

**GEMEINDE AMMERBUCH
ORTSTEIL ALTINGEN**

**BEBAUUNGSPLAN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

„BREITE - WEST“

VOM 28.10.2002/10.02.2003

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

1. Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
2. Die Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
3. Anhang zum Bebauungsplan
4. Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
 - A Planungsrechtliche Festsetzungen
 - B Örtliche Bauvorschriften
 - C Hinweise
 - D Verfahrensmerkmale

1. Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB 98)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (Bundesgesetzblatt - BGBl. I, S. 2141), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I, S. 2902) und durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I, S. 3108), berichtigt durch die Bekanntmachung vom 16.1.1998 (BGBl. I, S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.7.2001 (BGBl. I, S. 1950).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58).

2. Die Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 8. 8.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521) und durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

3. Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzenliste

4. Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- Grünordnungsplan vom 08.05.2001 (Schlegel + Thomas, Landschaftsarchitekten, Ingenieure)
- Untersuchung zu Geräuschimmissionen nachts, vom 31.10.2001 (Gerlinger + Merkle Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH)
- Untersuchung zu unterschiedlichen Höhen und Formen der Lärmschutzwand bei gleichzeitiger Absenkung der EFH in Teilen des Baugebietes, vom 01. März 2002 (Gerlinger + Merkle Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH)
- Ergänzung zum Gutachten vom 1. März 2002, Stand 30. April 2002 Gerlinger + Merkle Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH)
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Breite West" im Ortsteil Ammerbuch-Altingen, (ISIS, Dipl.-Ing. (FH) M. Spinner) vom August 2002
- Zusammenfassendes Baugrundgutachten- Erschließung Breite, vom 13.03.2001 (Fritz Planung GmbH)

- Geophysikalisches Gutachten, vom 16.10.2001 (Fritz Planung GmbH)
- Ergänzende Stellungnahme zum Geophysikalischen Gutachten vom 16.10.2001 (Fritz Planung GmbH)
- Untersuchungsbericht Nr. 020507 vom 06.08.2002 "Einrichten einer Grundwassermessstelle und Grundwasserstandsbeobachtungen" (Büro für Geologie & Umweltfragen BGU)

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb sind festgesetzt:

A1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

Grundflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse, und Höhe der baulichen Anlagen.

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der maximalen Wandhöhe und maximalen Firsthöhe entsprechend den Planeinschrieben.

Die Wandhöhe wird zwischen der BZH (Bezugshöhe in m. ü. NN) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) gemessen.

Die Firsthöhe wird zwischen der BZH (Bezugshöhe in m. ü. NN) und dem First gemessen.

Die BZH dient nur als Bezugspunkt zur Bemessung der Wandhöhe und der Firsthöhe.

Die Wandhöhe darf auf 1/3 der Gebäudelänge um max. 1,00 m überschritten werden.

A3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist festgesetzt:

O: offene Bauweise, zulässig sind Einzel- /Doppelhäuser und Hausgruppen

ED: offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Im Plan sind die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

A5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Bebauungsplan eingetragenen Hauptgebäuderichtungen und Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten.

A6 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Überdachte Stellplätze sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln.

A7 Nebenanlagen und Anlagen für die Kleintierhaltung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 und § 14 u. § 23 BauNVO)

Pro Grundstück sind Gebäude als Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis 20 m³ umbautem Raum zulässig. Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Koppeln und dergleichen sind im Plangebiet unzulässig.

A8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

A8.1 Pflanzgebote

Die als Pflanzgebote festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.
Die Artenlisten für die Pflanzgebote (Pfg) sind im Anhang tabellarisch zusammengefasst.

Pflanzgebot 1: Straßenbäume entlang der Erschließungsstrassen

Entlang den Erschließungsstraßen sind auf privater Fläche entsprechend Planeintrag standortgerechte Laubbäume der Pflanzenliste 1 mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte dienen als Anhaltspunkt. Eine Abweichung parallel zur Straße um bis zu 2 m ist zulässig.

