

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
„BANDHAUS III“
Bad Mergentheim – Edelfingen**

In Ergänzung der Planzeichnungen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (Bundesgesetzblatt I S. 2141)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 132)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 58)
- Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (Gesetzblatt S. 617)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSCHG) vom 21.09.1998
(Bundesgesetzblatt I S 2994)
- Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG) vom 14.05.1990/19.10.1998
(Bundesgesetzblatt I S 880)
mit den jeweils gültigen Änderungen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB, BauNVO)**

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)
WA – Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau NVO

1.1.1 Ausnahme zu WA

(§ 4 Abs. 3 BauNVO)

In Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2,3,4 und 5 BauNVO nicht zugelassen.

1.1.2 Nebenanlagen zu WA

(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, wobei Anlagen zur Nutztierhaltung nicht erlaubt sind.

a)

Die Größe wird auf eine Grundfläche von max. 12qm begrenzt. Die Traufhöhe darf max. 2,50 m und die Firsthöhe max. 4,00 m betragen. Die Dächer sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 12 – 30 Grad durchzuführen. Die Wände sind mit Holzverschalung, Natursteinmauerwerk oder verputzt in gedeckten Farbtönen herzustellen.

b)

Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig. Sie sind mit geneigtem Dach von 30 – 35 Grad auszuführen und mit Ziegel einzudecken, falls sie nicht erdüberdeckt ausgeführt werden.

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21 a BauNVO)
Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) siehe Planeintrag.
- 1.2.1 Zahl der Vollgeschosse
(§ 20 Abs. 1 BauNVO und § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
siehe Einschrieb in Plan. Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.
- 1.3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
Es wird offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1+2 BauNVO entsprechend den Festsetzungen im Plan festgelegt.
- o** offene Bauweise
 - E** offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
 - ED** offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
- 1.5 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Stellung der baulichen Anlagen wird in den vorgegebenen Baufenstern durch die im Plan eingetragene Firstrichtung festgelegt. Nebenfirste bis zur halben Länge des Hauptgebäudes sind zulässig.
- 1.6 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)
Die Höhenlage und die Höhen der baulichen Anlagen werden wie folgt festgelegt:
Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf bei den talseitigen Grundstücken max. $\pm 0,50$ m zur Straßenhöhe, gemessen in der Grundstücksmitte differieren. Bei den bergseitigen Grundstücken darf die Untergeschossfußbodenhöhe (UGFH) max. $\pm 0,50$ m zur Straßenhöhe, gemessen in der Grundstücksmitte, differieren.
- Die Traufhöhe wird bei talseitigen Grundstücken auf 3,80 m gemessen ab der Erdgeschossfußbodenhöhe und bei der bergseitigen Grundstücken auf 6,50 m gemessen ab der Untergeschossfußbodenhöhe festgelegt.
- Die Firsthöhe wird auf max. 8,50 m gemessen zwischen Erdgeschossfußbodenhöhe (EGFH) und Dachfirst, festgelegt.
- vgl. Systemschnitt
- 1.7 Flächen für Garagen mit ihren Einfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder soweit zwingend festgelegt an den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Mit Garagen und Nebengebäuden ist ein Mindestabstand von 1,50 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten (seitliche Baugrenze). Zur Gehwegbegrenzungslinie bzw. zum Fahrbahnrand bei Mischflächen ohne Gehweg ist von den Garagen ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

- 1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die Zahl der Wohneinheiten wird aus städtebaulichen Gründen bei Einzelhäusern auf 3 und bei Doppel- und Reihenhäusern auf 2 pro Wohngebäude beschränkt.
- 1.9 Pflanzgebot und Pflanzbindung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)
Alle Pflanzungen müssen bis 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes erfolgt sein. Zulässig sind nur Bäume der beiliegenden Pflanzliste und heimische Sträucher. Sie sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.
- 1.9.1 Obstbaumwiese
Auf den im B-Plan ausgewiesenen Fläche bestehende Obstbaumwiese sind die Obstbäume auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.
- 1.9.1.1 Anpflanzung von Laubbäumen
Auf den Grundstücken (außerhalb der Obstbaumwiese) sind einheimische Laubbaumarten mit einem STU von min. 16 – 18 cm oder Obstbäume als Hochstamm (STU min. 10 – 12 cm) zu pflanzen.
Pro Grundstück ist ein einheimischer Laubbaum als Hausbaum zu pflanzen, zusätzlich sind auf allen unbebauten Flächen pro angefangene 200 qm Fläche mind. 1 großkroniger oder mittelkroniger heimischer Laubbaum bzw. Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.
- 1.9.2 Gärtnerisch anzulegende private Flächen
Von den unüberbauten bzw. nicht versiegelten Grundstücksflächen (siehe 2.5) sind mind. 25 % der Gartenflächen unter Einbezug der im Plan festgesetzten Pflanzgebote mit nachgenannten einheimischen Straucharten und heimischen Stauden zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Mindestanforderungen an die Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm.
- 1.9.3 Privates Pflanzgebot
In den mit Pflanzgebot ausgewiesenen Flächen sind Straucharten vollflächig entsprechend der unten genannten Pflanzliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Mindestanforderungen bei den festgelegten Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm, Pflanzenraster je nach Art 1 – 2 qm / Pflanze.

