

Landkreis: Rems-Murr-Kreis
Gemeinde: Rudersberg
Gemarkung: Steinenberg

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Tannbachstraße Süd

Maßstab 1: 500

Projektnummer: 220210046

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsvorschlag des Ingenieurbüros Käser zum Bebauungsplan ausgearbeitet.



Vermessung · Stadtplanung

Käser Ingenieure GbR

Büro Plüderhausen

Schneeberg 46, 73655 Plüderhausen

Tel.: 07181 / 99 99 0 - 0, Fax: -20

pluederhausen@kaeser-ingenieure.de

www.kaeser-ingenieure.de

Plüderhausen, den 09.06.2021/20.09.2022

Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	29.06.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	08.07.2021
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	von	16.07.2021 bis 16.08.2021
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	von	16.07.2021 bis 16.08.2021
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	18.10.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	27.10.2022
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	von	04.11.2022 bis 05.12.2022
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	04.04.2023

Ausgefertigt: Rudersberg, den

Raimon Ahrens, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, In - Kraft - Treten (§ 10 (3) BauGB) am 13.04.2023

Zur Beurkundung:

Raimon Ahrens, Bürgermeister

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Aufhebungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bebauungsplan „Tannbachstraße Süd“ Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan

a) Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr.1 BauNVO + § 19 BauNVO)

Mit wasserdurchlässigem Material befestigte Flächen sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

b) Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr.4 BauNVO + § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung des höchsten Gebäudepunkts (HGP=Oberkante Dachhaut oder Attika), in Normalnullhöhe und als Höchstmaß, nach oben begrenzt.

Technisch notwendige Einzelbauteile und Aufbauten sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungseinrichtungen, aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, Geländer bei Dachterrassen).

c) Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO + § 20 BauNVO) (vgl. Planeinschrieb)


1.3 Höhenlage baulicher Anlagen und Gebäudehöhen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan als Normalnullhöhe (m üNN) festgesetzt. Abweichungen von +/- 0,5 m sind zulässig.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- a) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise (a).
Zugelassen sind Doppel- und Reihenhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 20 m und seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise.
- b) offen, zugelassen sind nur Einzelhäuser ().

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte bzw. Reihenhausteil (vgl. Planeinschrieb).

1.7 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
2. Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen und Vorbauten im Sinne des § 5 (6) LBO um bis zu 1,5 m sind zulässig. Ebenso sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit Terrassen zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

1.8 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 BauNVO)

- a) Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Offene Stellplätze sind allgemein außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- b) Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit Außenwänden Abstände mit mindestens 0,5 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich von freistehenden Garagen muss mindestens 5,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Bei der Verwendung elektrischer Garagentore (Funksteuerung) ist eine Reduzierung des Abstands auf bis zu 0,5 m zulässig. Der Ein- und Ausfahrtsbereich von Carports ohne geschlossene Außenwände muss mind. 0,5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- c) Baurechtlich notwendige Nebenanlagen (z.B. zum Abstellen von Fahrrädern und Müllbehältern) sind innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den für Garagen vorgesehenen Fläche (Ga) zulässig. Sonstige Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 2 (2) LBO sind bis zu einer Größe von max. 30 m³ auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ihre Anzahl ist auf ein (1) Nebengebäude pro Baugrundstück beschränkt.

1.9 Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung siehe Planeinschrieb.

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

- a) Die Beläge von Stellplätzen und Garageneinfahrten sind wasserdurchlässig auszuführen, vorzugsweise mit Rasensteinen, Rasenpflaster. Für die verwendeten Oberflächen-, Fugen- und Bettungsmaterialien ist eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (abZ) erforderlich. Auf diesen Flächen ist der Einsatz von chemischen wirksamen Auftaumitteln (Salz) unzulässig. Die Flächen sind so anzulegen, dass belastetes Wasser von anders befestigten Flächen nicht über diese offen befestigten Flächen abfließt. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist in seitlichen Pflanzflächen zu versickern.
- b) Die Beläge von Fußwegen im privaten und öffentlichen Bereich sind wasserdurchlässig auszuführen, vorzugsweise mit Sickerpflaster. Für die verwendeten Oberflächen-, Fugen- und Bettungsmaterialien ist eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (abZ) erforderlich. Auf diesen Flächen ist der Einsatz von chemischen wirksamen Auftaumitteln (Salz) unzulässig. Die Flächen sind so anzulegen, dass belastetes Wasser von anders befestig-

ten Flächen nicht über diese offen befestigten Flächen abfließt. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist in seitlichen Pflanzflächen zu versickern.

