



Hohenlohekreis

Große Kreisstadt

Öhringen

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Galgenfeld II"

und örtliche Bauvorschriften "Galgenfeld II"



Rechtliche Grundlagen:

- a) Baugesetzbuch (BauGB) Teil A in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 1 S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. 1 S.3316) mit Wirkung vom 01.01.2007.
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, (BGBl. 1 S.132) mit den jeweiligen Änderungen.
- c) Planzeichenverordnung (PlanzVO), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).
- d) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) mit den jeweiligen Änderungen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 (7) BauGB). Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches außer Kraft.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und §§ 1 – 22 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 -15 BauNVO)

1.1. **GEE** = Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Unzulässig sind Anlagen zur Verwertung und Beseitigung von Abfällen und sonstigen Stoffen gemäß Ziffer 8 des Anhangs zur 4. BImSchV und Anlagen zum Umschlagen von überwachungsbedürftigen und besonders überwachungsbedürftigen Abfällen.

Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1. BauNVO), wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet, ihm untergeordnet sowie im räumlichen Zusammenhang erstellt werden.

Unzulässig ist ebenfalls innenstadtrelevanter Handel nach GMA-Liste und Gemeinderatsbeschluss vom 29.08.89/15.10.96. Als zentrenrelevant und damit hier unzulässig werden folgende Sortimente eingestuft:

- Nahrungs- und Genussmittel einschl. der Betriebe des Ernährungshandwerks
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren
- Apothekenwaren
- Blumen, zoologischer Bedarf
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonst. Textilwaren, Wolle, Kurzwaren
- Schuhe, Leder- und Galanteriewaren
- Sportbekleidung, Sportgeräte
- Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Musikalien, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör

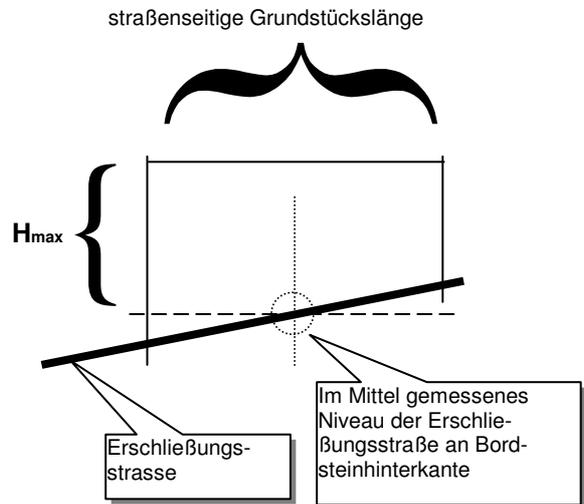
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 u. 3, § 17 und § 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Höhe der baulichen Anlagen und die maximale Anzahl der Vollgeschosse dargestellt.

2.1. Höhe der baulichen Anlagen (§16 Abs. 3 und §18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der Bezugshöhe und nach der maximalen Gebäudehöhe (H_{max}). Als Gebäudehöhe (H_{max}) gilt das Maß von der ermittelten Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Als Bezugshöhe gilt das im Mittel gemessene Niveau der Erschließungsstraße bezogen auf die straßenseitige Grundstückslänge (siehe nebenstehende Skizze). Bei mehreren angrenzenden Straßen wird das höchste ermittelte Niveau zugrunde gelegt.



Innerhalb der bebaubaren Flächen des jeweiligen Grundstücks kann in einem Teilbereich von 30 % die maximal festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 10 m überschritten werden.

Mit der vorgenannten Überschreitung der Gebäudehöhe ist von der dem Ortsrand zugewandten Baugrenze ein Abstand von mindestens 40m einzuhalten.

2.2 Ausnahmen für technische Aufbauten (§16 Abs. 1, 4 und 6 BauNVO)

Notwendige technische Aufbauten können bis zu einer Höhe von 4,5 m über die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen H_{max} zugelassen werden, wenn sie um mindestens 1.25 m zurückgestaffelt sind.

