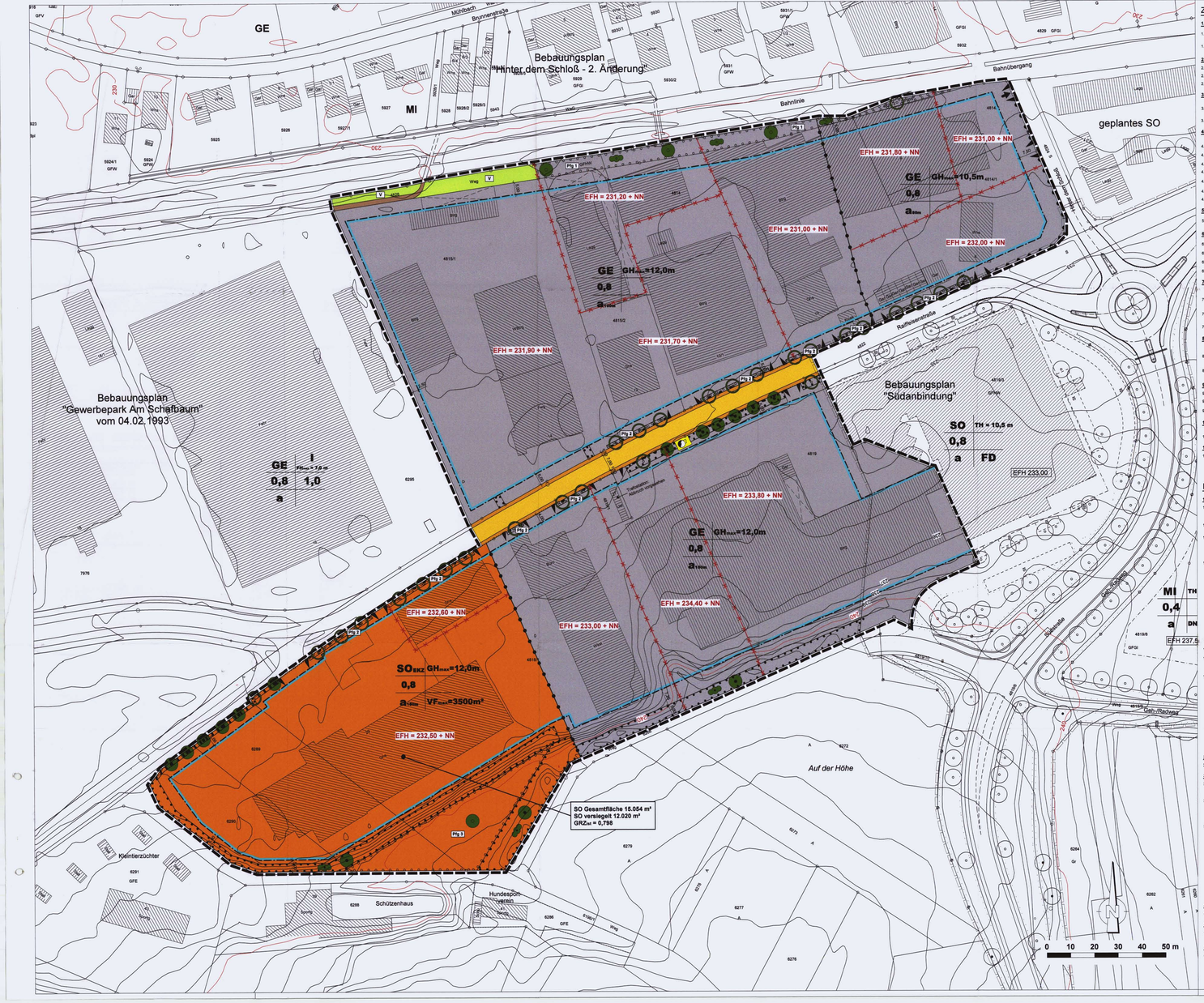

ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO

1.2 SO$_{EKZ}$ Sondergebiet Einkaufszentrum. § 11 BauNVO

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

2.1 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl. § 16 (2) 1 und § 19 BauNVO