- c) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- d) Schachtabdeckungen und sonstige Entwässerungseinrichtungen wie Muldeneinläufe, Hof- oder Straßenabläufe etc. sind (bspw. durch angepasste Abdeckgitternetze) so zu gestalten, dass Kleintierfallen, insbesondere für Amphibien und Reptilien, vermieden werden.
- e) Für Fenster und Glasflächen, die größer als 2m² und zu den südlichen und westlichen Außenbereichsflächen hin geplant sind, ist Vogelschutzglas der Kategorie A zu verwenden.
- f) Bei der Beleuchtung von Straßen, Plätzen, Hofflächen, Wegen, Terrassen und Außenbereichen sind eine möglichst niedrige Beleuchtungsstärke und Leuchtdichte zu verwenden. Das BfN empfiehlt für eine Beleuchtung von < 10 m² eine Leuchtdichte von 50-100 cd/m² und für größere Flächen 2-5 cd/m². Bei Straßenbeleuchtung soll die niedrigste für die Beleuchtungssituation geeignete Beleuchtungsklasse nach DIN 13201-1 gewählt werden.

Es ist eine geeignete Abstrahlungsgeometrie, die Lichtemissionen in die Horizontale und nach oben verhindert zu wählen, mit einer Beschränkung auf möglichst <70° zur Vertikalen. Gebäude sind möglichst von oben nach unten zu beleuchten und sonst spezifische Beleuchtungsschablonen zu verwenden.

Es ist eine geeignete Lichtfarbe mit einer möglichst geringen Lockwirkung für Fluginsekten zu wählen. Tendenziell sind geringere Lichtfarben bis 3000 K (besser 2400 K) vorzuziehen, aber artspezifische Reaktionen können variieren und sollten im Einzelfall betrachtet werden. UV- und IR-Strahlung sollte aufgrund vorhandener Schädigung und mangelnden Nutzens immer vermieden werden.

Verwendung von komplett geschlossenen staubdichten Leuchten, um zu verhindern, dass Insekten in die Leuchte gelangen und dort verenden.

Beschränkung der Beleuchtungszeit auf unbedingt nötige Zeiträume oder dimmbares Licht, in den frühen Morgenstunden erfolgt ein automatisches Abstellen der Beleuchtung. Dies gilt auch für Werbeanzeigen.

Die Festlegungen des § 23 Abs. 4 BNatSchG i.V.m. § 21 NatSchG B.-W. sind zu berücksichtigen.

g) **Artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen**

V 1 - Schutz vorhabensbedingt nicht entfallender Bäume

Die nicht vorhabensbedingt in Anspruch genommenen Gehölzbestände, insbesondere die Gehölzbestände entlang des „Tannbachs“ sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und zu erhalten. Es ist ein Mindestabstand von 5 m zum Gewässerrandstreifen einzuhalten. Ein Befahren oder eine Lagerung von Materialien ist nicht zulässig. Die Maßnahme sieht den Schutz von Einzelbäumen während des Baubetriebs vor. Die Einzelbäume sind durch Brettermantel bzw. flächige Bestände durch einen Schutzzaun gegen mechanische Beschädigung, Verdichtung des Wurzelraumes sowie Bodenauftrag und -abtrag im Baubereich zu schützen. Während der Bauzeit sind Schutzzäune aufzustellen. Die Schutzmaßnahmen erfolgen entsprechend den Regelungen in der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen in Verbindung mit den in der RAS-LP 4 getroffenen Regelungen. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind der Gemeinde Rudersberg Pläne zum Baumschutz vorzulegen bzw. die Maßnahmen abzustimmen.

V 2 - Festlegung Rodungszeitraum

Eine Rodung der nicht zu erhaltenden Gehölze im Untersuchungsgebiet ist nur im Zeitraum von 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten).

V 3- Festlegung des Zeitraumes der Abbrucharbeiten

Der Abbruch der Gebäude ist nur im Zeitraum vom 01. November bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeit der Vogelarten und der Aktivitätsphasen von Fledermäusen), da ein Vorhandensein von Winterquartieren auszuschließen ist.

V 4 - Installation Schutzzaun für Amphibien

Um ein Einwandern von Amphibien in das Baufeld zu verhindern, ist vor Beginn der Baumaßnahmen und während der Bauzeit entlang des „Tannbachs“ und am Mühlgraben ein Amphibienschutzzaun zu installieren. Die genaue Lage und Ausführung sind im Rahmen der Umweltbaubegleitung zu definieren (siehe Vermeidungsmaßnahme V 5).