2.3 Grundflächenzahl (§16 Abs. 3 und §17 BauNVO)

0,8 = Grundflächenzahl, siehe Planeinschrieb

2.4 Anzahl der Vollgeschosse (§ Abs. 1 BauNVO)

IV = zulässige Zahl der Vollgeschosse, siehe Planeinschrieb

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

a = abweichende Bauweise, es gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO).

Oberirdische Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen (Begrünung siehe Ziff. 5.1), nicht allerdings in den mit flächenhaften Pflanzgeboten (pfg) gekennzeichneten Bereichen. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der bebaubaren Fläche zulässig.

5. Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 1a BauGB)

Die Festsetzungen für das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im gesamten Baugebiet basieren auf den Vorgaben des Umweltberichtes und sind im Bebauungsplan

mit eingearbeitet. Die Maßnahmen dienen der Eingriffsminimierung und Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

5.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, § 9 Abs. 1 LBO)

Auf den Baugrundstücken ist pro angefangene 500m² Grundstücksfläche mind. 1 hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von mind. 16/18 cm zu pflanzen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Vorschlagsliste enthält klein-, mittel- und großkronige Bäume. Die Standortangaben im Lageplan sind zu beachten. Abweichungen von festgesetzten Baumstandorten sind aus erschließungs- oder versorgungstechnischen Gründen um bis zu 10 m zulässig. Bei Parkplätzen ist alle 5 Stellplätze ein straßenraumgeeigneter Laubbaum gemäß der Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Das Umfeld der Baumstandorte ist wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

5.2 Pflanzgebot: Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die durch Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen, innerhalb eines Jahres von Bezug des Gebäudes herzustellen. Die Vorschlagsliste enthält klein-, mittel- und großkronige Bäume.

Die auf öffentlichen und privaten Grundstücken hergestellte Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten eine Beeinträchtigung zu vermeiden oder durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Aufschüttungen oder länger dauernde Andeckungen von Baumstämmen und Sträuchern ist unzulässig.

Das Nachbarschaftsrecht ist soweit notwendig zu beachten. Im Schutzstreifen von Leitungsrechten sind nur Anpflanzungen zulässig, die eine Endhöhe von maximal 3,00 m erreichen (z.B. Wildrosenarten, Kleingehölze).

Vorschlagsliste einheimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher

Einzelstehende Bäume

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Stadtbirne	(Pyrus calleryana)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Ulme	(Ulmus minor)
Baumhasel	(Corylus colurna)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Zitterpappel	(Populus tremula)
Feldahorn	(Acer campestre)
Birke	(Betula pendula)
Erle	(Alnus glutinosa)

Wildobstgehölze

Wildapfel	(Malus sylvestris)
Wildbirne	(Pyrus pyraeter)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Zwetschge	(Prunus domestica)
Walnuss	(Juglans regia)
Marone	(Castanea sativa)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Wildrosen-Arten	(Rosa spec.)

Auswahl an lokaltypischen Streuobstsorten

Äpfel	Öhringer Blutstreifling	Birnen	Champagner Bratbirne
	Bittenfelder		Gelbmöstler
	Kaiser Wilhelm		Grüne Jagdbirne
	Brettacher		Palmischbirne
	Hauxapfel		Stuttgarter Geißhirte
Jakob Fischer	Pastorenbirne	Kirchensaller Samenbirne	

Steinobst	Hauszweitschge Knorpelkirsche Dollenseppler Kirsche
------------------	---

sowie weitere krankheitsresistente (Schorf, Stippe etc.) Züchtungen auf Hochstammunterlagen

Sträucher

Haselnuß	(Corylus avellana)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Gew. Schneeball	(Viburnum opulus)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Trauben-Holunder	(Sambucus racemosa)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Echter Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Weiden	(Salix spec.)
Kriechende Rose	(Rosa arvensis)
Hunds-Rose	(Rosa canina)
Essig-Rose	(Rosa gallica)
Wein-Rose	(Rosa rubiginosa)
Filz-Rose	(Rosa tomentosa)
Feld-Rose	(Rosa agrestis)
Busch-Rose	(Rosa corymbifera)

