



STADT AULENDORF



Bebauungsplan "Parkstraße" – Teil B

Planungsrechtliche Festsetzungen (Textteil)

Stadt Aulendorf
Bebauungsplan "Parkstraße" – Teil B
Planungsrechtliche Festsetzungen (Textteil)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, ber. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung des Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2015 (GBl. S. 585)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

**Stadt Aulendorf
 Bebauungsplan "Parkstraße" – Teil B
 Planungsrechtliche Festsetzungen (Textteil)**

1	Art der baulichen Nutzung	7
2	Maß der baulichen Nutzung	7
	2.1 Geschosse, die keine Vollgeschosse sind	7
	2.2 Anrechnung der Grundflächen von sonstigen baulichen Anlagen und Nebenanlagen	7
3	Bauweise	7
4	Überbaubare Grundstücksflächen	7
	4.1 Abweichendes Bauen an Baulinien	8
	4.2 Abweichendes Bauen an Baugrenzen	8
5	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports	8
6	Verkehrsflächen	8
	6.1 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	8
7	Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen	8
8	Entwässerung	8
9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
	9.1 Außenbeleuchtung	9
	9.2 Niederschlagswasser und Entwässerung	9
10	Geh- und Leitungsrechte	9
	10.1 Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit	9
	10.2 Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger	9
11	Gemeinschaftsanlagen	9
12	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	9
13	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
	13.1 Pflanzfestsetzung 1 (PF 1): Begrünung von Baugrundstücken	10
	13.2 Pflanzfestsetzung 2 (PF 2): Begrünung von Dächern	11
	13.3 Pflanzfestsetzung 3 (PF 3): Begrünung von Tiefgaragen	11
	13.4 Pflanzfestsetzung 4 (PF 4): Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen	11
	13.5 Pflanzfestsetzung 5 (PF 5): Baumerhalt	11

HINWEISE

1	Grundwasser	12
2	Bodenschutz	12
3	Altlasten	12
4	Kampfmittel	12
5	Bodenfunde	13
6	Erschließung, Ausstattung der Verkehrsflächen	13
7	Leer-Rohre für Telekommunikationskabel auf den Baugrundstücken	13
8	Anschluss an das Erdgasnetz, Einsatz erneuerbarer Energien	13
9	Artenschutz – Gehölzentfernung im Rahmen der Bebauung	13
10	Aufhebung von Bebauungsplänen	13

Stadt Aulendorf
Bebauungsplan "Parkstraße" – Teil B
Planungsrechtliche Festsetzungen (Textteil)

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3 bis 5 und 9 BauNVO)

Es ist ein Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
3. nicht störende Handwerksbetriebe sowie
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind

1. Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO,
2. Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und
3. die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse (Z) festgesetzt.

2.1 Geschosse, die keine Vollgeschosse sind

Über der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse sind keine sonstigen Geschosse zulässig. Anstelle von Vollgeschossen können jedoch auch Staffelgeschosse errichtet werden.

Über der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse sind ausnahmsweise Dachaufbauten für notwendige Aufzugsüberfahrten zulässig.

2.2 Anrechnung der Grundflächen von sonstigen baulichen Anlagen und Nebenanlagen

Die zulässige Grundfläche darf durch die Anlage von privaten Wegen, von Terrassen und von gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereichen sowie von unterirdischen baulichen Anlagen mit ihren Zufahrten insgesamt bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Für das Baugebiet ist die folgende Bauweise festgesetzt:

Abweichende Bauweise:

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Gebäude aneinander zu bauen bzw. in geschlossener Bauweise zu errichten. Die so definierte geschlossene Bauweise endet an den Schmalseiten der überbaubaren Grundstücksgrenzen.

4 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

4.1 Abweichendes Bauen an Baulinien

Die Baulinien dürfen im Bereich der Eingangstüren durch Vordächer, die maximal um 1,20 m über Eingangstüren auskragen und Werbeanlagen überschritten werden.

4.2 Abweichendes Bauen an Baugrenzen

Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen einschließlich Terrassenüberdachungen/Markisen und Trennwänden zwischen Terrassen überschritten werden.

5 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Oberirdische Nebenanlagen wie Garten- oder Abstellhäuser bzw. Geräteschuppen sowie oberirdische private Stellplätze sowie oberirdische Garagen und oberirdische Carports sind innerhalb des Baugebiets nicht zulässig.

Abstellflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter (Müllabstellflächen) sowie witterungsgeschützte Fahrradabstellanlagen, Fahrradgaragen bzw. Fahrradboxen sind in die Gebäude zu integrieren.

Zulässig sind Kinderspielflächen, Fahrradständer und Retentionsbecken.

6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

In der Planzeichnung sind Verkehrsflächen mit den folgenden besonderen Zweckbestimmungen festgesetzt:

- Verkehrsberuhigter Bereich (V)
- Fußgängerbereich (F)
- Öffentliche Parkieranlagen (P)

6.1 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Jeder Gebäudezeile darf maximal mit einer Ein- und Ausfahrt an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angeschlossen werden. Die Ein- und Ausfahrtbereiche dürfen jeweils eine maximale Breite von insgesamt 7,0 m aufweisen.

7 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

8 Entwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)

Schmutz- und Niederschlagswasser, welches auf den Baugrundstücken anfällt, wird getrennt über ein Trennsystem abgeleitet. Die Einleitung von Schmutzwasser in Niederschlagswasserkanäle sowie die Einleitung von Drainagen oder Niederschlagswasser in Schmutzwasserkanäle sind nicht zulässig.

Das Niederschlagswasser von den privaten Wegen, den privaten Aufenthaltsbereichen und den Dachflächen ist möglichst über offene Zuleitungen der gemeinsamen Retentionsrinne auf den Baugrundstücken zuzuführen. Wege und Aufenthaltsbereiche auf den Baugrundstücken sind so zu gestalten, dass eine Ableitung des Niederschlagswassers gemäß Entwässerungskonzept möglich ist. Sickerschächte sind nicht erlaubt.

Stadt Aulendorf
Bebauungsplan "Parkstraße" – Teil B
Planungsrechtliche Festsetzungen (Textteil)

Für alle konstruktiven Elemente, die mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dacheindeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insekten-dicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen bzw. nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen zulässig. Die Lichtmasten dürfen eine Höhe von 6,0 m nicht überschreiten. Die flächenhafte Beleuchtung von Fassaden ist nicht zulässig. Die insektenfreundliche Beleuchtung ist im gesamten Geltungsbereich zu verwenden.

9.2 Niederschlagswasser und Entwässerung

Der Anschluss der privaten Grundstücke an die öffentliche Kanalisation erfolgt über Haus-Kontrollschächte.

Auf den Baugrundstücken ist aus Gründen des Überflutungsschutzes der weiterführenden Kanäle nach DIN 1986-100 ist eine Regenwasserrückhaltung in Form einer Retentionsmulde auf dem Baugrundstück zu erstellen. Diese kann getrennt oder als gemeinsames Becken mit der Stadt (Oberflächenwasser aus dem Park) gebaut werden. Das anteilige Volumen für das Baugrundstück sollte ca. 100 cbm bei einer maximalen Wassertiefe von 40 cm betragen.

10 Geh- und Leitungsrechte (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

10.1 Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit

Innerhalb der in der Planzeichnung mit den Buchstaben GR gekennzeichneten Flächen sind Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

10.2 Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger

Innerhalb der in der Planzeichnung mit den Buchstaben LR gekennzeichneten Flächen sind Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

11 Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

In der Planzeichnung sind Bewegungs- und Aufenthaltsflächen als Gemeinschaftsanlagen (GAnl) festgesetzt.

12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schallschutzmaßnahmen Tiefgaragen

Die schallharten Bauteile der Tiefgaragenrampen, z. B. Wände, Decke sind auf ihrer gesamten Länge, beginnend ab der Tiefgaragenfahrgasse bis zum oberirdischen Scheitelpunkt hochabsorbierend (Mindestschallabsorptionskoeffizient $\alpha = 0,6$ bei 500 Hz gemäß DIN EN ISO 11654), z. B. mit einer Verkleidung mit Trapezlochprofil und Isover-Verschäumung auszuführen.

Das Tiefgaragentor ist entsprechend dem Stand der Lärmschutztechnik, z. B. mit gummibezogenen Stoßkanten, Gummipuffern und lärmarmen Hallentorantriebsaggregaten auszustatten.

