



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Bühl - Gutenbach - Tierstein", 7. Änderung in Oberkochen

2. Entwurf

TEIL 1 - LAGEPLAN M 1:500 + ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL 2 - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN /
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Anerkannt: Oberkochen, _____

Traub, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 27.10.2021

Projekt: OK2003 / 544237
Bearbeiter/in: BK

stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

stadtlandingenieure

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Hinweis: Änderung durch Art. 1 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Hinweis: Änderung durch Art. 2 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Hinweis: Änderung durch Art. 3 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO	
1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	Zulässig ist eine Nutzung gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO: - Wohngebäude - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke Ausnahmen i. S. v. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen - Gartenbaubetriebe - Tankstellen
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16-21 a BauNVO	Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Einschrieben im Plan. Die Grundfläche kann mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
3. BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO	o - offene Bauweise

<p>4. HÖHE BAULICHER ANLAGEN, HÖHENLAGE § 9 Abs. 3 BauGB §§ 16, 18 BauNVO</p>	<p>Die maximale Höhe baulicher Anlagen (maximale Firsthöhe FH) darf im WA 1 11,50 m und im WA 2 12,50 m nicht überschreiten.</p> <p>Unterer Bezugspunkt: Höhenlage der festgesetzten Erdgeschoss- Fertigfußbodenhöhe (EFH), oberer Bezugspunkt: höchster Punkt des oberen Dachabschlusses (Firsthöhe FH).</p> <p>Die im Plan festgelegte Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EFH) ist mit den Hauptgebäuden einzuhalten. Von der festgelegten Höhe sind Abweichungen von – 0,50 m zulässig.</p>
<p>5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO</p>	<p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Planteil eingetragenen Baugrenzen festgesetzt. Sie gelten für oberirdische Gebäudeteile.</p> <p>Vordächer im Bereich von Hauseingängen sind bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer Fläche von 8,00 m² auch außerhalb der Baugrenze zulässig.</p> <p>Im WA 2 ist zusätzlich eine Überdachung der Terrasse nach Süden und Westen an das Gebäude anschließend auch außerhalb der Baugrenze zulässig, allerdings begrenzt auf eine Tiefe von 1,60 m und eine Fläche von 40,00 m².</p>
<p>6. NEBENANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO</p>	<p>Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen zugelassen, jedoch begrenzt: jedem Baufenster zugeordnet ist 1 Gebäude ohne Aufenthaltsräume bis 20 m³ Brutto-Rauminhalt zulässig.</p> <p>Im WA 2 ist zusätzlich ein Pavillon bis 40 m³ Brutto-Rauminhalt zulässig.</p> <p>Sonstige Nebenanlagen sind in den nicht überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen nicht zulässig, ausgenommen Einfriedungen, Einrichtungen für die Straßenbeleuchtung, der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen, Nebenanlagen für die Platz- und Spielplatzgestaltung sowie Sichtschutzelemente zur Begrenzung von Terrassen.</p>
<p>7. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB</p>	<p>Die Anlage von oberirdischen Garagen und Carports für KFZ ist nur innerhalb der überbaubar</p>

§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO	<p>ausgewiesenen Grundstücksflächen zulässig. Die Anlage von Tiefgaragen ist nur innerhalb der überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen und der mit „TG“ bezeichneten Fläche zulässig. Die Anlage von</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stellplätzen für KFZ, - Stellplätzen und eingehausten Abstellanlagen für Fahrräder, - Stützeinrichtungen/ Einhausungen von Tiefgaragenzufahrten <p>ist in den überbaubar und in den nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen zulässig. Eingehauste Abstellanlagen für Fahrräder sind jedoch begrenzt: jedem Baufenster zugeordnet ist 1 Gebäude bis 100 m³ Brutto-Rauminhalt zulässig.</p>
8. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB	
8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	
8.1.1 Befestigte Flächen	PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
8.1.2 Regenwasserbehandlung	Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Baugrundstücken zu puffern und verzögert in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.
8.2 Pflanzgebot § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB	<p>Je angefangene 400 m² WA-Fläche ist ein standortgerechter, heimischer Obst- und/oder Laubbaum- Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Stammumfang für Laubbaum-Hochstämme muss mind. 16 cm betragen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen. Geeignete Gehölzarten sind in den Hinweisen unter C 5 aufgelistet. Bestehende Gehölze, die erhalten bleiben, können angerechnet werden.</p>
9. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZBAUWERKE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB	Für die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen sowie die erforderlichen unterirdischen Stützbauwerke können Flächen auf den angrenzenden privaten Grundstücken in einer Breite von bis zu 20 cm ab Hinterkante Bordstein und einer Tiefe von