2.2 a_{max} maximale Vollgeschosse (siehe textliche Festsetzungen) § 16 (2) 2 BauNVO

2.3 Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung § 16 (2) 5 BauNVO

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauGB)

3.1 Abweichende Bauweise, die von der offenen Bauweise dadurch abweicht, dass Gebäudelängen bis 50, 100 bzw. 150 m zugelassen werden. § 22 (4) BauNVO

3.2 Baugrenze § 23 (1) u. (3) BauNVO

4. VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 (1) 11 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB

4.2 Gehweg § 9 (1) 11 BauGB

4.3 Verkehrsgrün § 9 (1) 11 BauGB

4.4 Fuß- und Radweg § 9 (1) 11 BauGB

4.5 Ein- und Ausfahrtsbereich § 9 (1) 11 BauGB

4.6 Anschlußbereich § 9 (1) 11 BauGB

4.7 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) 11 BauGB

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 (1) 12 BauGB)

5.1 Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität § 9 (1) 12 BauGB

6. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) 13 BauGB)

6.1 unterirdische Gasleitung (Lage nachrichtlich) § 9 (1) 13 BauGB

6.2 unterirdische Wasserleitung (Lage nachrichtlich) § 9 (1) 13 BauGB

6.3 unterirdische Leitung der Telekom (Lage nachrichtlich) § 9 (1) 13 BauGB

6.4 unterirdische Leitung des Stromversorgers (Lage nachrichtlich) § 9 (1) 13 BauGB

7. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 a BauGB)

7.1 Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 a BauGB

7.2 einzupflanzender Einzelbaum § 9 (1) 25 a BauGB

7.3 z.B. Pfg 1 Pflanzgebotsfläche § 9 (1) 25 a BauGB

8. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR die ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 b BauGB)

8.1 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 b BauGB

8.2 zu erhaltender Einzelbaum § 9 (1) 25 b BauGB

9. HÖHENLAGE UND HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (3) BauGB)

9.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe § 16 (2) 4 BauNVO

9.2 Abgrenzung unterschiedlicher Erdgeschoßfußbodenhöhen § 16 (2) 4 BauNVO

9.3 GH=...m maximale Gebäudehöhe (siehe textliche Festsetzungen) § 16 (2) 4 BauNVO

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

10.1 Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB

11. SONSTIGE PLANZEICHEN

11.1 Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Südanbindung"

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Gewerbegebiet (GE) entsprechend dem Planeintrag: § 8 BauNVO

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.1.1 **Ausschluss bestimmter Nutzungsarten nach § 1 (5) BauNVO:**
Betriebe der Vieherzeugung sowie deren Betriebszweig oder Wiederaufnahme sind unzulässig.

1.1.2 **Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 1 (6) 1 BauNVO:**
Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Vergnügungsstätten, mit Ausnahme von Tanzveranstaltungen, sind unzulässig.
Tank-/Gasstellen-Einrichtungen sind unzulässig.

1.1.3 **Beschränkung der zulässigen baulichen Nutzung nach § (6) BauNVO:**
Bei Einzelhandelsbetrieben werden nur folgende nicht zentrenrelevante Sortimente zugelassen:
1. Pflanzen (einschl. Hydrokultur), Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenmaschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturholzer
2. Fahrräder und Zubehörteile, Motorräder, Mopeds, Kleinkrafträder einschl. Zubehör
3. Bekleidungsartikel, Gesundheitsschuhe, Orthopädieschuhe
4. Eisenwaren, Beschläge, Werkzeuge, Maschinen, Maschinenzubehör (elektrisch und nicht elektrisch)
5. Holz, Holzwerkstoffe, Fenster, Türen, Platten, Korb
6. Campingartikel, Zelte, Zubehör
7. Bettwaren (einschl. Matratzen), Bettwäsche(einzelnen), Matratzen, Rosta, Bettgestelle
8. Sanitärartikel, Artikel des medizinischen Fachbedarfs
9. Teppiche, Bodenbeläge
10. Baustoffe, Baustoffe, Dämmstoffe, Sanitärkeramikgeräte (Keramik, Stahl, Installation), Badeausstattungen, Fliesen, Farben, Lacke, Tapeten, Rollläden, Rolläden, Gitter, Markisen
11. Fahrzeuge, Autos, Motorräder, Mopeds u.ä., Fahrräder, Kfz-Zubehör, Reisemöbel (inkl. Einzelteile), Einbauprodukte (wie Fahrradi und Motorradeinbauteile)
12. Kohle, Mineralölbezugsmittel, Brennstoffe
13. Büromöbel, Bürobedarfen, Computer