Kletterpflanzen

Gerüstkletterpflanzen

Waldgeißblatt	(Lonicera periclymenum)
Jelängerjelier	(Lonicera caprifolium)
Knöterich	(Polygonum auberti)
Weinrebe	(Vitis vinifera)
Gewöhnl. Waldrebe	(Clematis vitalba)
Hopfen	(Humulus lupulus)
Berg-Waldrebe	(Clematis montana)
Blauregen	(Wisteria sinensis)

Selbstklimmer

Efeu	(Hedera helix)
Kletterwein	(Parthenoc. tricuspidata)
Wilder Wein	(Parthenoc. quinquefolia)

feuchtigkeitsliebende Stauden

Sumpfdotterblume	(Caltha palustris)	Rispensegge	(Carex pendula)
Mädesüß	(Filipendula ulmaria)	Blutweiderich	(Lythrum salicaria)

a) Ortsrandeingrünung

Pfg 1: Ortsrand

Dieses Pflanzgebot dient der Gebietseingrünung und der Einbindung der Baufelder in die umgebende Landschaft. Mindestens 70% der mit Pfg1 gekennzeichneten Fläche sind mit Laubgehölzen gemäß der Vorschlagsliste zu begrünen. Die Pflanzungen sind als Einzelbäume, Gehölzgruppen oder in Form von Heckenstrukturen unterschiedlicher Breite anzulegen. Die Pflanzqualität bei den Bäumen beträgt mind. 18/20 cm Stammumfang und bei Sträuchern mind. 100-150 cm Höhe. Die Verwendung großkroniger Bäume wird empfohlen.

Die Pflege der Flächen hat möglichst extensiv (1-2schürige Mahd ab Juni) zu erfolgen. Ein Pestizideinsatz ist nur reguliert zulässig.

Pfg 2: Fassadenbegrünung

Zur offenen Landschaft hin sind geschlossene Fassadenflächen zu mindestens 40 % mit einer Wandbegrünung (mit oder ohne Rankhilfe) zu versehen (ca. 1 Pflanze im Abstand von ca. 4 m – gemäß der Vorschlagsliste). Entlang von Erschließungsstraßen sind geschlossene Fassadenflächen zu mindestens 20 % mit einer Wandbegrünung (mit oder ohne Rankhilfe) zu versehen.

b) Maßnahmen zur Durchgrünung

Pfg 3: Grünzüge

Die mit Pfg3 gekennzeichneten Pflanzflächen sind zu mindestens 50% der Fläche mit Gehölzen gemäß der Pflanzliste zu begrünen. Die Pflanzungen sind als Einzelbäume, Gehölzgruppen oder in Form von Heckenstrukturen unterschiedlicher Breite anzulegen. Die Pflanzqualität bei den Bäumen beträgt mind. 16/18 cm Stammumfang und bei Sträuchern mind. 100-150 cm Höhe. Die Pflege der Flächen hat möglichst extensiv (1-2schürige Mahd ab Juni) zu erfolgen. Ein Pestizideinsatz ist nur reguliert zulässig, auf öffentlichen Flächen unzulässig.

Das Nachbarschaftsrecht ist soweit notwendig zu beachten. Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen wird auf artgemäß mittelgroße und schmale Bäume der Vorschlagsliste für die Erfüllung von Pflanzgeboten für Einzelbäume verwiesen.

Pfg 4: Straßenraumbegrünung

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan sind Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mind. 20/25 cm gemäß der Pflanzenliste anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Es sind für den Straßenraum geeignete Arten (gemäß der Vorschlagsliste) mit gerader Stammverlängerung innerhalb der Krone zu verwenden. Der spätere Kronenansatz in einer Höhe von mind. 4,5 m (Lichttraumprofil) muss durch Erziehungsschnitt möglich sein.