1.9.4 Pflanzlisten / Straucharten

Corylus avellana	Haselnuss	einheimische Arten
Cornus sanguinea	Hartriegel	
Crataegus laevigata	zweigriffiger Weißdorn	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	
Ligustrum vulgare	Liguster	
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	
Prunus spinosa	Schlehe	
Rosa canina	Heckenrose	
Rosa glauca	Wildrose	
Sambucus nigra	Holunder	
Cornus mas	Kornelkirsche	eingebürgerte Arten
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne	

Baumarten

Tilia cordata	Winterlinde	1. Ordnung
Quercus robor	Stieleiche	
Acer campestre	Feldahorn	2. Ordnung
Carpinus betulus	Hainbuche	
Ulmus glabra	Bergulme	
Prunus avium	Vogelkirsche	
Malus silvestris	Wildapfel	
Sorbus torminalis	Elsbeerbaum	
Sorbus aucuparia	Eberesche	3. Ordnung
Obstbäume als Hochstamm	(regional übliche Sorten)	

1.10 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Stützfundamente, die beim Setzen von Rabatten- und Pflasterstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 1,00 m zu dulden, ebenso sind Fundamente der Straßenbeleuchtung zu dulden.

1.11 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind zur Außenbeleuchtung nur zielgerichtete Lampen (Planflächenstrahler) mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder gleichwertige) zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Die Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

1.12 Leitungsrecht (LR1 + LR 2)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Bereich der Leitungsrechte zugunsten der Stadt Bad Mergentheim (Entwässerung) sind Gebäude, Gebäudeteile und Stützmauern sowie die Pflanzung von Bäumen nicht zulässig.

1.13. Lärmschutzmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBG)

1.13.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall/- wand)

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen, die von der B 290 ausgehen, ist entlang des Feldweges, Fl-St. Nr. 476, ein Lärmschutzwall mit 4,50 m Höhe aufzuschütten, gemessen ab Feldweg OK. Zum Schutz der Bebauung wird der Lärmschutzwall um 175 m nach Süden entlang des Weges verlängert. Am nördlichen Rand des Baugebietes, wird der Lärmschutzwall in Richtung Kapelle L-förmig ausgebildet und entlang der geplanten Bebauung in östlicher Richtung bis zur Otolfstraße ergänzt.

Parallel zur Haupterschließungsstraße in das Baugebiet Bandhaus III werden ebenfalls Flächen für Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Detailausbildung der baulichen Maßnahmen wird in der Erschließungsplanung festgelegt.

Der Wall ist mit heimischen Sträuchern entsprechend der Pflanzliste (1.9.4) zu bepflanzen.

Auf die schallimmissionstechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Bauphysik Wolfgang Sorge vom 30.05.01 / 22.08.01 und 08.02.02 wird hingewiesen.

1.13.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Bei den im Lageplan mit I – VII gekennzeichneten Gebäuden sind bei der Nutzung des Dachgeschosses für Aufenthalts- und Schlafräume passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmanforderungen (nach VDI 2719) ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen.

Auf die schallimmissionsschutztechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Bauphysik Wolfgang Sorge vom 30.05.01 / 22.08.01 und 08.02.02 wird hingewiesen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 und § 75 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung des Gebäudes

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Die Außenwände aller baulichen Anlagen (einschl. Garagen) sind nur in hellen und gedeckten Farben zulässig. „Reines Weiß“, „Schwarz“ oder „Anthrazit“ sind nicht zulässig.

2.2 Dächer

2.2.1 Dachform / Dachneigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- a) Zulässig sind Satteldächer und versetzte Pultdächer.
- b) Die Dachneigung wird bei Satteldächern auf 28 Grad – 40 Grad bei versetzten Pultdächern auf 25 Grad – 45 Grad festgelegt.
- c) Walm- und Krüppelwalmdächer werden nicht zugelassen
- d) Nebenanlagen sind mit Satteldach entspr. Ziff. 1.1.2 auszuführen.

