



# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Galgenweg Süd"

## Entwurf

TEIL 1 - LAGEPLAN M 1:500 + ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL 2 - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN /  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Anerkannt: Essingen, 22.07.2021

  
Hofer, Bürgermeister 

Gefertigt: Ellwangen, 02.07.2021/ 22.07.2021

Projekt: ES1807 / 496643  
Bearbeiter/in: IH



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).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

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.

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 §§ 16-21a BauNVO	Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Einschrieben im Plan.
3. BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO	o - offene Bauweise
4. HÖHE BAULICHER ANLAGEN, HÖHENLAGE § 9 Abs. 3 BauGB § 18 BauNVO	Die Höhenlage der geplanten und bestehenden Verkehrsflächen ist verbindlich festgesetzt und bei der Ausführung der Bauvorhaben zu beachten.  Die maximale Gebäudehöhe (GH) im WA1 darf 4,5 m, im WA2 8,0 m sowie im WA3 und WA4 9,5 m nicht überschreiten.

	<p>Unterer Bezugspunkt: Höhenlage der festgesetzten Erdgeschoss- Fertigfußbodenhöhe (EFH), oberer Bezugspunkt: höchster Punkt des oberen Dachabschlusses. Mit Anlagen für Solarenergie (incl. Aufständerrung) darf die max. Gebäudehöhe nicht überschritten werden.</p> <p>Die im Plan festgelegte Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EFH) ist mit den Hauptgebäuden einzuhalten. Von der festgelegten Höhe sind Abweichungen von +/- 25 cm zulässig.</p>
5. NEBENANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 14 Abs. 1 und § 23 Nr. 5 BauNVO	<p>Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 LBO Baden-Württemberg handelt, auf Grundstücksflächen</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig,</li><li>- in den übrigen, nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nur zulässig, soweit der Bruttorauminhalt 40 m<sup>3</sup> nicht überschreitet.</li></ul> <p>Sonstige Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig, ausgenommen Einfriedungen und Einrichtungen für die Straßenbeleuchtung oder der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen.</p>
6. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 12 Abs. 6 und § 23 Nr. 5 BauNVO	<p>Die Anlage von Garagen und Carports für KFZ und Fahrräder sowie Einhausungen von Tiefgaragenzufahrten ist nur innerhalb der überbaubaren WA-Flächen zulässig. Stellplätze und Zufahrtswege sind auch außerhalb zulässig. Vor einer Garage oder einem Carport ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mind. 5 m freizuhalten. Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind bzw. als Gehfläche, Spielfläche, Zufahrt, Terrasse oder für zulässige Nebenanlagen genutzt werden oder es sich um die Einhausung von Zufahrten handelt, mit 25 cm zu überdecken, zu bepflanzen bzw. zu begrünen und so dauerhaft zu erhalten. Die Oberkante der Überdeckung darf nicht über der EFH der Gebäude liegen.</p>
7. FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN	<p>Es ist eine Fläche für eine Umspannstation ausgewiesen. Die Gemeinde ist gemäß § 126 Abs. 1</p>

( § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB )	BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter dem Schrammbord aufzustellen bzw. aufstellen zu lassen.
8. GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
8.1 Öffentliche Grünfläche -Spielplatz- § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	Bauliche Anlagen sind nicht zulässig, ausgenommen Spielgeräte, Einfriedungen sowie mobile Einrichtungen (z.B. Wagen Naturkindergarten). Die bestehenden Bäume sind zu sichern, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
9. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB	
9.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB	
9.1.1 Befestigte Flächen	PKW-Stellplätze außerhalb von Gebäuden sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
9.1.2 Regenwasserbehandlung	Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Baugrundstücken zu puffern und verzögert in den bestehenden bzw. geplanten Regenwasserkanal einzuleiten.
10. Pflanzgebot und Pflanzbindung § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	
10.1 Pflanzgebot § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB	Für die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote sind standortgerechte, einheimische Obstbaum- bzw. Laubbaum-Hochstämme zu verwenden. Diese sind zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.  Im Bereich der Grundstückszufahrten und im Einmündungsbereich von Straßen sind die erforderlichen Sichtfelder von Gehölzpflanzungen freizuhalten.

