ist auf maximal 25 % der Gebäudefläche eine um bis zu 13,0 m höhere Gebäudehöhe zulässig; hierdurch ergibt sich für 25 % der Gebäudefläche eine maximal zulässige Gesamthöhe von 25,5 m. Die im Plan eingetragenen Höhen sind die Bezugshöhen in müNN für die festgesetzten Gebäudehöhen. Die Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 1,0 m von der festgesetzten Bezugshöhe abweichen. Bei Unterschreitung der festgelegten Bezugshöhe ist zu beachten, dass evtl. Hebeanlagen zur Entwässerung von Untergeschossen erforderlich werden.
5.	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO	Die im Lageplan eingetragenen Baugrenzen gelten nur oberirdisch (§ 9 Abs. 3 BauGB). Gebäudeteile, welche die Baugrenzen überschreiten, müssen vollständig mit mind. 50 cm überdeckt sein. Die Oberkante der Überdeckung darf nicht über der EFH liegen. Dies gilt nicht für zulässige Nebenanlagen. Mit baulichen Anlagen unter Geländeneiveau ist ein Mindestabstand von 2,5 m von Grundstücksgrenzen einzuhalten.
6.	NEBENANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 LBO Baden-Württemberg handelt, sind in den nicht

	überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
7. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	Die Anlage von Garagen und Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Anlage von Stellplätzen ist in den überbaubaren und nicht überbaubaren GE-Flächen zulässig, nicht jedoch in der öffentlichen Grünfläche, die Zufahrt muss ausschließlich über das Betriebsgrundstück erfolgen.
8. 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 entstehenden Böschungen sowie die erforderlichen unterirdischen Stützbauwerke können Flächen auf den angrenzenden privaten Grundstücken in einer Breite von bis zu 20 cm ab Hinterkante Bordstein und einer Tiefe von ca. 50 cm ab Oberkante Bordstein herangezogen werden. Diese Flächen verbleiben im privaten Eigentum. Die bei der Anlage der Geländemodellierung zur Ableitung des Oberflächenwasserabflusses aus dem Außenbereich entstehenden Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
9. GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
9.1 Öffentliche Grünfläche -Zweckbestimmung Ökologische Ausgleichsfläche- § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	Bauliche Anlagen und Einfriedungen sowie Befestigungen sind nicht zulässig, ausgenommen unterirdische Leitungen und Anlagen zur Regenwasserbehandlung sowie Geländemodellierungen zur Ableitung des Oberflächenwasserabflusses aus dem Außenbereich.
9.2 Private Grünfläche -Zweckbestimmung Eingrünung- § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	Bauliche Anlagen und Befestigungen sind nicht zulässig, ausgenommen Einfriedungen und Geländemodellierungen zur Abführung des Oberflächenwassers. Im Bereich der Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten sind die erforderlichen Sichtfelder von Nebenanlagen freizuhalten.
10. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE	Für die Pflanzgebote ist autochthones Saat- und Pflanzgut zu verwenden.

UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB	Geeignete Gehölzarten sind in den Hinweisen unter C 5 aufgelistet.
10.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB	
10.1.1 Befestigte Flächen	PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
10.1.2 Regenwasserbehandlung	Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Baugrundstücken zu puffern und verzö- gert in den bestehenden bzw. geplanten Re- genwasserkanal einzuleiten.
10.1.3 Ansaat	Für Ansaaten im Bereich der Grünflächen ist zertifiziertes Saatgut regionaler Herkunft zu verwenden
10.2 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB	<p><u>Entwicklung einer Streuobstwiese (m1)</u> Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Maß- nahmenfläche m1 sind zur Entwicklung einer Streuobstwiese 35 Obstbäume (Abstand Bäume mind. 15 x 15 m) zu pflanzen. Für die Obstbäu- me werden Erziehungs- und Erhaltungsschnitte durchgeführt. Abgängige und jüngere Gehölze werden in den ersten 10 Entwicklungsjahren ersetzt.</p> <p>Die Fläche ist darüber hinaus als extensive Wie- senfläche zu entwickeln. In den ersten fünf Jah- ren sind die Maßnahmenflächen zur Aushage- rung 2 mal/Jahr zu mähen, danach gelten fol- gende Pflegevorgaben:</p> <p>Die nicht bepflanzten Grünflächen sind extensiv zu pflegen, d.h. alle 1-2 Jahre im Herbst zu mä- hen und das anfallende Mähgut zu entfernen. Bei jährlicher Mahd sind ca. 25 % der Fläche erst im folgenden Jahr zu mähen, um Überwinte- rungsmöglichkeiten für Insekten zu erhalten. Für die Wiesenflächen gilt auch ein Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel.</p> <p><u>Eingrünung der Bauflächen (m2)</u> Innerhalb der Maßnahmenfläche sind auf 50% der Fläche Feldgehölzgruppen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.</p>