Die Begrünung des öffentlichen Straßenraums ist im Zuge der Erschließung zeitnah durchzuführen. Die Pflege der Flächen hat möglichst extensiv zu erfolgen. Ein Pestizideinsatz ist nicht zulässig.

c) Gräben und Regenrückhaltung

Pfg 5: Gräben und Mulden

Die besonderen Standortbedingungen (wechselfeuchter Gräben, Becken) ist bei der Auswahl des Saatgutes und der Pflanzen zu beachten. In den Saatgutmischungen ist der Große Wiesenknopf mit zu verwenden. Die Anpflanzung erfolgt mit standortheimischen Gehölzen und Stauden gemäß der Vorschlagsliste. Die Pflanzqualität bei den Bäumen beträgt mind. 18/20 cm Stammumfang und bei Sträuchern mind. 100-150 cm Höhe. Der unmittelbare Grabenbereich ist von den Abflussquerschnitt einengender Gehölzpflanzung auszunehmen.

Böschungen sind sobald wie möglich dauerhaft zu begrünen (Erosionsschutz). Die Pflege der Flächen hat möglichst extensiv (1-2 schürige Mahd nicht zwischen 1.6. und 1.9. Ausnahme: Aufwuchs behindert Abfluss) und in Teilabschnitten zu erfolgen. Ein Pestizideinsatz ist nicht zulässig.

Zufahrten über den Gräben sind, soweit für die Erschließung von Grundstücken erforderlich, zulässig.

d) Empfehlung Dachbegrünung (keine Festsetzung im Bebauungsplan)

Es wird empfohlen, Dachflächen dauerhaft und fachgerecht zu begrünen. Der Substrataufbau sollte zumindest eine extensive Begrünung ermöglichen, die Substratschicht sollte mindestens 10 cm betragen.

Vorschlagsliste für begrünte Flachdächer

Allium flavum	Gelber Lauch
Alyssum montanum	Steinkraut
Anthericum ramosum	Graslilie
Carex humilis	Erdsegge
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Festuca rupicola	Schwingel
Festuca vivipara	Lebendgebärender Schwingel
Geranium sanguineum	Storchschnabel
Helianthemum nummularium	Sonnenröschen
Hieracium pilosella	Habichtskraut
Melica ciliata	Perigras
Petrorhagia saxifraga	Steinnelke
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut
Prunella grandiflora	Brunnelle
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuss
Saponaria ocymoides	Seifenkraut
Saxifraga Arten und Sorten	Steinbrech
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Schneepolster

Sedum reflexum
Sedum sexangulare
Sempervivum tectorum
Teucrium chamaedrys
Thymus serpyllum

Tripmadam
Walzensedum
Dachwurz
Gamander
Thymian

5.3 Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Pflanzbindungen

Die im Lageplan gekennzeichneten Pflanzbindungen sind dauerhaft zu erhalten. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Aufschüttungen oder länger dauernde Überdeckungen sind an Baumstandorten nicht zulässig.

Für diejenigen Bäume und Sträucher, die dennoch Schaden erleiden oder die durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm und Gehölze mit mind. 100-150 cm Höhe nach zu pflanzen.

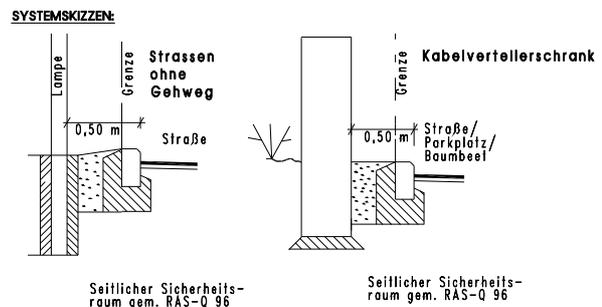
6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schallschutzmaßnahmen:

Aus Gründen des Lärmschutzes dürfen entlang der Westallee bzw. der L 1036 keine Wohn- und Schlafräume angeordnet werden.

7. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke für Post und Stromversorgung, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAS-Q 96 mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten. (Siehe nebenstehende Schemazeichnung).