	ca. 50 cm ab Oberkante Bordstein herangezogen werden. Diese Flächen verbleiben im privaten Eigentum.
10. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	<p>Im Bereich des Flurstückes Nr. 2155/4 ist eine Fläche mit einem Leitungsrecht (LR) für unterirdische Leitungen zu Gunsten der EnBW ODR AG festgesetzt.</p> <p>Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.</p>

B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

Gesetzliche Grundlagen

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Stadt durch Satzung folgende örtliche Bauvorschriften:

1. GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO	
1.1 Dachform, Dachneigung	Im WA 1 und WA 2 : Für Hauptgebäude sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung von 20° - 25° zulässig. Bei untergeordneten Gebäuden und Bauteilen sind auch Flachdächer zulässig. Diese sind ab einer Größe von 8 m ² Fläche extensiv (Substrathöhe > 10 cm) zu begrünen. Ausgenommen sind als Terrassen genutzte Bereiche oder Bereiche mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.
1.2 Dachdeckung	Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.
1.3 Dachdeckung	Die geneigten Dächer der Hauptgebäude sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken. Zulässig sind die Farben rot, braun, anthrazit engobiert. Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Für Dachflächen bei Wintergärten sind Eindeckungen mit farblosem Glas oder glasähnlichem Material zulässig.
1.4 Äußere Gestaltung	Die Fassaden der baulichen Anlagen dürfen nicht mit glänzenden oder auffallenden, grell leuchtenden Farben ausgeführt werden. Das dritte Geschoss ist gegenüber den darunterliegenden Geschossen in Material und Farbe deutlich erkennbar abzusetzen (z. B. mit Holzverkleidung oder Plattenwerkstoffen).

<p>2. WERBEANLAGEN § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO</p>	<p>Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und für entsprechend der Gebietskategorie typische Leistungen zulässig. Sich bewegende Werbeanlagen und elektronische Wechselwerbeanlagen (inkl. Videowände), Lichtwerbung in grellen und fluoreszierenden Farben sind nicht zulässig. Werbeanlagen auf dem Dach sind nicht zulässig.</p>
<p>3. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN, STÜTZMAUERN § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO</p>	<p>Im Zuge von Einzelbauvorhaben sind Aufschüttungen und Abgrabungen im Sinne einer Geländemodellierung bis höchstens je 1,0 m vom vorhandenen Gelände zugelassen. Zum Geländeausgleich zu den Nachbargrundstücken werden Böschungen bis zu einer Neigung von 1:2 sowie Stützmauern bis höchstens 1,0 m und in Form von Trockenmauern auf den bebau- und nicht überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen zugelassen. Von der Vorschrift der Anlage von Trockenmauern sind Zufahrten zu Tiefgaragen ausgenommen.</p>
<p>4. EINFRIEDUNGEN § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO</p>	<p>Einfriedungen gegenüber privaten Grundstücken sind bis zu einer Höhe von 1,2 m grundsätzlich zulässig, wobei tote Einfriedungen in Form von freistehenden Mauern bzw. geschlossenen, nicht transparenten Zäunen unzulässig sind.</p>
<p>5. GESTALTUNG, BEPFLANZUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN § 74 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 3 Nr. 1 LBO</p>	<p>Die nicht überbauten und nicht für Stellplätze, Zuwegung und Spielflächen erforderlichen Flächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Dies gilt auch für nicht überbaute Bereiche der Tiefgarage. Schottergärten sind nicht zulässig.</p> <p>Sichtschutzelemente zur Begrenzung von Terrassen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m und einer Länge von maximal 3,0 m zulässig. Zur privaten Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten, zu den Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 2,0 m. Die Sichtschutzelemente sind zu begrünen.</p>
<p>6. REGENWASSERRÜCKHALTUNG § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO</p>	<p>Auf dem Grundstück ist eine Regenwasserrückhaltung mit einem Fassungsvermögen von mind. 2,0 m³ pro 100 m² Dachfläche und einem Drosselabfluss von 0,15 l/s je 100 m² Dachfläche herzustellen.</p> <p>Sofern durch Dachbegrünung mit Substratstärke von mind. 10 cm ausreichend Rückhaltevolumen</p>