1.2 **Sonstiges Sondergebiet (GE)** entsprechend dem Planeintrag: § 11 BauNVO

1.2.1 **Festsetzung der Art der Zweckbestimmung nach § 11 Abs.3 Nr. 2 BauNVO:**

SO$_{EKZ}$ Sondergebiet für ein großflächiges, nicht zentrenrelevantes Einkaufszentrum.

1.2.2 **Festsetzung der Art der Nutzungen nach § 11 Abs. 2 BauNVO:**
Im Sondergebiet sind großflächige nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe und eine Tankstelle mit einer maximalen Verkaufsflächenbegrenzung von 3360 qm gemäß Planeintrag zulässig.

Der bereits bestehende Lebensmittelmarkt wird auf eine max. Verkaufsfläche von 800 m² begrenzt.

Zentrenrelevante Nahversortimente für
- Bekleidung, Schuhe, Lederwaren
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Einrichtungsbedarf (Ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe, Kunstdrucksätzen
- Elektrische Geräte
- Foto/Optik, Uhren/Schmuck
- Sport/Freizeitartikel/Papier/Schreibwaren
- Musikalien, Spielwaren, Sportartikel

werden auf eine max. Verkaufsfläche von 100 m² je Sortiment beschränkt. Die Summe der Verkaufsflächen der Nebensortimente wird auf 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

2.1 Entsprechend dem Planeintrag in der Planzeichnung.

3. HÖHENLAGE UND HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (3) BauGB, § 16 (2) 4 LVm. § 18 BauNVO)

3.1 **Höhenlage:**
Die Höhenlagen sind durch die zeichnerisch festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Fertigfußboden) bestimmt. Abweichungen von 0,20 m werden zugelassen.

3.2 **Höhe der baulichen Anlagen:**
Maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) gemäß Planeintrag:
Die Gesamthöhe ist bildet über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Gebäudekante (Flachdach-Oberkante bzw. First) zu messen.
Die maßgebliche EFH ist durch Planeintrag festgesetzt.

3.2.1 Unbegrünte Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Treppenhäuser, Dachaufbauten oder Belüftungs- und Klimatisierungseinrichtungen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um max. 2,5 m überschreiten.

Skizze zur EFH und max. Gebäudehöhe

4. BAUWEISE (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)

4.1 Von der offenen abweichende Bauweise, in der Gesamtgebäudelängen gemäß Planeintrag zugelassen werden.

5. NEBENANLAGEN (§ 14 BauGB, § 23 (5) BauNVO)

5.1 Als Gebäude bestehbüchtige Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. STELLPLÄTZE (§ 9 (1) 4 und 22 BauGB, § 12 BauNVO)

6.1 Die Anordnung von unmittelbar aus dem Straßenraum erfahrbaren Stellplätzen, mit Ausnahme der beabhandenen Stellplätze der Feuerwehr, ist unzulässig. Sie sind durch mindestens 1,5 m breite Grünstreifen von der Straßen-/Gehwegbegrenzung abzusetzen.

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

7.1 Stellplatzanlagen sowie Geh- und Fußwege, sind wasserdichtbich ihres Unterbaus so anzulegen, dass eine Versickerungfähigkeit der Niederschlagswasser gewährleistet ist.