Pflanzgebot 2: Streuobstbäume entlang der südlichen Grenze

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze sind entsprechend Planeintrag hochstämmige, ortstypische Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzstandorte dienen als Anhaltspunkt. Eine Abweichung um bis zu 2 m ist zulässig.

Pflanzgebot 3: Bäume auf den Grundstücken

Pro Baugrundstück unter 500 m² ist mindestens 1, pro Baugrundstück über 500 m² Größe sind mindestens 2 Laubbäume der Pflanzenliste 2 mit mindestens 18-20 cm Stammumfang oder 2 ortstypische Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume der Pflanzgebote 1 und 2 sowie der Pflanzbindung 1 werden auf dieses Pflanzgebot mit angerechnet. Die im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzstandorte dienen als Anhaltspunkt.

Pflanzgebot 4: Bepflanzung von straßenbegleitenden Verkehrsgrünflächen

Innerhalb der mit pfg4 gekennzeichneten Flächen sind jeweils Gehölzpflanzungen mit Sträuchern der Pflanzenliste 3 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot 5: Bepflanzung von Sichtfeldern

Innerhalb der mit pfg5 gekennzeichneten Flächen sind jeweils Gehölzpflanzungen mit Sträuchern und Bodendeckern der Pflanzenliste 4 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

A8.2 Pflanzbindungen

Pflanzbindung 1: Erhalt vorhandener Streuobstbäume

Die vorhandenen, im Plan gekennzeichneten Streuobstbäume sind zu schützen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

Pflanzbindung 2: Erhalt vorhandener Straßenbäume

Die vorhandenen, im Plan gekennzeichneten Straßenbäume sind zu schützen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

A9 Freihalten von Sichtfeldern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Das dargestellte Sichtfeld ist entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

A10 Gehrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Lageplan mit GR gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Gemeinde Ammerbuch zur Pflege und Instandhaltung der Lärmschutzwand belastet. Die Grundstücke dürfen zu dem genannten Zweck von der Berechtigten, von deren Rechtsnachfolger oder von bevollmächtigten Dritten benutzt werden.

A11 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers und der Beleuchtung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen und Straßenerbauten bis 0,5 m Tiefe zu dulden. Lichtmasten und Verkehrszeichen sind auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden.

A12 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A12.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Innerhalb der im Bebauungsplan hierfür ausgewiesenen Fläche ist eine Lärmschutzwand mit 2,50 m Höhe bzw. auslaufend mit einer max. Höhe von 4,00 m beim Eiskeller über der Fahrbahn zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

A12.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Im markierten Bereich treten die Lärmpegelbereiche III und IV auf, hier sind die Grundrisse der Gebäude so zu gliedern, dass Schlafräume vorwiegend an den der L 359 abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

Bei den von den Verkehrsimmissionen betroffenen Gebäudeseiten sind bei den Außenbauteilen (Wände, Fenster, o.ä.) die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz“ einzuhalten. Falls dort Schlafräume eingerichtet werden, ist eine schallgedämmte Zwangslüftung einzubauen. Die schallgedämmten Lüfter sind bei dem Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße zu berücksichtigen.

(Hinsichtlich der Lärmsituation wird auf das Gutachten „Lärmschutz Bebauungsplan Breite West, Ammerbuch Altingen, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Breite West im Ortsteil Altingen der Gemeinde Ammerbuch“ des Ingenieurbüros ISIS, Riedlingen, Nr. 0258 vom August 2002 für das Baugebiet "Breite West" verwiesen.)

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B1.1 Dachform/-neigung

Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung entsprechend Planeinschrieb.

Ausnahmen bezüglich der Dachneigung und -form können zugelassen werden:

- für untergeordnete Dächer, z. B. Dachgauben, Abwalmungen etc.

B1.2 Dachform der Garagen

Freistehende Garagen sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von mindestens 20° und maximal der Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit begrünten Flachdächern (0° - 10°) zu erstellen. Nicht freistehende Garagen sind in den Hauptbaukörper und seine Dachneigung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften einzubeziehen.

