


ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 und 2 BauGB)


- 1.1  Baugrenze

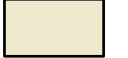
2. BINDUNGEN FÜR DIE ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)


- 2.1  Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern

- 2.2  zu erhaltender Einzelbaum

3. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)


- 3.1  Grenze der Einbeziehungssatzung "Neue Straße"


- 3.2  Einbeziehungsfläche nach § 34 (4) 3 BauGB

- 3.3  Grenze des Innenbereichs nach § 34 BauGB

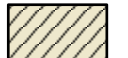
- 3.4  Geltungsbereich des Bebauungsplans "Steigeäcker-Eichgärten"

4. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 4.1  bestehende Grenzen

- 4.2  bestehende Gebäude

- 4.3  angrenzende Waldfläche "Distrikt Reisig"

- 4.4  Waldabstandsfläche 30,0 m gemäß § 4 Abs. 3 LBO sowie §24 Abs. 2 LWaldG

- 4.5  Verlauf Waldgrenze

Im Bereich der neu einbezogenen Flächen (Ergänzung) gelten bei einem Vorhaben neben § 34 (1) und (2) BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 34 (4) und (5) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 i. V. mit der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 und (3) BauGB)

- 1.1 Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

2. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) 25 BauGB)

- 2.1 Zu erhaltende Bäume dürfen nicht beseitigt werden und sind bei Verlust oder natürlichem Abgang in gleicher Art und Wuchsform zu ersetzen.

- 2.2 Innerhalb der Pflanzgebotfläche entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze ist eine dreireihige Hecke mit höheren standortheimischen Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind vorzugsweise die Arten Holunder, Hasel, Hainbuche, Feldahorn zu verwenden.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 74 LBO - Gesetz vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2004 (GBl. S. 771)

1. DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHGESTALTUNG (§ 74 (1) 1 LBO)

- 1.1 Als Dachform sind nur Satteldächer und Walmdächer zulässig.
- 1.2 Die Dachneigung von Wohngebäuden wird auf 25°- 45°, die Dachneigung von landwirtschaftlich genutzten Gebäuden auf 15°- 45° festgesetzt.
- 1.3 Zur Dachdeckung dürfen nur naturrote bis dunkelbraune Dachdeckungsmaterialien verwendet werden. Unlackierte metallische Dacheindeckungen werden nicht zugelassen.

2. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 (1) 1 LBO)

- 2.1 Zur Farbgebung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen dürfen nur gedeckte Farbtöne verwendet werden. Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Ausgenommen ist hiervon der Einbau von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen.

III. HINWEISE

- 1.1 **Bodenfunde**
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder anzuzeigen.
Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4.Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§20 DSchG).
Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§27 DSchG) wird hingewiesen.

- 1.2 **Alllasten**
Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß §3Landes-Bodenschutz- und Alllastengesetz (LBodSchAG) und den §§7 und15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. und das Landratsamt sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.
Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.


- 1.3 **Bodenschutz**
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen.
Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch §202 BauGB).
Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach §1 BBodSchG gewährleisten (z.B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,5m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,5m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).
Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

- 1.4 **Grundwasserfreilegung**
Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als Untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde ist zu benachrichtigen (§43 Abs.6 WG).
Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können auch im überplanten Bereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.
Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.


- 1.5 **Baugrunduntersuchungen**
Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

- 1.6 **Regenwasserzisternen**
Der Einbau von Regenwasserzisternen muss durch eine anerkannte Fachfirma erfolgen.
Der Betrieb der Regenwasserzisterne muss dem Gesundheitsamt und dem Wasserversorger gemeldet werden.
Dies gilt nur für Regenwasserzisternen, aus denen in ein Brauchwassernetz zur Nutzung innerhalb von Gebäuden eingespeist wird.
Auf die Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001) und das DVGW Regelwerk W400-1-Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen wird hingewiesen.
Bei der Nutzung von Regenwasser ist das Arbeitsblatt DBVW Technische Regel Arbeitsblatt W555 zu beachten.

- 1.7 **Einfriedungen**
Bei der Herstellung von Einfriedungen sind die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) zu beachten.

KOMMUNALPLANUNG · TIEFBAU · STÄDTEBAU					
Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak		Dipl.-Ing. Jürgen Glaser			
Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein		Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner			
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach · Fon 06261/9290-0 · Fax 06261/9290-44 · info@ifk-mosbach.de · www.ifk-mosbach.de					
	Datum	Zeichen	Gefertigt: _____	Anlage	2
bearbeitet	04.05.2020	Gla/Ste		Projekt Nr.	3562
gezeichnet	04.05.2020	Ste			

Gemeinde	Rosenberg
Ortsteil	Hirschlanden
Projekt	Einbeziehungssatzung gem. § 34 (4) 3 BauGB
Planstand	Entwurf
Maßstab	1 : 500

Die Gemeinde:	
Rosenberg, den	_____
Der Bürgermeister	_____