7.2 Unbeschichtete metallische Dachendeckungen sind unzulässig.

8. PFLANZGEBOTE / PFLANZERHALTUNG (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)

8.1 In der festgesetzten Fläche des Pflanzgebot 1 <Pfg 1> sind heckenartige Gehölzgruppen und Einzelbäume mit einem Pflanzabstand von 12 m anzupflanzen. Es sind ausschließlich Arten der Pflanzenlisten anzuwenden. Dabei ist je 4 m² an Strauch und je 2000 m² Fläche ein Einzelbaum anzupflanzen.

8.2 In der festgesetzten Fläche des Pflanzgebot 2 <Pfg 2> sind 1,5 m breite Pflanzstreifen herzustellen. Diese sind mit Sträuchern und Einzelbäumen sowie Hochstämmen Bäumen gemäß der punktuellen Pflanzgebote anzupflanzen. Der Pflanzpatzen darf nur in der festgesetzten Zu- und Ausfahrtsbereichen unterbrochen werden.
Sie einer Heckebesatzung mit Vogelschutzgehölzen bestehenden Zuhörten, dief der Pflanzstreifen bei Grundstücksrestem bis 40 m eximal und ab 40 m zwanzig auf maximal 8,0 m für Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden.

8.3 In der festgesetzten Fläche des Pflanzgebot 3 <Pfg 3> ist eine Streuobstwiese anzulegen. Je 100 m² Pflanzfläche ist ein großkroniger Obstbaum anzupflanzen. Es sind ausschließlich Arten der Wahrlichtlinien Sorten der Pflanzenverbände zu verwenden. Die Pflanzgebotsfläche ist mit krautarmerhaltem Landschaftsrasen einzusäen.

8.4 Auf den gewerblich genutzten Grundstücken ist je 10 Stellplätze ein mitter großkroniger, standortgerechter Laubbaum in mindestens 6 m² große Pflanzbeete oder mindestens 2 m breite durchgängigen Pflanzstreifen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Als Unterwuchs ist trockenverträer Landschaftsrasen einzusäen oder Stauden anzupflanzen.

8.5 Mindestens 5 % der Baugrundstücksflächen sind mit standortheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei ist je m² Pflanzfläche ein Strauch anzupflanzen. Der Schwerpunkt der Anpflanzungen soll dabei an den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen liegen. Pflanzgebotsflächen sind vorrangig zu bepflanzen.

8.6 Zur Anpflanzung in den Gebäudeflächen sind heimische Arten der unter IV. aufgeführten Pflanzlarzuswählbäte zu verwenden. Buchstäbige Exemplare und exotische Formen werden nicht zugelassen.

8.7 Zu erhaltende Bäume und Sträucher dürfen nicht beseitigt werden. Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei natürlichem Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.
Bei Baumarbeiten sind die einschlägigen Vorschriften zu wenden. Bodenverdichtungen im Bereich der Kronentraufe sind zu vermeiden. Die DIN 18920 ist zu beachten.

8.8 Bei der Bepflanzung entlang des Bahngeleises sind die Abstände der DS 0863.0205 „Bepflanzung an Bahnstrecken" einzuhalten. Die Sicht auf Bahnübergänge darf nicht beeinträchtigt werden.
Die DS 0863.0205 liegt den Bebauungsplan als Anlage bei.

Hinweise:
Die Bepflanzung oder Pflanzerhaltung auf den Grundstücken ist in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und mindestens zwei Jahre nach Nutzungsaufnahme nachzuweisen.

9. ABGRENZUNG VON STRASSENFLÄCHEN DURCH HINTERBETON (§ 9 (1) 25 BauGB)

9.1 Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton) sind bis max. 0,15 m Breite und max. 0,3 m Tiefe entlang den Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig.