B1.3 Dachdeckung

Zulässig sind rote bis rotbraune oder graue Ziegel bzw. Dachsteine.
Sonnenkollektoren sind generell zulässig.

B1.4 Dachaufbauten

Im gesamten Plangebiet:

Dachaufbauten sind als Gauben zulässig.

Dachgauben müssen von der unteren Dachbegrenzung mindestens 0,75 m Abstand einhalten.

Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand nebeneinanderliegender Dachgauben muss mindestens 1,00 m betragen.

Südlich des Meisenweges:

Dachgauben müssen vom First mindestens 0,60 m und vom Ortgang (seitliche Dachbegrenzung) mindestens 1,20 m Abstand einhalten.

Nördlich des Meisenweges (zwischen Meisenweg und Schulstrasse):
Dachgauben dürfen bis maximal zum Hausgrund reichen. Sie müssen vom First und vom Ortgang (seitliche Dachbegrenzung) mindestens 0,60 m Abstand einhalten.

B1.5 Zwerchgiebel/-haus und Quergiebel/-haus

Die Breite des Zwerchgiebels/-hauses u. Quergiebels/-hauses darf 1/3 der Gebäudelänge jedoch nicht mehr als 5,00 m betragen. Die Dachneigung des Zwerchgiebels/-hauses u. Quergiebels/-hauses ist der Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen. Die Firstoberkante des Zwerchgiebels/-hauses, Quergiebels/-hauses muss mindestens 0,60 m niedriger als der Hauptfirst sein.

B1.6 Dacheinschnitte

Je Dachfläche ist 1 Dacheinschnitt zulässig.

Die Gesamtlänge des Dacheinschnittes darf 3,00 m nicht überschreiten. Der Abstand des Dacheinschnittes zur unteren Dachbegrenzung muss mindestens 1,00 m, zum Ortgang (seitliche Dachbegrenzung) mindestens 1,50 m betragen.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Querhaus, Quergiebel, Zwerchhaus, Zwerchgiebel zusammen darf maximal die 1/2 Dachlänge einer Dachseitenlänge einnehmen.

B2 Äußere Gestaltung der Gebäude

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Naturstein, Ziegel oder Sichtbeton auszuführen.

Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

B3 Oberflächenbelag Wege, Zufahrten und Stellplätze

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Wege, Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind mit wasser-durchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, offenporigen Pflaster, Schotterrasen o.ä. zu befestigen.

B4 Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen sind in nicht geschlossener Form auszuführen.
Tote Einfriedigungen angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen sind mindestens 0,50 m von der Vorderkante Bordstein zurückzusetzen und auf maximal 1,5 m Höhe zu begrenzen.

B5 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig.

B6 Strom- und Telefonleitungen

Versorgungsleitungen für Telefon, Licht etc. im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind zu verkabeln. Niederspannungsfreileitungen in oberirdischer Bauweise sind nicht zulässig.

C HINWEISE

C1 Bodendenkmalpflege

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt Baden Württemberg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

- Im Bereich des Flst. Nr. 313 sind frühmittelalterliche Gräber bekannt geworden, die zu einem Friedhof gehören, dessen Ausdehnung und Größe nicht bekannt ist. Unter Umständen reicht das Gräberfeld in den Südostteil des Baugebiets hinein.
- Auf Flst. Nr. 282 weisen Oberflächenfunde auf einen römischen Gutshof hin, dessen Ausdehnung unbekannt ist.

C2 Geländeschnitte, Freiflächenplan

Der Bauvorlage ist als Bestandteil des Lageplanes mindestens 1 Geländeschnitt beizufügen, aus dem das vorhandene und das geplante Gelände sowie die Straßen- und Kanalhöhe hervorgehen.