V 5 - Einrichtung einer Umweltbaubegleitung

Zum Schutz von Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Ruhestätten sowie Wanderwegen von Amphibien und Zauneidechsen ist vor Beginn der Bautätigkeiten eine Umweltbaubegleitung einzurichten. Sie definiert die Einrichtung von Tabuzonen, Schutzzäunen und Absperrungen vor und während der Bauzeit, legt die Bereiche für Baustelleneinrichtung / Bodenlagerflächen fest und überwacht die Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen.

h) CEF-Maßnahme CEF 1: Anbringen von Nistkästen - Gebäudebrüter

Die maximal notwendige Anzahl von Vogelnistkästen ergibt sich aus der Anzahl der im Vorhabensbereich beeinträchtigten vorhandenen Brutplätze der Brutvogelarten.

Nach dem derzeit bekannten Eingriffsumfang ist im Untersuchungsgebiet ein Brutplatz der Bachstelze vorhanden. Es sind Nistkastentypen entsprechend der zu fördernden Arten (Referenzprodukt Firma Schwegler) zu verwenden.

Folgende Hinweise sind bei der Auswahl der Nisthöhlen zu berücksichtigen:

- Mindesthöhe 3 m, ein freier Einflug muss gewährleistet sein
- Verwendung dauerhaft beständiger Nisthöhlen
- die Nisthöhlen sind mit einem Marderschutz zu versehen (bspw. Nistkasten mit Vorraum um den Zugriff von Marder oder Katze auf die Brut zu verhindern)
- Anbringen von 3 Nistkästen, z.B. Typ Schwegler: Halbhöhle 2 HW

Monitoring CEF 1

Die Nistkästen sind regelmäßig einmal jährlich in der Zeit von Oktober bis März zu kontrollieren und zu reinigen. Die jährliche Pflege und Wartung beinhaltet sowohl die sorgfältige Reinigung der Quartiere als auch ggf. deren Reparatur. Sollte sich ein Kasten oder dessen Aufhängung nicht mehr in einwandfreiem Zustand befinden, ist dieser zu ersetzen. Sollten bei der jährlichen Kontrolle andere Tierarten in den Nistkästen angetroffen werden (z.B. Hornissen, Wespen, Hummeln, Siebenschläfer, etc.), sind diese im Kasten zu belassen und nicht zu stören. Werden bei der jährlichen Kontrolle verendete Tiere in den Kästen gefunden, sind diese umgehend einem Spezialisten zur Untersuchung der Todesursache zu übergeben. Zur Erleichterung der Ursachensuche muss eine Kotprobe aus dem Kasten entnommen werden.

Im Rahmen der Kontrolle ist zu beobachten und zu dokumentieren, ob die aufgehängten Quartiere angenommen werden. Stellt sich heraus, dass ein Kasten nach längerer Zeit immer noch „unberührt“ ist, so muss ein neuer, besser geeigneter Standort gefunden werden.

i) CEF-Maßnahme CEF 2 / A 1: Anlage von Ersatzhabitaten sowie Fang und Umsetzung der Zauneidechse

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Fang mit Umsetzung der Zauneidechse notwendig.

Vor dem Fang und der Umsetzung der Zauneidechsenpopulation müssen auf den Ersatzlebensraumflächen auf dem Flst. Nr. 1294, Gemarkung Steinenberg folgende Maßnahmen zur Verbesserung der Habitatqualität durchgeführt werden.

Die Flächen weisen bislang keine Vorbelegung durch die Zauneidechse auf, sie werden als Lagerplatz genutzt und verfügen über eine wassergebundene Decke. Sie sind aufgrund der räumlichen Nähe geeignet für die Neuanlage von Ersatzhabitaten für die Zauneidechse.

Vor einer Vergrämung der Zauneidechsenpopulation müssen auf den Ersatzlebensraumflächen auf dem Flst. Nr. 1294, Gemarkung Steinenberg folgende Maßnahmen zur Verbesserung der Habitatqualität durchgeführt werden (siehe Abb. 2).

Der Lagerplatz ist zurückzubauen, d.h. die Materialien sind aufzunehmen und abzufahren. Der Schotterbelag ist auszubauen und abzufahren. Einzelne Gehölze sind zu roden. Anschließend ist auf der zurückgebauten Fläche ein magerer Unterboden und in den obersten 30 cm ein magerer Oberboden aufzubringen sowie ein Feinplanum herzustellen.

Die Flächen sind mit gebietseigenem (autochthonem) Saatgut aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ / Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“ Saatgut, z.B. Mischung Magerrasen basisch (Fa. Saatenzeller) anzusäen.