2.2.2 Dachgestaltung

Zur Dacheindeckung sind nur Ziegel und Dachsteine in braunen, rotbraunen oder naturroten Farbtönen zugelassen.

Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung sind zulässig.

2.2.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Auf einer Dachfläche sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

2.2.3.1 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Dachgauben mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- Die Länge der Dachgaube darf nicht mehr als 3,00 m betragen (Außenmaß),
- von den Giebelgesimsen ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.
- Der First muss mind. 1,00 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes liegen,
- die Summe der Dachgauben (Gesamtlänge) darf nicht mehr als 1/3 der Länge des Hauptdaches betragen,
- Dachaufbauten dürfen nicht auf Hausgrund errichtet werden. Zwischen Dachrinne und Dachaufbau müssen mindestens 3 Ziegelreihen angeordnet werden.
- Dachdeckungen in Blech oder Glas sind zugelassen,
- die Seitenwände von Gauben sind senkrecht zur Dachhaut zu führen,
- Zwerchgiebel sind bis zu einer Größe von max. der Hälfte der Dachfläche mit mind. 1,50 m Abstand von den Giebelgesimsen zulässig. Zwerchgiebel müssen von der Traufseite mind. 0,50 m vorspringen.

2.2.3.2 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind auf der von der Straße einsehbaren Seiten nicht zulässig und müssen von den Giebelgesimsen einen Abstand von 1,50 m und von der Traufe 0,80 m einhalten. Sie dürfen 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.2.4 Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von max. 1,20 qm zulässig. Je Dachfläche sind max. 3 Fenster zugelassen.

2.2.5 Dachüberstand

Der Dachüberstand (Dachvorsprung) darf max. 0,50 m betragen. Zur Überdachung von Balkonen und Terrassen kann ein größerer Überstand ausnahmsweise zugelassen werden. Bei Errichtung von Holzhäusern gilt dies gleichermaßen.

2.2.6 Dachrinnen

Innenliegende Dachrinnen sind nicht zugelassen.

2.2.7 Kniestock

Ein Kniestock ist zugelassen. Die Höhe des Kniestocks wird durch die Festsetzung in Rand-Nr. 1.6 begrenzt.

2.2.8 Gestaltung der Garagen

Garagen sind im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptkörper zu errichten. Die Dächer für Garagen sind bei den talseitigen Grundstücken dem Dach des Hauptgebäudes anzugleichen. Die bergseitigen angebauten Garagen können auch in Flachdachbauweise ausgebildet werden. Flachdachgaragen sind – soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden – zu begrünen.

2.3 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsleitungen sind als Freileitungen, vorbehaltlich der Regelung in § 50 Abs. 3 Telekommunikationsgesetz (TKG), nicht zulässig.

2.4 Antennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- oder Fernsehantenne zulässig-

2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (Pflanzgebote siehe 1.9)

2.6 Gestaltung der Stellplätze und der Zufahrten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden sind wasserdurchlässig z.B. Rasengittersteine, Rasenpflastersteinen oder als befestigte Fahrspur auf Rasenfläche herzustellen.

2.7 Plätze für Abfallbehälter
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Standplätze für Abfall- /Müllbehälter sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche sowie gegenüber dem unmittelbar angrenzenden Grundstück durch Bepflanzung abzuschirmen.

2.8 Einfriedungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen entlang den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur als Heckenpflanzen bis zu einer max. Höhe von 0,80 m zugelassen. Sockelmauern sind nur als Ausgleich der Höhenlage zu öffentlichen Verkehrsflächen mit einer max. Höhe von 0,30 m zulässig.

Zwischen den Baugrundstücken und zum landwirtschaftlichen Weg sind Einfriedungen bis 1 m Höhe zugelassen. Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Die zu verwendeten Pflanzenarten sind unter 1.9 genannt. Mit Einfriedungen ist zu landwirtschaftlichen Grundstücken ein Grenzabstand von 0,50 m einzuhalten, vgl. § 11 + 12 Nachbarrechtsgesetz.

2.9 Werbeanlagen und Automaten
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis max. 1qm Größe (bei doppelseitigen Werbeanlagen jede Seite max. 1 qm) unterhalb der Traufe zulässig. Ausgenommen hiervon sind auf die Gebäudewand aufgemalte Werbeschriften.

Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist unzulässig.