C3 Geologie/Baugrunduntersuchung

Das Baugebiet Breite-West liegt im Lettenkeuper, der vom Lößlehm im weiteren Sinne mit bis zu mehr als 3 m Mächtigkeit überlagert wird. Der Lettenkeuper besteht aus meist dunklen, tonigen Letten, in die klüftige, graue und bräunlichgelbe Dolomite und Mergelsteine in Bänken wechselnder Mächtigkeit eingeschaltet sind.

Ein Baugrundgutachten für Einzelbauvorhaben wird dringend empfohlen. Die vorliegenden Gutachten können bauwerksbezogene Einzelgutachten in Anlehnung an DIN 4020 nicht ersetzen.

Bei Gründung im Lößlehm im Hangbereich des Baugebietes Breite ist nicht mit dem Auftreten von betonaggressiven Wässern zu rechnen. Entlang der Schulstraße kann jedoch Grundwasser mit erhöhtem Sulfatgehalt auftreten. Hier wird der Einsatz von sulfatresistentem Beton für erdberührende Bauteile empfohlen.

Erdwärmesonden können wegen der Lage im Wasserschutzgebiet und den hydrologischen Verhältnissen (Karst) nicht gebaut werden.

C4 Grundwasserschutz

Aus hydrogeologischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb der Wasserschutzzone III A + B des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuchgruppe liegt. Auf die Verbote und Beschränkungen der Rechtsverordnung wird hingewiesen.

Der Grundwasserspiegel steht im Gebiet nördlich des Meisenweges oberflächennah an. Das Erschließen von Grundwasser ist im Wasserschutzgebiet verboten (§ 3 Abs. 1 Ziff. 10 der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22.01.1992 über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Brunnen Poltringen I und II u.a. der Ammertal-Schönbuchgruppe und der Stadt Herrenberg).

Außerdem bedürfen Bauvorhaben möglicherweise einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 3 Abs. 2 Ziff. 2 Wasserhaushaltsgesetz.

1. Bei geplanten Gebäudeunterkellerungen ist von der Bauherrschaft an Stelle eines Baugenehmigungsverfahrens oder eines Bekanntgabeverfahrens die Durchführung eines Wasserrechtsverfahrens bei der unteren Wasserbehörde - Landratsamt Tübingen zur Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu beantragen.
2. Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vorn herein Maßnahmen (z. B. Bauwasserhaltung) geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor der Durchführung mit dem Landratsamt Tübingen als untere Wasserrechtsbehörde Verbindung wegen eines durchzuführenden Wasserrechtsverfahrens aufzunehmen.
3. Wird bei Baumaßnahmen unvorhergesehen Grundwasser erschlossen, so ist dies gemäß § 37 Abs. 4 Wassergesetz dem Landratsamt Tübingen als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen; die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamtes einzustellen

Es wird auf das Gutachten des Büros für Geologie und Umweltfragen BGU "Untersuchungsbericht Nr. 020507, Einrichten einer Grundwassermessstelle und Grundwasserstandsbeobachtungen" hingewiesen.

Ringdrainagen zur Grundwasserableitung in die Kanalisation sind gemäss Wasserhaushaltsgesetz im Plangebiet nicht zulässig.
(Erschließung des Baugebietes Breite – Zusammenfassendes Baugrundgutachten – vom 13.03.2001, Geophysikalische Messungen zur Erschließung, Geophysisches Gutachten vom 16.10.2001, Fritz Planung GmbH).

C5 Versickerung

Eine oberflächennahe Versickerung oberhalb des Bodens, wie sie vom Wassergesetz vorgesehen wird, ist aufgrund des hohen Ton- und Lehmantils (abdichtender Lößlehm, Tone und Mergel des Lettenkeupers) nicht möglich.
Lediglich über die Dolomitbänke des Lettenkeupers könnten geringe Wassermengen abgeführt werden. (Ammerbuch-Altingen, Erschließung des Baugebietes Brei-

te – Zusammenfassendes Baugrundgutachten – vom 13.03.2001, Fritz Planung GmbH).