Die Einrichtungen zum Bedienen des Garagentores sind so anzuordnen, dass sie ohne Verlas-

sen des Autos zu bedienen sind. Nach Ausfahrt des Kraftfahrzeugs ist das Garagentor automatisch, z. B. durch eine Lichtschranke zu verschließen.

Die in die Tiefgaragenrampe integrierten Entwässerungsrinnen sind so zu errichten und zu unterhalten, dass beim Überfahren keine Schlaggeräusche auftreten, z. B. mit verschraubten Gusseisenplatten.

13 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

13.1 Pflanzfestsetzung 1 (PF 1): Begrünung von Baugrundstücken

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Je angefangene 600 qm Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung als Hochstamm mit Ballen mit einem Stammumfang von 20-25 cm anzupflanzen.

Für die Anpflanzungen sind standortgerechte, heimische Bäume aus der folgenden Pflanzliste anzupflanzen:

Bäume 1. Ordnung

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanu</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

Für nicht festgesetzte Anpflanzungen können darüber hinaus Bäume und Sträucher der folgenden Pflanzlisten verwendet werden:

Bäume 2. Ordnung

Obsthochstämme

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus spec.</i>

Sträucher

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Kornel-Kirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Evonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Wilde Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Kriech-Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Hecht-Rose	<i>Rosa glauca</i>
Zimt-Rose	<i>Rosa majalis</i>
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Apfel-Rose	<i>Rosa villosa</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug folgenden Pflanzperiode durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.

13.2 Pflanzfestsetzung 2 (PF 2):
Begrünung von Dächern

Innerhalb des Plangebiets sind mindestens 80 % aller Dachflächen extensiv mit einer Sedum-Gras-Schicht zu bepflanzen.

Ausnahmen von dieser Festsetzung sind nur für die Errichtung von Solaranlagen zulässig, soweit der Anteil der Dachbegrünung an der Gesamtdachfläche 50 % nicht unterschreitet.

Für die Begrünung sind folgende Arten zu verwenden:

Katzenpfötchen	Antennaria
Steinwurz	Jovibarba globifera
Dachwurz	Sempervivum tectorum
Kartäusernelke	Dianthus carthusianorum
Fetthenne	Sedum
Immergrün	Vinca

Die Dachbegrünung ist spätestens in der auf den Bezug folgenden Pflanzperiode durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

13.3 Pflanzfestsetzung 3 (PF 3):
Begrünung von Tiefgaragen

Die Überdeckungen von Tiefgaragen sind in den Teilen, die nicht überbaut oder als nutzbarer Platz gestaltet werden, mit mindestens 60 cm Substrat zu bedecken und gärtnerisch anzulegen.

13.4 Pflanzfestsetzung 4 (PF 4):
Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind an den festgesetzten Standorten standortgerechte Bäume anzupflanzen. Die exakten Baumstandorte werden im Rahmen der Freiflächenplanung fixiert.

13.5 Pflanzfestsetzung 5 (PF 5):
Baumerhalt

Vorhandene Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

HINWEISE

1 Grundwasser

Bauliche Maßnahmen, die in das Grundwasser eingreifen könnten, sind beim Wasserwirtschaftsamt des Landratsamtes rechtzeitig anzuzeigen und bedürfen ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Falls Grundwasser bei einer Baumaßnahme anfällt, ist deshalb sofort das Wasserwirtschaftsamt des Landratsamts zu informieren.

Bei der Gebäudeplanung sind die Abwassersatzung und das Entwässerungskonzept der Stadt Aulendorf zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Der Einbau einer Drainage an Bauwerken ist zulässig, um Sicker- und Schichtenwasser von den Fundamenten und den erdberührten Wänden fernzuhalten. Die Drainage muss durchgängig höher als der normale Grundwasserstand liegen, damit keine Grundwasserabsenkung stattfindet. Die Drainage ist an die Regenwasserleitung und nicht an den Schmutzwasserkanal anzuschließen. Ansonsten ist das Bauwerk wasserdicht gegen drückendes Wasser auszuführen. Drainagen sollen zusammen mit den Hausanschlüssen verlegt werden.

Für Bauten unterhalb der Rückstauenebene (Straßenoberfläche) ist eine Rückstausicherung vorzusehen.