II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 6 LBO)

Rechtliche Grundlage:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) mit den jeweiligen Änderungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 74 Abs. 1 LBO

1.1 Dachform, Dachneigung (§ 74 Abs. 1 LBO)

1.1.1 Es sind alle Dachformen zulässig

1.1.2 Garagen und offene Garagen sind entweder in das Hauptgebäude einzu-
beziehen oder freistehend mit den unter 1.1.1 angegebenen Dachformen
zulässig. Flachdächer bei Garagen und offenen Garagen sind nur zuläs-
sig, wenn sie begrünt sind.

1.2 Fassaden- und Wandgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Geschlossene Fassadenflächen sind gemäß dem Pflanzgebot (**pfG 2**) Fassa-
denbegrünung zu begrünen. Grelle und fluoreszierende Oberflächen sind weder
als Fassade noch als Dach zulässig. Die Verwendung von Spiegelglas ist nicht
zulässig.

1.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen dürfen nicht in einem Abstand von weniger als 15 m zur Landes-
straße L 1036 (befestigter Fahrbahnrand) angebracht werden. Werbeanlagen als
Dachaufbauten und Werbeanlagen mit beweglichem Licht sind unzulässig.

2. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

3. Stützmauern und Höhenversätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Erforderliche Höhenversätze sind in bepflanzten Erdböschungen aufzunehmen. Die
Neigung der Böschung darf bis zu 1:1,5 betragen.

In die Höhenversätze können Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m in-
tegriert werden. Die Stützmauern sind zu begrünen. Als Mauermaterial sollte Tro-
ckenmauerwerk aus Muschelkalk oder Keupersandsteinen bevorzugt werden. Hang-
verbausteine sind nicht zulässig.

Die Böschungen und Stützmauern sind so anzulegen bzw. konstruktiv auszubilden,
dass keine Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke entstehen.

4. Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang von Feldwegen und von öffentlichen Verkehrswegen ist ein Mindestabstand
von 0,5 m einzuhalten. Die Höhe der Einfriedigungen darf 2,0 m nicht überschreiten.
Zur offenen Landschaft hin sind nur einfache Knüpfdrahtzäune oder Stahlmattenzäune
zulässig. Zäune sind zu begrünen und sollen zur Vermeidung von Wanderhindernissen
mit einem Abstand von 15 cm zum Boden angebracht werden. Aus ökologischen und
gestalterischen Gründen sind für lebende Einfriedigungen Sträucher gemäß folgender
Vorschlagsliste zu verwenden.

Vorschlagsliste für naturnahe Hecke

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Weißbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Echte Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Woll. Schneeball
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

Vorschlagsliste für Blütenhecke

Ribes Arten und Sorten	Blutjohannisbeere
Rosa Arten und Sorten	Wildrosen
Syringa in Sorten	Bauernflieder
Viburnum Arten und Sorten	Schneeball

Vorschlagsliste für immergrüne Hecken

Buxus Arten und Sorten	Buchs
Taxus baccata	Eibe

5. Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO)

Stellplätze, die ausschließlich für Pkw vorgesehen sind, sind generell mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Sie sind möglichst zu begrünen (Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, o.ä.).

6. Gestaltung un bebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht durch zulässige Nutzungen belegt sind, im Sinne der LBO als Grünflächen anzulegen, um eine weitestgehende Offenhaltung und Begrünung entsprechend den Wertvorstellungen des § 3 der LBO sowie des § 1 (5) BauGB zu erreichen. Der Nachweis über die Verwendung der Flächen (Pflanzplan) ist den Baugesuchen beizufügen.

7. Auffangen, Einleiten und Versickern von Regen- und Schmelzwasser der Dachflächen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. §1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB)

Das auf den Grundstücken anfallende Dachwasser muss je nach Lage direkt in den vorhandenen Graben oder in den separaten Dachflächenwasserkanal eingeleitet werden.

8. Beleuchtung

Für Hof- und Straßenbeleuchtungen sind für die Tierwelt verträgliche Beleuchtungen zu verwenden.