10.1.1 Pflanzgebot auf den Baugrundstücken	<p>Je angefangene 400 qm WA-Fläche ist pro Baugrundstück ein standortgerechter, Obst- oder Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.</p> <p>Bestehende Gehölze, die erhalten bleiben, können angerechnet werden.</p> <p>Geeignete Gehölzarten sind in den Hinweisen unter C 8 aufgelistet.</p>
11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZBAUWERKE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB	<p>Für die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen sowie die erforderlichen unterirdischen Stützbauwerke in einer Breite von bis zu 20 cm ab Hinterkante Bordstein und einer Tiefe von ca. 50 cm ab Oberkante Bordstein können Flächen auf den angrenzenden privaten Grundstücken herangezogen werden. Diese verbleiben im privaten Eigentum.</p>
12. MIT GEH-/ FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	<p>Im Bereich der nordwestlichen Bebauungsplangrenze ist eine Fläche mit einem Leitungsrecht (LR1) für unterirdische Leitungen zu Gunsten der EnBW ODR AG festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst einen ca. 2,5 m breiten Schutzstreifen (mind. 1,0 m beidseits der Leitungsachse).</p> <p>Entlang der westlichen Grenze der WA1-Flächen wird ein Leitungsrecht (LR2) mit einer Breite von 3,0 m zugunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer festgelegt. Hier kann ein Mischwasserkanal gebaut und an den Gemeindekanal im Süden angeschlossen werden.</p> <p>Im Bereich der WA2-Flächen ist eine Fläche mit einem Geh-/Fahr- und Leitungsrecht (GFLR) zu Gunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst einen 8,0 m breiten Schutzstreifen zur Erschließung der Flst. 4123 und 1699/6.</p> <p>Innerhalb der Schutzstreifen 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 23.02.2017 (GBl. S. 99)  
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 Gemeinde durch Satzung folgende örtliche Bauvorschriften:

1. GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO	
1.1 Dachform, Dachneigung	Für Haupt- und Nebengebäude im WA2 und WA3 sind Flachdächer sowie geneigte Dächer zulässig. Im WA1 und WA4 sind nur Flachdächer zulässig.
1.2 Dachaufbauten	Bei der Ausführung von Dachaufbauten findet die jeweils gültige Satzung der Gemeinde Essingen (zuletzt geändert am 06.04.1995) über die Zulassung von Dachaufbauten Anwendung.
1.3 Dachdeckung	Die geneigten Dächer sind mit Dacheindeckungen, jeweils in den Farben rot, braun oder anthrazit zu decken. Glänzende oder reflektierende Ausführungen sind nicht zulässig. Die flach geneigten Dächer mit 0° – 6° sind zu begrünen. 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.
1.5 Terrassenhäuser	Im WA4 sind die Gebäude als Terrassenhäuser zu erstellen, d.h. die einzelnen Geschosse sind talseitig beginnend in aufsteigender Folge der Hangneigung entsprechend zurück zu staffeln. Es sind mindestens drei Abstufungen vorzunehmen. Sofern Tiefgaragen errichtet werden, sind diese in das Kellergeschoss zu integrieren.

2. GESTALTUNG, BEPFLANZUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN SOWIE ZULÄSSIGKEIT, ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN  
§ 74 Abs.1 Nr. 3 i.V.m. Abs.3 Nr. 1 LBO

Der Abstand von Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,50m betragen (incl. Straßenbordstein) und diese dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinie die Höhe von 0,8 m, gemessen ab Oberkante Bordstein, nicht überschreiten.

Im Bereich der Grundstückszufahrten sind die erforderlichen Sichtfelder von Einfriedungen freizuhalten.

Die Einfriedungen zur freien Landschaft dürfen nur mit transparenten Materialien ausgeführt werden.