C6 Zisternen

Für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser wird der Einbau von Regenwasserzisternen mit mindestens 4 m³ Speichervolumen empfohlen. Sofern ein sog. Erstverwurf oder Filterabschlag vorgesehen ist, sollte dieses stärker verschmutzte Wasser dem Mischkanal zugeleitet werden.
Eine Zuleitung in den Kanal bei möglichem Überlauf der Zisternen ist möglich.

C7 Bodenschutz

Der Erdaushub aus der Baugrube ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen. Überschüssiger Mutterboden darf nicht überschüttet werden, sondern muss auf ausgewiesene Oberbodenlager gebracht werden. Erlaubt das anstehende Gelände keinen vollständigen Wiedereinbau des Erdaushubs, kann der Abtransport auf ausgewiesene Oberbodenlager oder Erddeponien zugelassen werden (§ 202 BauGB).

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4 wird hingewiesen.
(§ 4 BodSchG B.W.)

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
(§ 1a Abs. 1 BauGB).

C8 Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zulässig.

C9 Schallschutzmaßnahmen

Die im Bebauungsplan für Bebauung ausgewiesenen Flächen liegen teilweise im Immissionsbereich der L 359 (Hechinger Straße), insbesondere im Schalleinwirkungsbereich. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene L 359 vorbelastet.

Aktive und Passive Schallschutzmaßnahmen sind im Plangebiet festgesetzt. Schalltechnische Berechnungen wurde durchgeführt (siehe Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Breite West" (ISIS, Dipl.-Ing. (FH) M. Spinner) vom August 2002 und Untersuchungen zu Geräuschimmissionen nachts des Büros Gerlinger + Merkle Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH vom 31.10.2001).

C10 Naturschutz

Die Festsetzungen des § 29 Abs. 3 des Naturschutzgesetzes für Baden-Württemberg sind zu berücksichtigen. In der Zeit vom 01. März bis zum 30. September ist die Fällung von Bäumen verboten.

D VERFAHRENSMERKMALE

Aufstellungsbeschluss (BP Breite) vom § 2 (1) BauGB	29.03.1994
Ortsübliche Bekanntmachung vom § 2 (1) BauGB	07.04.1994
Frühzeitige Bürgerbeteiligung (Bürgerversammlung) § 3 (1) BauGB	02.05.1994
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 (1) BauGB	07.04.1993
Erneuter Aufstellungsbeschluss (BP Breite West) vom § 2 (1) BauGB	22.06.1999
Auslegungsbeschluss vom § 3 (2) BauGB	22.05.2001
Ortsübliche Bekanntmachung vom § 3 (2) BauGB	31.05.2001
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange am § 3 (2) BauGB	25.05.2001
Öffentliche Auslegung vom § 3 (2) BauGB	08.06.2001 – 09.07.2001
erneuter Auslegungsbeschluss vom § 3 (2) BauGB	13.05.2002
Ortsübliche Bekanntmachung vom § 3 (2) BauGB	23.05.2002
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange am § 3 (2) BauGB	28.05.2002
erneute Öffentliche Auslegung vom § 3 (2) BauGB	03.06.2002 – 02.07.2002
erneuter Auslegungsbeschluss vom § 3 (2) BauGB	28.10.2002
Ortsübliche Bekanntmachung vom § 3 (2) BauGB	30.10.2002
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange am § 3 (2) BauGB	31.10.2002
erneute Öffentliche Auslegung vom	11.11.2002 – 10.12.2002

§ 3 (2) BauGB

Dieser Bebauungsplan wurde am 10.02.2003
gemäß § 10 BauGB durch den Gemeinderat von Ammerbuch
als Satzung beschlossen.

Die Örtlichen Bauvorschriften wurden am 10.02.2003
gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 7 LBO durch den Gemeinderat
von Ammerbuch als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Der Bebauungsplan wurde
rechtsverbindlich am 20.02.2003
§ 10 BauGB

Die Örtlichen Bauvorschriften wurden
rechtsverbindlich am 20.02.2003
§ 10 BauGB

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1-10 BauGB
durchgeführt wurde.