Trinkwasser- mit Regenwasseranlagen sind nicht miteinander zu verbinden.

Tätigkeiten wie z. B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. sind auf den Grundstücken zu unterlassen.

Leitungen und Entnahmestellen, die nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinne des § 3 Nr. 1 TrinkwV bestimmt sind, sind zu kennzeichnen.

Im Rahmen eines durch ein Fachbüro geplanten und gefertigten Entwässerungsgesuchs ist nachzuweisen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Technik bei der Planung und der Ausführung der Grundstücksentwässerung einschließlich der Regenwasseranlagen angewendet werden.

2 Bodenschutz

Für den Bereich wird ein geotechnisches Gutachten erstellt.

Die DIN 19731 – „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ und die DIN 18915 – „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ sind bei der Bauausführung einzuhalten.

3 Altlasten

Altlasten sind innerhalb des Planbereichs nicht bekannt.

4 Kampfmittel

Für den Planbereich wurde eine multitemporale Luftbildauswertung mit den nachfolgend aufgeführten Luftbildern durchgeführt:

Archiv-Nr.	Datum	Bild-Nr.
0086	28.03.1944	4166 - 4168
0116	27.05.1944	3135 - 3137
0296	08.01.1945	4004 - 4005
0460	16.04.1945	3279 - 3281
0478	04.06.1945	7106 - 7107

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Die Aussagen beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder und können nicht darüber hinausgehen. Diese Mitteilung kann daher nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

Bei Hinweisen auf vorhandene Kampfmittel ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart unverzüglich zu unterrichten.

5 Bodenfunde

Sollten während der Bauausführung/Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten für die Gründung Funde wie Scherben, Metallteile und Knochen, Befunde wie Mauern, Gräber, Gruben und Brandschichten entdeckt werden, ist gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DschG) unverzüglich die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens wie Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o. Ä. festgestellt, ist unverzüglich das Landratsamt Ravensburg zu benachrichtigen.

6 Erschließung, Ausstattung der Verkehrsflächen

Für die Erschließung des Gebiets ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen o. ä. Einrichtungen innerhalb des Gebiets zu installieren. Die Stadt Aulendorf behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie den Abschluss ggf. erforderlicher Vereinbarungen mit den Eigentümern der Grundstücke vor.

Im Rahmen der Ausführung der Erschließungsanlage werden in den maßgebenden Bereichen Höhenfixpunkte (Nägel) eingebracht.

7 Leer-Rohre für Telekommunikationskabel auf den Baugrundstücken

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungsstraße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

8 Anschluss an das Erdgasnetz, Einsatz erneuerbarer Energien

Die Grundstücke können mit einem Anschluss an das Erdgasnetz versehen werden. Im Sinne einer schadstoffarmen Energieerzeugung sollte von diesem Anschluss Gebrauch gemacht werden. Auch erneuerbare Energien sollten eingesetzt werden. Auf das Merkblatt „Energieeinsparung, Einsatz regenerativer Energie“ des Landratsamts Ravensburg wird hingewiesen.

9 Artenschutz – Gehölzentfernung im Rahmen der Bebauung

Sollte abweichend von der Planung die Fällung von Altbäumen in Betracht gezogen bzw. notwendig werden, müssen Altgehölze vor einer Fällung von einer Fachkraft auf alle artenschutzrechtlichen Aspekte abgeklärt werden (Höhlenkontrolle usw.). Bei den am nördlichen Parkrand bestehenden Bäumen können zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Quartiere nicht ausgeschlossen werden.

Für Hecken und Gebüschreihen ist eine Vogelbrut nicht gänzlich ausgeschlossen. Zur Vermeidung der Erfüllung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG sollte eine Beseitigung der Heckenstrukturen im Plangebiet nicht zwischen Anfang März und Ende September liegen.

Bei Abgang von Gehölzen ist darauf zu achten, dass kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG eintritt.

10 Aufhebung von Bebauungsplänen

Die Bebauungspläne „Hofgarten – 1. Änderung“ und „Kurzentrums – 2. Änderung“ werden in den Bereichen, in welchen die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans „Parkstraße“ die Geltungsbereiche dieser Bebauungspläne überlagert, aufgehoben. Sämtliche andere Festsetzungen dieser Bebauungspläne bleiben hiervon unberührt.