Tote Einfriedungen gegenüber privaten Grundstücken in Form von freistehenden Mauern bzw. geschlossenen, nicht transparenten Zäunen sind unzulässig.

Innerhalb der Wohnbauflächen sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis höchstens 1,5 m gemessen ab dem bestehenden Gelände zugelassen.

Höhere Geländeänderungen können bei besonderen Geländebeziehungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Zum Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und zu den Verkehrsflächen werden Böschungen bis zu einer Neigung von 1:2 sowie Stützmauern bis höchstens 1,0 m auf den bebaubaren und nicht bebaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Stützmauern für Abgrabungen unter das Niveau des bestehenden Geländes entlang von Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Die nicht überbauten und nicht für Stellplätze und Zufahrten erforderlichen Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Bei der Bepflanzung der Baugrundstücke sind nur heimische standortgerechte Laubgehölze zulässig (d.h. beispielsweise keine Thujahecken) sowie Stauden und Bodendecker.

Die Gemeinde ist gemäß § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter dem Schrammbord aufzustellen bzw. aufstellen zu lassen.

3. STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 37 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 2 LBO	Pro Wohnung sind mindestens 1,5 Stellplätze und/oder Garagen nachzuweisen. Halbe Plätze werden aufgerundet.
4. REGENWASSERRÜCKHALTUNG § 74 Abs.3 Nr. 2 LBO	<p>Auf dem Grundstück ist eine Regenwasserrückhaltung mit einem Fassungsvermögen von mind. 2,0 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche und einem Drosselabfluss von 0,15 l/s je 100 m<sup>2</sup> Dachfläche herzustellen.</p> <p>Sofern durch Dachbegrünungen mit Substratstärke von mind. 10 cm ausreichend Rückhaltevolumen geschaffen wird, kann auf die ansonsten notwendigen Regenwasserrückhalte-einrichtungen verzichtet werden. Eine anteilige Anrechnung des Rückhaltevolumens kann zugelassen werden.</p> <p>Sofern offene Regenwasserrückhalteinrichtungen ausgeführt werden, sind diese mit einer mind. 30 cm dicken Mutterbodenschicht auszukleiden, die dauerhaft extensiv zu begrünen ist (bewachsene Vegetationsnarbe).</p> <p>Die Überläufe der Regenrückhalte-einrichtungen sind an den Regenwasserkanal anzuschließen. Die Einleitung von Abwasser und Oberflächenwasser aus befestigten Flächen in die Regenwasserrückhaltungen ist unzulässig.</p>
5. DRAINAGEN § 74 Abs.3 Nr. 2 LBO	Aufgrund der Fremdwasserbelastung der Kläranlage dürfen Drainageleitungen nicht an die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.
6. 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.

Im Bereich des Galgenwegs ist das Bodendenkmal „Mittelalterliche und neuzeitliche Reichstraße“ (Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall Nr. 21M) berührt. Dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Operative Archäologie, vertreten durch Herrn Olaf Goldstein M. A. (olaf.goldstein@rps.bwl.de) ist der Beginn von Arbeiten zu Erschließungsmaßnahmen und sonstigen Tiefbaumaßnahmen im Bereich der historischen Straßentrasse 3 Wochen vorher schriftlich mitzuteilen, damit gegebenenfalls Bodeneingriffe überwacht werden können.

Sollten archäologische Relikte angetroffen werden, so ist den amtlich Beauftragten einzuräumen, eine wissenschaftliche Befunddokumentation zu erstellen und die Funde zu sichern. Entsprechende Leerzeiten sind vom Planungsträger in Kauf zu nehmen.

---

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.

---

3. BAUGRUND

Das Plangebiet befindet sich nach der geologischen Karte im Bereich des Opalinuston.

Den Bauwilligen wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durchführen zu lassen.