2.10 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Abweichend von § 50 LBO i.V. mit Nr. 67 des Anhanges zu § 50 Abs. 1 bedürfen Aufschüttungen oder Abgrabungen über 1,20 m Höhenunterschied gegenüber dem Gelände außerhalb des an bauliche Anlagen anschließenden Geländes der Anzeige im Kenntnisgabeverfahren. Stützmauern bedürfen ebenfalls abweichend von § 50 LBO i.V. mit Nr. 47 Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO ab 1,00 m Höhe der Kenntnisgabe gegenüber der Baurechtsbehörde.

2.11 Stellplatzverpflichtung
(§ 74 Abs. 2 LBO)

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird für Wohnungen über 100 qm Grundfläche auf zwei Stellplätze pro Wohnung erhöht.

2.12 Ordnungswidrigkeiten
(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen Örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

3. HINWEISE

3.1 Festlegung der Geländeoberfläche

Zur eindeutigen Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe bzw. der Untergeschossfußbodenhöhe ist dem Bauordnungsamt ein verbindlicher Geländeschnitt eines Sachverständigen für Vermessungsarbeiten mit Einzeichnung des projektierten Gebäudeumrisses, der Geschosshöhen und der Höhenlage des ursprünglich vorhandenen und des geplanten Geländes vorzulegen. Die endgültige Erdgeschossfußbodenhöhe bzw. Untergeschossfußbodenhöhe wird vom Baurechtsamt im Genehmigungsverfahren bestimmt.

3.2 Denkmalschutz

Es wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 (Denkmalschutzgesetz) hingewiesen.

Die Kapelle auf Flurstück 324 ist als Kulturdenkmal gemäß §§ 2.8 Denkmalschutzgesetz einzustufen. Veränderungen an bzw. im Umfeld der Kapelle unterliegen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigungspflicht.

Das Plangebiet liegt in einem archäologisch sensiblen Bereich, wo mit vor- und frühgeschichtlichen Siedlungsstellen und Bestattungsplätzen zu rechnen ist.

3.3 Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass der Massenausgleich des Bodenaushubes auf dem Grundstück erfolgen sollte.

Der Oberboden ist vor Baubeginn in einer Stärke von mind. 30 cm abzuschleppen, ordnungsgemäß auf Mieten, nicht höher als 2,50 m zu lagern und möglichst wieder einzubauen.

3.4 Aufteilung der Verkehrsflächen

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen z.B. in Fahrbahnen, Gehweg, Parkstreifen, öffentliches Verkehrsgrün ist nicht verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.5 Dachflächenwasser

Die Nutzung bzw. das Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen. Diese Regenwasserbehälter müssen über einen Überlauf in die öffentliche Kanalisation verfügen.

Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser im Haushalt (z.B. zur Toilettenspülung) verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen der Trinkwasser- und Regenwasserinstallation besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Trinkwassersystem gelangt.

Außerdem ist in diesem Fall der Einbau von drei geeichten Wasserzählern in Abstimmung mit den Stadtwerken Bad Mergentheim GmbH erforderlich.

3.6 Energiegewinnung

Regenerative Energiesysteme sind erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

3.7 Wandberankung

Geschlossene Wandflächen, größer als 20 qm, Garagen und Pergolen sollten begrünt werden:
z.B. Kletterpflanzen (selbstklimmend):

Parthenocissus quinq. „Engelmannii“ Wilder Wein

Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ Wilder Wein

Hedera helix Efeu

Rankpflanzen (mit Kletterhilfen)

Campsis radicans Trompetenblume

Aristolochia durior Pfeifenwinde

Lonicera henryi Immergrüne Geißschlinge

Kletterrosen

Wisteria sinensis Blauregen (Glyzinie)

3.8 Gebietsentwässerung

Die Entwässerung des gesamten Bebauungsplangebietes erfolgt im Misch- bzw. Trennsystem. Die Erschließungsstr. C1, die Wohnstr. C6 und Teile der Wohnstr. C7 entwässern im Mischsystem

3.9 Einbau von Hebeanlagen für die Abwasserableitung

Zur Ableitung des Abwassers im Untergeschoss der talseitigen Grundstücke ist eventuell der Einbau einer Abwasserhebeanlage notwendig.

Die Gebäude sind vor Kanalarückstau zu sichern.

3.10 Wasserversorgung

Im Gebiet kann überall der erforderliche Wasserdruck sichergestellt werden.

3.11 Wasserschutzgebiet „Fluß“

Der nördliche Planbereich wird von der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für den Schachtbrunnen „Fluß“ erfasst. Die Schutzbestimmung der Rechtsverordnung vom 30.08.1994 sind zu beachten.

In der Schutzzone III sind Erdwärmesonden nicht zulässig. Auch außerhalb des Wasserschutzgebietes ist die Anlage von Erdwärmesonden aufgrund der Untergrundverhältnisse problematisch.