Hinweis zu Abgrabungen und Aufschüttungen:
Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen gehen nicht in das Straßeneigentum über; sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken und sind entsprechdgungnäss zu dulden. Gemäß § 12 (3) StrG bestehl keine Entschd der Gemeinde.

10. DULDUNGSPFLICHT VON BELEUCHTUNGSKÖRPERN (§ 126 (1) BauGB)

10.1 Der Eigentümer hat die Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich deren Zubehör an seinen Gebäuden und Grundstücken sowie das Anbringen von Beleuchtungskörpern auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung.

11. BAULICHE ODER SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN, BESCHRÄNKUNG LUFTVERUNREINIGENDER STOFFE (§ 9 (1) 24 BauGB)

11.1 Der Betrieb luftverunreinigender Anlagen und Einrichtungen ist im gesamten Planungsbereich unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Heizungsanlagen.

Hinweis:
Der Betrieb lärmentstehender Anlagen, Maschinen, Aggregate oder Vorgänge, die zu wesentlichen Störungen und Belästigungen führen können, ist im Freien zu unterlassen. Dies eine nach Möglichkeit zu unhausen, abzuschirmen oder in das Innere von Gebäuden zu verlegen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO

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

1.1 Dachformen
Zulässig sind Pult, Sheds, Satteln und extensiv begrünte Flachdächer.

1.2 Dachneigung
Die maximale Dachneigung wird mit Ausnahme von Shed- Dächern auf 20° begrenzt.

1.3 Dachdeckung
Die Dachdeckung geneigter Dächer sind nur nicht reflektierende Materialien zulässig. Die Nutzung der Dächer zur Photovoltaik und Dachbegrünungen sind allgemein zugelassen.
Bei Flachdächern mit Dachneigungen unter 5° sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

1.4 Fassaden
Fassaden, sowie extrem dunkle oder grelle Farbtöne und Materialien sind nicht zulässig.
Gewerbliche Gebäude von mehr als 40 m Länge sind mindestens alle 30 m durch Farbgestaltungen, Vorbauten, bewirkende Begrünung oder Versatz vertikal zu gliedern.

2. WERBEANLAGEN (§ 74 (1) 2 LBO)

2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbungen sind unzulässig.

2.2 Es sind nur blendfreie Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen aus reflektierenden Materialien, mit Signalfarben oder mit bewegten Licht sind unzulässig.

2.3 Werbeanlagen an Gebäuden werden je Leistungsstätte auf eine maximale Ansichtsfläche von 9 m² begrenzt.

2.4 Zusätzliche gemeinsame freistehende Werbungseinlagen dürfen eine Ansichtsfläche (Flächensumme bei beidseitiger Nutzung) von insgesamt 20 m² nicht überschreiten.

2.5 Je Grundstück ist nur eine freistehende Werbeanlage bei gemeinsamer Wiefung für mehrerer Leistungsstätten zulässig.

2.6 Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 4,0 m über OK Straße nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzung einhalten.

2.7 Schriftzüge aus Einzelbuchstaben sind zu einer Buchstabenhöhe von 1,0 m zulässig.

Hinweise:
Werbeanlagen sollten in Größe, Position und Anordnung dem zu bewerbenden Objekt angepasst sein.
Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig und müssen im Bauantrag bezüglich Art, Anzahl, Größe, Farbe und Anbringungsort detailliert beschrieben werden.

3. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN (§ 74 (1) 3 LBO)

3.1 Aufschüttungen und Stützmauern zu den seitlichen Nachbargrenzen werden auf max. 2,0 m begrenzt.
Sonstige Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauer sind bis zu einer max. Höhe von 2,5 m zulässig.
Ausgenommen hiervon ist die vorhandene bahn Einschnitt im Bondergebiet.

4. EINFRIEDUNGEN (§ 74 (1) 3 LBO)

4.1 Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen:
Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzung dürfen eine Gesamthöhe von 2,0 m nicht überschreiten.
Geschlossene Einfriedungen in Form von Mauern oder Brettervorbeen (oder ähnlichem Material) sind unzulässig.