Für Teilbereiche des Bebauungsplangebietes liegt ein geotechnischer Bericht vom Büro Geotechnik Aalen vor (Stand 08.02.2019), dieser kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass Geländeauffüllungen vorhanden sind, im Rahmen der orientierenden Beprobung wurden keine Überschreitungen der Zuordnungswerte festgestellt.</p> <p>Sollten Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bei der weiteren Planung bekannt oder bei der späteren Ausführung aufgefunden werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht umgehend zu informieren.</p> <p>Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.</p>
4. GRUNDWASSER	<p>Das Gebiet liegt außerhalb von geplanten und bestehenden Wasserschutzgebieten. Aus hydrogeologischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Beim Ausheben von Baugruben und Gräben kann im Unterjura Schichtengrundwasser angetroffen werden.</p>
5. REGENWASSERNUTZUNG	<p>Bei Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser), ist das DVGW Arbeitsblatt W 555, der § 13 Abs. 4 und der § 17 Trinkwasserverordnung zu beachten.</p>
6. IMMISSIONSSCHUTZ	<p><u>Landwirtschaft:</u> Mit Lärm- und Geruchsimmissionen von einem umgebenden landwirtschaftlichen Betrieb ist zu rechnen. Dies gilt auch für den landwirtschaftlichen Verkehr.</p> <p><u>Straßenverkehr:</u> Nördlich des Geltungsbereiches verläuft die Bundesstraße B 29, für welche der 4-spurige Ausbau planfestgestellt ist. Zur Einhaltung der Innenpegel von Wohnräumen werden passive Lärmschutzmaßnahmen empfohlen. Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und die VDI Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtung“ müssen berücksichtigt werden. Schalltechnische Nachweise müssen im Rahmen des Baugesuchs geführt werden.</p>
7. HINWEIS ZUR GEBÄUDEENTWÄSSERUNG	<p>Bei den einzelnen Bauvorhaben ist zu prüfen, ob ein Kellergeschoss im Freispiegel entwässert werden kann.</p>

8. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen entsprechend der Plandarstellung durchgeführt.

Bei den jeweiligen Bauvorhaben sind im Antrag zur Baugenehmigung die geplante Geländegestaltung und Pflanzgebote darzustellen.

Für die Umsetzung der Pflanzgebote und sonstiger Bepflanzungen werden folgende Arten (als Beispiel) empfohlen:

Straucharten:

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Baumarten:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Pyrus communis	Wild-Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

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.

9. AUFHEBUNG DER BESTEHENDEN  
BEBAUUNGSPLÄNE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Galgenweg Süd“ ersetzt innerhalb der Grenzen seines Geltungsbereiches die Bebauungspläne

- „Galgenweg Nord“, rechtskräftig seit 12.0.1991
- „Galgenweg Nord, 1. Erweiterung“, rechtskräftig seit 03.05.2003
- „Krähenbühl II, 1. Erweiterung Teil C, 1. Änderung“, rechtskräftig seit 16.06.1979

10. HINWEISE AUF PFLICHTEN DES  
EIGENTÜMERS

Der Eigentümer wird auf die möglichen Einflüsse des Grund- bzw. Schichtenwassers hingewiesen. Er hat seine baulichen Anlagen, insbesondere das Untergeschoss sowie alle erdberührten Bauteile, durch geeignete Maßnahmen vor drückendem Wasser zu schützen.

Auf die vorgeschriebene Rückstausicherung der privaten Kanal-Hausanschlüsse wird explizit hingewiesen.

Jedes Baugrundstück muss die Grundstücksentwässerung entsprechend der örtlichen Satzung gestalten und betreiben.

Die Bestimmungen der geltenden DIN-Norm (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) sind einzuhalten.

Bei der Planung und Errichtung von Trinkwasserleitungs- und Erwärmungsanlagen sind die Vorgaben des § 17 Trinkwasserverordnung, DIN EN 806 und das DVGW Regelwerk W551 zu beachten.

Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachwasser) im häuslichen Bereich, müssen der § 13 Abs. 3 und der § 17 Trinkwasserverordnung beachtet werden.

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“ hingewiesen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schallleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

Der Leitfaden kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.