Ammerbuch, den 10.02.2003

Friedrich v. Ow-Wachendorf
Der Bürgermeister

Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner
Der Planverfasser

Anhang

Pflanzenliste

- **Pflanzenliste 1: Straßenbäume**

Kegelförmiger Spitzahorn	-	Acer platanoides 'Em. Queen
Rotblühende Kastanie	-	Aesculus carnea
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Säulenhainbuche	-	Carpinus betulus 'Fastigiata'
Apfeldorn	-	Crataegus 'Carrierei'
Baumhasel	-	Corylus colurna
Stadtbirne	-	Pyrus calleriana
Straßen-Akazie	-	Robinia pseud. 'Monophylla'
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Schwedische Mehlbeere	-	Sorbus intermedia

- **Pflanzenliste 2: Standortgerechte Bäume**

Feldahorn	-	Acer campestre
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Esche	-	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Weichselkirsche	-	Prunus mahaleb
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Stieleiche	-	Quercus robur
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia
Speierling	-	Sorbus domestica
Schwedische Mehlbeere	-	Sorbus intermedia
Winterlinde	-	Tilia cordata

- **Pflanzenliste 3: Gehölze für straßenbegleitende Verkehrsgrünflächen**

Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Ackerrose	-	Rosa arvensis
Hundsrose	-	Rosa canina
Vielblütige Rose	-	Rosa multiflora
Holunder	-	Sambucus nigra
Flieder	-	Syringa vulgaris
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana

- **Pflanzenliste 4: Gehölze für Sichtfelder**

Efeu	-	Hedera helix
Zwergliguster	-	Ligustrum vulg. Lodense
Apfelrose		Rosa rugosa, D. Hastrup
weiße Apfelrose		Rosa rugosa repens alba
Alpen-Johannisbeere	-	Ribes alpinum
Kugelweide	-	Salix purpurea 'Nana'

Bürgermeisteramt Ammerbuch
Rathaus Entringen, Kirchstr. 6, 72119 Ammerbuch
Postfach 51, 72117 Ammerbuch

Amt:	Bauamt
Name:	Susanne Langer
Telefon:	07073 / 9171 - 54
Telefax:	07073 / 9171 - 71
Email:	s.langer@ammerbuch.de
Az.:	621.4516.00 - La
Datum:	16.12.2004
	SSK: 48268

Ergänzung zum Bebauungsplan "Breite West" in Ammerbuch-Altingen

Dachneigung von Dachaufbauten

Im Bebauungsplan "Breite West", rechtsverbindlich seit 10.02.2003, ist im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften

festgesetzt unter:

B1.1 Dachform/-neigung

Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung entsprechend Planeinschrieb.

Ausnahmen bezüglich der Dachneigung und -form können zugelassen werden:
- für untergeordnete Dächer, z. B. Dachgauben, Abwalmungen etc.

Differierend von dieser Bestimmung ist festgesetzt unter:

B1.5 Zwerchgiebel/-haus, Quergiebel/-haus

Die Breite des Zwerchgiebels/-haus und Quergiebels/-haus darf 1/3 der Gebäudelänge jedoch nicht mehr als 5,00 m betragen. Die Dachneigung des Zwerchgiebels/-haus und Quergiebels/-haus ist der Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen. (.....)

Da Zwerchgiebel/-häuser, Quergiebel/-häuser nur bis zu 1/3 der Gebäudelänge bzw. 5,00 m zulässig sind, handelt es sich unseres Erachtens regelmäßig um untergeordnete Gebäudeteile bzw. Dächer.

Deshalb wird bei Zwerchgiebel/-häuser, Quergiebel/-häuser bis 1/3 der Gebäudelänge bzw. 5,0 m abweichenden Dachformen und -neigungen (B1.1) zugestimmt.

Ammerbuch, den 16.12.2004

S. Langer