4.2 Entlang Pflanzarbeiten des Pflanzgebotes 2 <Pfg 2> sind Einfriedungen nur auf der Grundstücks zugewandten Seite zulässig.

4.3 Türen und Tore dürfen nicht zum Straßenraum hin zu öffnen sein.

4.4 Pfeiler sind nur zur Befestigung von Eingänge- und Einfahrtstoren zulässig.

5. GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN (§ 74 (1) 3 LBO)

Hinweise:
Gemäß der max. zulässigen Versiegelung von 80 % (GRZ 0,8) müssen mindestens 20 % der Grundstücksflächen unversiegelt bleiben und begrünt werden.
Das ergibt sich auch aus § 5 LBO nach den der Bauvorschriftenhöhe eine entsprechende Begrünung einfordern kann.

Mit der Vorlage der Bauantrage sind Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung der Bepflanzungsmaßnahmen und der unversiegelten Flächen vorzulegen.

6. MÜLLBEHÄLTERABSTELLPLÄTZE (§ 74 (1) 3 LBO)

6.1 Mülbehälterabstellplätze außerhalb von Gebäuden sind gegen Einsicht vom öffentlichen Straßenraum abzuschirmen.

7. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN (§ 74 (1) 5 LBO)

7.1 Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

III. HINWEISE

1. Bodenfunde
Im gesamten Plangebiet ist mit römischen Funden zu rechnen. Erdarbeiten in den noch vorhandenen Freiflächen sind daher mindestens 4 Wochen vor Beginn dem „Amt für Bodendenkmalpflege" des Wischen vorher mitzuteilen, damit diese bestehenden und archäologisch begleitet werden können.
Sollten weitere bisher unbekannte Funde entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Stadt 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 mit einer Verlängerung der Frist einverstanden ist. Bis zum Ablauf der Frist sind Veränderungen an der Fundstelle nur mit Zustimmung der Denkmalschutzbehörde zulässig. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach dem Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

2. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserschwellungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor der Ausführung anzuzeigen.
Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in eine Oberflächengewässer ist unzulässig (§ 37 ZIff. 4 Wasergesetz).

3. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)
Mutterboden, der durch Bauarbeiten oder Änderung der bestehen Anlagen sowie wesentlicher Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und weiter zu verwenden. Er darf weitgehd zu Rekultivierungs und Bodenverbesserungszwecken verwendet werden.

4. Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen nach sachgerechter Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen. Verdichtete Bodenbereiche sind nach Abschluss der Baumaßnahme gemäß DIN 18 915 „Bodenarbeiten" wiedergängig zu lockern. Es sind geeignete Schutzmaßnahmen gegen Schadstoffeintrage in Boden und Grundwasser zu ergreifen.

5. Im Sinne eines Beitrags zum lokalen Immissions- und Klimaschutz, sind die Gebäude bezüglich des Wärmeschutzes in Niedrigenergiebauweise zu erstellen.

6. Sollten Stoffe und Materialien im Boden oder an Gebäuden auftreten, für die ein Altlastverdacht besteht bzw. die einer besonderen Entsorgungspflicht mit entsprechenden Gefährdungspotential unterlegen (z.B. Asbest oder Spritzasbest), ist das Landratsamt Fachbereich Bauen und Umwelt unverzüglich zu benachrichtigen und die sachgerechte Entsorgung nachzuweisen.

7. 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.
Weitere Informationen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Bahnanlagen haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.

8. Im Nahbereich der Deutschen Bahn ist diese als Angenzer anzuhören. Im Grenzbereich der Bahnanlage können Kabel und Leitungen liegen. Daher ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Kabel- und Leitungsauskunft einzuholen.

9. Sollten sich bei Gebäudeumbauten oder Abrissen Altlastenvorkommen zeigen, sind diese erkenschutzrechtlich zu überprüfen.