	geschaffen wird, kann für diese Flächen auf eine Rückhaltung verzichtet werden.
7. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO	Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften (Abschnitt B) zuwiderhandelt.

C HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart -Referat Denkmalpflege- mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

2. BODENSCHUTZ

Der anfallende humose Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Er ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung, möglichst vor Ort, zuzuführen.

Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten. Andernfalls ist das überschüssige Bodenmaterial auf einer dafür zugelassenen Deponie zu beseitigen.

3. BAUGRUND

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Holozänen Abschwemmassen.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Sollten Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bei der weiteren Planung bekannt oder bei der späteren Ausführung aufgefunden werden, ist das Landratsamt Ostal-

4. GRUNDWASSER	<p>bkreis, Geschäftsbereich Wasserwirtschaft um- gehend zu informieren. Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeige- pflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.</p>																																																						
5. FREIFLÄCHENGESTALTUNG	<p>Das Gebiet liegt außerhalb von geplanten und bestehenden Wasserschutzgebieten. Aus hydro- geologischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p>Bei den jeweiligen Bauvorhaben sind im Antrag zur Baugenehmigung die geplante Geländege- staltung und Pflanzgebote darzustellen. Für die Umsetzung der Pflanzgebote und sonsti- gen Bepflanzungen werden folgende Arten (als Beispiel) empfohlen:</p> <p>Straucharten:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr><td>Cornus sanguinea</td><td>Blut-Hartriegel</td></tr> <tr><td>Corylus avellana</td><td>Hasel</td></tr> <tr><td>Crataegus monogyna</td><td>Eingriffl. Weißdorn</td></tr> <tr><td>Crataegus laevigata</td><td>Zweigriffl. Weißdorn</td></tr> <tr><td>Euonymus europaeus</td><td>Pfaffenhütchen</td></tr> <tr><td>Ligustrum vulgare</td><td>Liguster</td></tr> <tr><td>Lonicera xylosteum</td><td>Heckenkirsche</td></tr> <tr><td>Rosa canina</td><td>Hunds-Rose</td></tr> <tr><td>Rosa rubiginosa</td><td>Wein-Rose</td></tr> <tr><td>Sambucus nigra</td><td>Schwarzer Holunder</td></tr> <tr><td>Sambucus racemosa</td><td>Trauben-Holunder</td></tr> <tr><td>Viburnum lantana</td><td>Wolliger Schneeball</td></tr> <tr><td>Viburnum opulus</td><td>Gew. Schneeball</td></tr> </table> <p>Baumarten:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr><td>Acer campestre</td><td>Feld-Ahorn</td></tr> <tr><td>Acer platanoides</td><td>Spitz-Ahorn</td></tr> <tr><td>Acer pseudoplatanus</td><td>Berg-Ahorn</td></tr> <tr><td>Carpinus betulus</td><td>Hainbuche</td></tr> <tr><td>Prunus avium</td><td>Vogel-Kirsche</td></tr> <tr><td>Prunus padus</td><td>Traubenkirsche</td></tr> <tr><td>Quercus robur</td><td>Stiel-Eiche</td></tr> <tr><td>Sorbus aria</td><td>Mehlbeere</td></tr> <tr><td>Sorbus aucuparia</td><td>Vogelbeere</td></tr> <tr><td>Sorbus torminalis</td><td>Elsbeere</td></tr> <tr><td>Tilia platyphyllos</td><td>Sommer-Linde</td></tr> </table> <p>Da sich das Plangebiet im innerstädtischen Be- reich befindet, können bei den Baum- und Straucharten auch Sorten verwendet werden, z.B.</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr><td>Carpinus bet. ‚Fastigiata‘</td><td>Säulen-Hainbuche</td></tr> <tr><td>Quercus robur ‚Fastigiata‘</td><td>Säulen-Eiche</td></tr> <tr><td>Tilia cordata ‚Erecta‘</td><td>Winterlinde ‚Erecta‘</td></tr> </table>	Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel	Corylus avellana	Hasel	Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn	Crataegus laevigata	Zweigriffl. Weißdorn	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Rosa canina	Hunds-Rose	Rosa rubiginosa	Wein-Rose	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Viburnum opulus	Gew. Schneeball	Acer campestre	Feld-Ahorn	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus avium	Vogel-Kirsche	Prunus padus	Traubenkirsche	Quercus robur	Stiel-Eiche	Sorbus aria	Mehlbeere	Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Sorbus torminalis	Elsbeere	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Carpinus bet. ‚Fastigiata‘	Säulen-Hainbuche	Quercus robur ‚Fastigiata‘	Säulen-Eiche	Tilia cordata ‚Erecta‘	Winterlinde ‚Erecta‘
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel																																																						
Corylus avellana	Hasel																																																						
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn																																																						
Crataegus laevigata	Zweigriffl. Weißdorn																																																						
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen																																																						
Ligustrum vulgare	Liguster																																																						
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche																																																						
Rosa canina	Hunds-Rose																																																						
Rosa rubiginosa	Wein-Rose																																																						
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder																																																						
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder																																																						
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball																																																						
Viburnum opulus	Gew. Schneeball																																																						
Acer campestre	Feld-Ahorn																																																						
Acer platanoides	Spitz-Ahorn																																																						
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn																																																						
Carpinus betulus	Hainbuche																																																						
Prunus avium	Vogel-Kirsche																																																						
Prunus padus	Traubenkirsche																																																						
Quercus robur	Stiel-Eiche																																																						
Sorbus aria	Mehlbeere																																																						
Sorbus aucuparia	Vogelbeere																																																						
Sorbus torminalis	Elsbeere																																																						
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde																																																						
Carpinus bet. ‚Fastigiata‘	Säulen-Hainbuche																																																						
Quercus robur ‚Fastigiata‘	Säulen-Eiche																																																						
Tilia cordata ‚Erecta‘	Winterlinde ‚Erecta‘																																																						