	<p>Die Wiesenfläche ohne Gehölzstrukturen ist extensiv zu bewirtschaften. Die 1. Mahd erfolgt Ende Juni, die 2. Mahd im September, die Wiesen werden nicht gedüngt, das Mähgut ist abzuräumen. Auch hier gilt ein Verzicht auf Düng- und Pflanzenschutzmittel.</p>
<p>11. Pflanzgebot § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB</p>	<p>Für die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote pflg1 und pflg2 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>Zu vorhandenen und neu zu verlegenden Wasserleitungen und Kabeltrassen ist ein Schutzabstand von mind. 2,0 m einzuhalten.</p> <p>Im Bereich der Grundstückszufahrten und im Einmündungsbereich von Straßen sind die erforderlichen Sichtfelder von Gehölzpflanzungen freizuhalten.</p>
<p>11.1.1 Pflanzgebot auf der privaten Grünfläche (pflg 1) § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB</p>	<p>Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind 50 % der Fläche mit heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Der Baumanteil darf maximal 10 % betragen. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit standortgerechtem, kräuterreichem Landschaftsrasen zu begrünen.</p>
<p>11.1.2 Pflanzgebot auf den Baugrundstücken (pflg 2) § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB</p>	<p>Pro 5 KFZ-Stellplätze im Freien ist im Bereich der Stellplatzflächen ein Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Pro Baum sind mindestens 10 qm unversiegelte Fläche im Wurzelbereich vorzusehen.</p> <p>Geeignete Gehölzarten sind in den Hinweisen unter C 6 aufgelistet.</p> <p>Zur Durchgrünung des Gewerbegebietes ist pro 1.000 m² angefangener versiegelter Grundstücksfläche ein Laubbaum gemäß der o.g. Baumarten anzupflanzen. Die Bäume in den Stellplatzflächen können dabei angerechnet werden.</p> <p>Im Bereich der Grundstückszufahrten sind die erforderlichen Sichtfelder von Gehölzpflanzungen freizuhalten.</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), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Hinweis: Änderung durch Art. 3 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

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 Haupt- und Nebengebäude sind Flachdächer mit einer Neigung zwischen 2° und 10° zulässig.
1.2 Dachdeckung	Dächer sind zu mindestens 75 % zu begrünen. Davon ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten. 25 % der Dachfläche sind mit Photovoltaikmodulen auszustatten. Für die Dachbegrünung wird eine Substratstärke von mind. 10 cm vorgeschrieben.
1.3 Äußere Gestaltung	Die Fassaden und Dachflächen der baulichen Anlagen dürfen nicht mit glänzenden oder auffallenden, grell leuchtenden Farben ausgeführt werden. Photovoltaik-Fassaden sind zulässig. Die Photovoltaikmodule der Dach- und Fassadenflächen sind in matten, einheitlichen Farben auszuführen; glänzende Materialien sind nicht zulässig.
2. WERBEANLAGEN § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO	Außerhalb des eigenen Betriebsgrundstückes sind Werbeanlagen, Hinweis- und Firmenschilder nur auf einer Sammeltafel an der Einfahrt zum Gewerbegebiet zulässig. Werbeanlagen auf dem Dach sind nicht zulässig. Im Bereich der Grundstückszufahrten und im Einmündungsbereich von Straßen sind die erforderlichen Sichtfelder von Werbeanlagen freizuhalten.

3. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN § 74 Abs.3 Nr. 1 LBO	Im Zuge von Einzelbauvorhaben sind Aufschüttungen bzw. Abtrag bis zur festgesetzten EFH zugelassen. Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken, zu den Verkehrsflächen und auf nicht überbaubaren Grundstücken darf nur durch Böschungen mit einem Böschungswinkel 1:1,5 oder abgetrepten Stützmauern (Verhältnis 1:1) erfolgen.
4. EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN § 74 Abs.1 Nr. 3 LBO	Die Zäune dürfen nur aus Drahtgeflecht und Drahtgitter bestehen und eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Entlang der Fahrbahnbegrenzung ist mit der Einfriedung ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten (incl. Straßenbordstein). Im Bereich der Grundstückszufahrten und im Einmündungsbereich von Straßen sind die erforderlichen Sichtfelder von Einfriedungen freizuhalten.
5. REGENWASSERRÜCKHALTUNG § 74 Abs.3 Nr. 2 LBO	Auf dem Grundstück ist eine Regenwasserrückhaltung mit einem Fassungsvermögen von mind. 2,0 m ³ pro 100 m ² Dachfläche und einem Drosselabfluss von 0,20 l/s je 100 m ² Dachfläche herzustellen. Sofern durch Dachbegrünung mit Substratstärke von mind. 10 cm ausreichend Rückhaltevolumen geschaffen wird, kann für diese Flächen auf eine Rückhaltung verzichtet werden.
6. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN § 75 Abs.3 Nr. 2 LBO	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.

C HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ	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.
2. BODENSCHUTZ	Der anfallende humose Oberboden ist vor Ver-nichtung und Vergeudung zu schützen. Er ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung, möglichst vor Ort, zu-zuführen. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist mög-lichst wiederzuverwerten. Andernfalls ist das überschüssige Bodenmaterial auf einer dafür zugelassen Deponie zu beseitigen.
3. REGENWASSERNUTZUNG	Bei Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwas-ser), ist das DVGW Arbeitsblatt W 555, der § 13 Abs. 4 und der § 17 Trinkwasserverordnung zu beachten.
4. IMMISSIONSSCHUTZ	Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und die VDI Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtung“ müssen berücksichtigt werden. Schalltechnische Nachweise müssen im Rahmen des Baugesuchs geführt werden.
5. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE IM HINBLICK AUF DIE VER-UND ENTSORGUNG	Bei der Festlegung der EFH im Hinblick auf die Grundstücksentwässerung wurde davon ausge-gangen, dass kein Keller gebaut wird. Falls ein Keller gebaut wird, besteht i.d.R. die Erfordernis, dass eine Hebeanlage zur Entwässerung des Kel-lergeschosses auf Kosten des Bauherren instal-liert werden muss. Zur Wasserversorgung sind je nach Lage und Höhe des Gebäudes Druckerhöhungsanlagen erforderlich.

6. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen entsprechend der Plandarstellung als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft durchgeführt.

Bei den jeweiligen Bauvorhaben sind im Antrag zur Baugenehmigung die geplante Geländegestaltung und Pflanzgebote darzustellen.

Für die Umsetzung der Pflanzgebote und sonstigen Bepflanzungen 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
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

Baumarten für den Straßenraum:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Säulen-Hainbuche
Platanus x hybrida	Platane
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus robur ‚Fastigiata‘	Säulen-Eiche
Tilia cordata ‚Erecta‘	Winterlinde ‚Erecta‘
Tilia cordata ‚Greenspire‘	Winterlinde ‚Greenspire‘
Tilia cordata ‚Rancho‘	Winterlinde ‚Rancho‘

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.

7. GRENZABSTÄNDE MIT PFLANZUNGEN

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Die genauen Vorgaben sind dem „Gesetz über das Nachbarrecht“ des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z.B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke) der Nachbargrundstücke variieren. Zu Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u.a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.

8. AUFHEBUNG DER BESTEHENDEN BEBAUUNGSPÄNE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Streichhoffeld West“ ersetzt innerhalb der Grenzen seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Streichhoffeld, 1. Änderung“, rechtsverbindlich seit 02.08.2014.

Es handelt sich dabei um geringfügige Anpassungen im Anschlussbereich des KVP in der Straße Streichhoffeld.

9. HINWEISE AUF PFLICHTEN DES EIGENTÜMERS

Der Eigentümer wird auf die möglichen Einflüsse des Grund- bzw. Schichtenwassers hingewiesen. Er hat seine baulichen Anlagen, insbesondere das Untergeschoss sowie alle erdberührten Bauteile, durch geeignete Maßnahmen vor drückendem Wasser zu schützen.

Auf die vorgeschriebene Rückstausicherung der privaten Kanal-Hausanschlüsse wird explizit hingewiesen.

Jedes Baugrundstück muss die Grundstücksentwässerung entsprechend der örtlichen Satzung gestalten und betreiben.

Die Bestimmungen der geltenden DIN-Norm (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) sind einzuhalten.

Bei der Planung und Errichtung von Trinkwasserleitungs- und Erwärmanlagen sind die Vorgaben des § 17 Trinkwasserverordnung, DIN EN 806 und das DVGW Regelwerk W551 zu beachten.

Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und

	<p>Brauchwasseranlagen wird hingewiesen. Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachwasser) im häuslichen Bereich, müssen der § 13 Abs. 3 und der § 17 Trinkwasserverordnung beachtet werden.</p> <p>Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z. B. Luft-Wärme-Pumpen) 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. Der Leitfaden kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.</p>
10. AUSSENBELEUCHTUNG	<p>Zur Schonung nachtaktiver Insekten, Vögel und Fledermäuse ist auf naturverträgliche Außenbeleuchtung Wert zu legen (Verwendung von insektenfreundlichen und abstrahlungsarmen Leuchtmitteln (z. B. LED warmweiß oder Natriumniederdruckdampflampen), Lichtkegel nach unten richten, Lichtpunkthöhe niedrig wählen).</p> <p>Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind mit insektenfreundlicher Beleuchtung auszustatten.</p>