ÜBERSICHTSPLAN (ohne Maßstab)

IV. PFLANZLISTE

Auf den Flächen, auf denen Pflanzgebote festgesetzt wurden, sind vorzugsweise die u. a. Pflanzarten zu verwenden.

Artenliste 1: Verwendung gebietseheimischer Gehölze für Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Verwendung Feldhecke	Feldgehölz	Einzelbaum
Acer campestre	Feldahorn	X	X	X
Acer platanoides *	Spitzahorn		X	X
Acer pseudoplatanus *	Bergahorn		X	X
Alnus glutinosa *	Schwarzerle	X	X	X
Carpinus betulus *	Hainbuche	X	X	X
Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel	X	X	X
Crataegus laevigata	Zweigriffelige Weißdorn	X	X	X
Crataegus monogyna	Eingriffelige Weißdorn	X	X	X
Fagus sylvatica *	Rotbuche		X	
Fagus sylvatica	Rotbuche	X	X	X
Fraxinus ahus	Esche	X	X	X
Fraxinus excelsior *	Gewöhnliche Esche	X	X	X
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	X		
Populus tremula *	Espe		X	
Prunus avium	Vogelkirsche		X	X
Prunus spinosa	Schlehe	X		
Quercus petraea	Traubeneiche		X	X
Quercus robur *	Stieleiche		X	X
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn	X		
Rosa canina	Echte Hundsrose	X		
Salix caprea	Waiersalb		X	
Salix alba	Silberweide		X	
Salix fragilis	Bruchweide	X		
Salix viminalis	Korbweide	X		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	X		
Sambucus racemosa	Traubenholunder	X		
Sorbus torminalis	Elsbeer		X	X
Tilia cordata *	Winterlinde	X	X	X
Tilia platyphyllos *	Sommerlinde	X	X	X
Ulmus glabra	Bergulme		X	X
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	X	X	

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel eine Süddeutsche Hügel- und Bergland sein. Bei mit * gekennzeichneten Arten Herkunftsgebiet entsprechend Forstsamenzuteilungsgesetz (FoVG).

Artenliste 2: Obstbaumsorten für Anpflanzungen auf Baugrundstücken

Apfel	
kleinere, schwachwüchsige Sorten	Meusinerapfel, Rubinette, Ingrid Marie, Gockpärmäne, Rote Sternrette
große, starkwüchsige Sorten	Bittscher, Gerdzlüsken, Hauapfel, Ohringer Blutstreifling, Winterrambour, Roter Boskoop, Jakob Fischer
Birne	
kleinere, schwachwüchsige Sorten	Supérieuxus, Gute Luise, Madame Verté, Stuttgarter Geißhirtle
große, starkwüchsige Sorten	Bischofs Wardrine, Schweizer Wasserbirne, Gellershäfer, Bedeuter Wardrine (Mostbirne)
Süßkirsche; Zwetschge	
Hätter; Ida; Hartwichsteiger; Bühl	Werdersche Braune, Adelfricksche von Bärlach, Hauniblers Mirabelle, Ortes Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge

Artenliste 3: Schwach- bis mittelwüchsige Laubbaum-Sorten für Anpflanzungen auf privaten Grundstücken in beengter Lage

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre „Elsrijk"	Feldahorn
Carpinus betulus „Fastigiata"	Hainbuche
Carpinus betulus „Frans Fontaine"	Hainbuche
Malus tschonoskii	Apfelkirsche
Malus floribunda	Mapel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aria „Magnifica"	Mehlbeere
Sorbus aucuparia „Fastigiata"	Eberesche
Sorbus aucuparia „Rosina Major"	Eberesche
Sorbus aucuparia „var. Edulis"	Eberesche

Artenliste 4: Sortenliste für Baumpflanzungen im Straßenbereich

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre „Elsrijk"	Feldahorn
Acer platanoides „Columnare"	Spitzahorn
Carpinus betulus „Fastigiata"	Hainbuche
Quercus robur „Fastigiata"	Stieleiche
Tilia cordata „Erecta"	Winterlinde
Tilia cordata „Rancho"	Winterlinde