	<p>Tilia cord. ‚Greenspire‘ Winterlinde ‚Green- spire‘ Tilia cord. ‚Rancho‘ Winterlinde ‚Ran- cho‘</p> <p>Bei den Obstbaum-Hochstämmen sollten vor allem lokal verbreitete Sorten berücksichtigt werden wie z.B. Bittenfelder, Brettacher, Gewürzluiken, Jakob Fischer, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Oberösterreichischer Wasserbirne.</p>
<p>6. ARTENSCHUTZ</p>	<p>Im Vorfeld zum Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro stadtlandingenieure GmbH erstellt.</p> <p>Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG dürfen Gehölzrodungen nach § 43 Abs. 2 NatSchG nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen.</p> <p>Zur Verbesserung der örtlichen Brutraumstruktur für höhlenbrütende Vogelarten und der Quartierstruktur für Fledermäuse wird die Anbringung von 5 Vogelnistkästen mit unterschiedlichen Radien der Einfluglöcher sowie von 3 Fledermauskästen mit nach unten geöffnetem Einflugschlitz in der näheren Umgebung empfohlen, z. B. entlang des Gutenbaches.</p>
<p>7. AUFHEBUNG DER BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLÄNE</p>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bühl – Gutenbach – Tierstein“, 7. Änderung ersetzt innerhalb der Grenzen seines Geltungsbereiches den nicht qualifizierten Bebauungsplan „Bühl – Gutenbach – Tierstein“, rechtsverbindlich seit 1958 sowie die Satzung über örtliche Bauvorschriften.</p>
<p>10. HINWEISE AUF PFLICHTEN DES EIGENTÜMERS</p>	<p>Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z. B. Luft-Wärme-Pumpen) oder deren nach außen gerichtete Komponenten ausgehen, wird auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der ‚Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz‘ vom 28.08.2013, aktualisiert am 24.03.2020 hingewiesen.</p>