III. Hinweise

1. Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, sind einzuhalten.
2. Zur technischen Verwendbarkeit des Bodenaushubs wird auf das Heft 24 „Technische Verwertung von Bodenaushub“ der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt und Verkehr verwiesen.
3. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden abzuschleppen und in profilierten, geglätteten Mieten getrennt zu lagern. Im Bereich von Grünflächen ist er nach erfolgter Untergrundlockerung wieder ca. 30 cm mächtig aufzutragen. Überschüssiger Oberboden ist seiner Eignung entsprechend einer möglichst hochwertigen Verwertungsmöglichkeit zuzuführen. Die geplante Verwertung ist im Baugesuch nachzuweisen.
4. Für die Vorgehensweise bei Umlagerungen und Aufschüttungen von Bodenmaterial wird auf das Heft 28 „Leitfaden zum Schutz der Böden beim Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub“ der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt und Verkehr verwiesen.
5. Bei Bodenfunden haben die ausführenden Firmen gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz Meldepflicht.
6. Am Ostrand des Plangebietes wird die Archäologische Verdachtsfläche „Galgenberg“, Abgegangenes Hochgericht/Galgenstandort von Öhringen im Randbereich tangiert. Im Zuge der geplanten Bodeneingriffe konnten daher Funde und Befunde der Archäologie des Mittelalters und der frühen Neuzeit auftreten.

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramiken, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 86 – Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanzen ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

7. Grünflächen sind so zu gestalten, daß dort anfallendes Regenwasser weitestgehend versickern kann. Abfließendes Regenwasser ist in den Regenwasserkanal zu leiten.
8. Der Baugrubenaushub soll generell auf den Baugrundstücken im Baugebiet verbleiben und wieder eingebaut werden.
9. Die Fläche ist nach Möglichkeit vor dem Abschieben zwischen Oktober und Februar zu roden, um die Störung von Tieren zu vermeiden.
10. Sollten bei Baumaßnahmen Altlasten angetroffen werden, so ist das Landratsamt unverzüglich zu informieren und die weiteren Maßnahmen mit diesem abzustimmen.
11. Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm. Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherren außerhalb Eisenbahngeländes zu erfolgen.

IV. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss § 2 (1) BauGB vom	22.09.1998
2. Aufstellungsbeschluss § 2 (1) BauGB vom	14.12.2004
Ortsübliche Bekanntmachung vom	15.01.2005
§ 2 (1) BauGB	
1. Scopingtermin zur Umweltprüfung	25.01.2005
Neuabgrenzung vom	03.05.2005
Ortsübliche Bekanntmachung vom	14.06.2005
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Planeinsichtnahme)	20.06.-01.07.2005
§ 3 (1) BauGB	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	07.06.2005
§ 4 (1) BauGB	
2. Scopingtermin zur Umweltprüfung	20.07.2005
1. Auslegungsbeschluss vom	14.10.2008
§ 3 (2) BauGB	
Ortsübliche Bekanntmachung vom	03.01.2009
§ 3 (2) BauGB	
Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	29.12.2008
§ 4 (2) BauGB	
Öffentliche Auslegung vom	12.01.-12.02.2009
§ 3 (2) BauGB	
2. Auslegungsbeschluss vom	19.07.2011
§ 3 (2) BauGB	
Ortsübliche Bekanntmachung vom	30.08.2011
Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	29.07.2011
§ 4 (2) BauGB	
Öffentliche Auslegung vom	08.08.-08.09.2011
§ 3 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss	
durch den Gemeinderat der Großen Kreisstadt Öhringen	
- über den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB und	
- über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO am	18.10.2011
Ausgefertigt: Öhringen, den 20.10.2011	
Thilo Michler Oberbürgermeister	
Ortsübliche Bekanntmachung	
des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften am	10.11.2011
Rechtsverbindlich § 10 (3) BauGB	
des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften	<u>10.11.2011</u>
Zur Beurkundung:	
Thilo Michler Oberbürgermeister	

Gefertigt: Pforzheim, den 04.07.2011. redaktionell ergänzt durch Beschluss des Gemeinderats am 18.10.2011