Artenliste 5: Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Name	Wuchs-form	Höhe in m	Wuchs-tempo	Licht-bedarf	Blüte	Kletter-hilfe	Bemerkungen
Aristolochia macrophylla (Clematis montana rubens)	Rankerstrauch	5-6	rasch	volleisonnig, halbschattig	laubabdeckend	ja	duftend, Futterpflanze der Raupen der Schmetterlingsart Ulme, Kleine Eichenglucke
Clematis montana (Clematis hybridae sieb Formen und Formen)	Rankerstrauch	3-5	mäßig-rasch	volleisonnig, halbschattig	laubabdeckend	ja	Wildform, ein sprunhafte Ausbreitung
Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein)	Rankerstrauch	5-10		volleisonnig	laubabdeckend	ja	sehr starke Haftwurzeln, sehr robust
Hedera helix (Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba)	Rankerstrauch	7-10	rasch	volleisonnig, schattig	laubabdeckend	ja	Wildform, ein sprunhafte Ausbreitung
Humulus lupulus (Gemeiner Efeu (Hedera helix)	Rankerstrauch	10-20	rasch	halbschattig, schattig	immergrün	nein	Kletterhilfe erforderlich
Hopfen (Humulus lupulus)	Schlinger	5-8	rasch	volleisonnig, halbschattig	laubabdeckend	ja	Kletterhilfe erforderlich, für Gerüste und Pergolen
Jasmin (Jasminum nudiflorum)	Schlinger	3-4	mäßig-rasch	volleisonnig, schattig	immergrün	ja	für periodische Begrünungen geeignet
Jelängerjelieber (Lonicera periclymenum)	Schlinger	3-5	rasch	volleisonnig, halbschattig	laubabdeckend	ja	für periodische Begrünungen geeignet
Kletterrosen (Rosa-Hybriden)	Spreizklimmer	2-3		volleisonnig	laubabdeckend	ja	Kletterhilfe erforderlich
Kletterschnittbaum (Euonymus fortunei)	Wurzelkletterer	8-9	mäßig-rasch	volleisonnig, schattig	immergrün	nein	Wurzelkletterer
Efeublatt (Pyrogrum aubertii)	Wurzelkletterer	10-15	sehr rasch	volleisonnig, halbschattig	laubabdeckend	ja	anspruchslos, sehr kaulig
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)	Haftscheibenkletterer, Wurzelkletterer	10-15	rasch	volleisonnig, halbschattig	laubabdeckend	ja	nicht selbstklimmende Form
Wilder Wein (P. tricuspidata Veitchii)	Haftscheibenkletterer, Wurzelkletterer	10-15	rasch	volleisonnig, halbschattig	laubabdeckend	ja	für grosse Flächen

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes und der mit ihm erlassenen Örtlichen Bauvorschriften sind

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung des Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Landesbauordnung (LBO)
für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (Ges.Bl.S. 617), mit den jeweils gültigen Änderungen

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), mit den jeweils gültigen Änderungen

Planzeichenverordnung (PlanzV)
in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) mit den jeweils gültigen Änderungen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am 21.07.2005
2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB am 08.09.2005
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB vom 11.12.2007 bis 15.01.2008
4. Ergebnisbeteiligung, Planamahme und Auslegungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am 08.05.2008
5. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB
   5.1 Bekanntmachung am 05.06.2008
   5.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung vom 16.06.2008 bis 16.07.2008
6. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen am 23.10.2008
7. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB am 23.10.2008
8. Ergebnisbeschrichtigung von der Behandlung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB am 29.10.2008
9. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am 30.10.2008

Ausfertigung:
Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 23.10.2008 überein.

Bad Rappenau, den 24.10.2008 Der Oberbürgermeister

Stadt Bad Rappenau
Stadtteil Bad Rappenau
Projekt BEBAUUNGSPLAN
Auf der Höhe

Plan