Neben einzelnen strukturierten Holzhaufen mit grobem Stein-Material niedriger Höhe werden Baumstämme (Sonnenplätze) und einzelne Reisighaufen mit Einlagerungen einzelner Totholzstammabschnitte hergestellt. Es ist nährstoffarmes unsortiertes grobes Material zu verwenden (Steindurchmesser 10-25 cm, vereinzelt große Steine, Wurzelstuben oder dickere Aststücke, um Hohlräume zu schaffen). Die Abmessungen der Haufen betragen ca. 4 x 1,5 m. Die Maßnahme soll insgesamt einem strukturierten Holzhaufen entsprechen und nicht einer Steinschüttung. Die genaue Lage ist mit der Umweltbaubegleitung abzustimmen. Die Anlage der Habitatelemente erfolgt mit gebietsheimischem Material.

Der Durchführungszeitraum sollte so erfolgen, dass die aufgewerteten Ersatzhabitate spätestens ab Februar 2023 bzw. August 2023 fertiggestellt sind. Nach Feststellung der Reife der neu angelegten Ersatzhabitate durch ein Monitoring mit Risikomanagement ist zu belegen, dass die ökologische Funktion vollständig erfüllt wurde.

Die neu geschaffenen Habitatflächen haben eine deutlich verbesserte Ausprägung als die verloren gegangenen Habitatflächen. Aufgrund der Größe der Fläche von ca. 1.500 m² besteht nach Schneeweiss, 2014 kein Populationsdruck, weitere Ausbreitungsmöglichkeiten sind durch die Gestaltung der Maßnahmenflächen gegeben. Demnach ist auf den vorgesehenen Ersatzflächen eine Besiedlung durch Zauneidechsen möglich.

Die Maßnahmenfläche liegt weder innerhalb des Suchraums noch im Kernraum bzw. der Kernfläche des Biotopverbunds trockener, mittlerer bzw. feuchter Standorte.

Die Pflege der Fläche (2-malige Mahd im Mai und September mit Abfuhr des Mähgutes, unter Erhalt von Säumen bzw. Altgrasstreifen, die partiell alternierend nur alle 2 - 3 Jahre gemäht werden, Freihalten von Gehölzaufwuchs) erfolgt durch die Gemeinde Rudersberg. Die Flächen dürfen nicht gemulcht werden, die Mahd erfolgt naturverträglich mit Doppelmesser oder Balkenmäher, die Schnitthöhe beträgt 10 – 12 cm. Im Jahr der Umsetzung soll die Fläche ab Mai zumindest auf der Hälfte der Fläche ungemäht bleiben (ausreichend Nahrung), in den darauf folgenden Jahren erfolgt in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung je nach Vegetationsaufkommen eine Mahd in 1-3 jährigem Abstand (ggf. Rotation von Flächen). Eventuell häufigere Mahdtermine sind witterungsbedingt anzupassen.

Zur Umsetzung und Kontrolle der erforderlichen Maßnahmen ist eine fachlich qualifizierte Umweltbaubegleitung einzusetzen.

Zur Vermeidung von Tötungen durch das Baugeschehen sowie um eine Wiederbesiedlung zu verhindern, ist um die gesamte Maßnahmenfläche ein fester Reptilienschutzzaun aus Rhizom-/Wurzelsperr-Folie mit einer Höhe von ca. 80 cm, mit Eingraben der unteren Enden in den Boden zu errichten. Der Reptilienschutzzaun muss für die Dauer der gesamten Erschließungs- und, Baumaßnahmen als Prägezaun belassen werden um zu verhindern, dass die umgesiedelten Tiere auf angrenzende Flächen abwandern.

Die Funktionsfähigkeit des Reptilienschutzzaunes auf den Ersatzhabitatflächen ist regelmäßig durch die Umweltbaubegleitung zu überprüfen. Ein Überwachsen des Reptilienschutzzaunes muss durch regelmäßige und angepasste Mahd verhindert werden.

Ein Fang und eine Umsetzung der sich im Eingriffsbereich befindlichen Zauneidechsen auf die neu angelegten Ersatzhabitate auf dem Flst. Nr. 1294, Gemarkung Steinenberg darf erst erfolgen, wenn diese ihre ökologische Funktion erfüllen, frühestens ab März 2023. Das Fangen der Tiere ist so schonend wie möglich durchzuführen und darf nur durch entsprechend geschultes Personal erfolgen. Der Fang der Zauneidechse erfolgt über Handfänge bzw. Schlingenfang. Der Fang muss so erfolgen, dass eine Tötung oder Verletzung der Tiere vermieden wird. Die Tiere sind einzeln in Stoffsäckchen auf die Ersatzhabitatflächen zu verbringen.

Ein Abfangen der Zauneidechsen aus dem Eingriffsbereich muss ab März bis Mai vor der Eiablage oder von Ende August / Anfang September nach dem Schlupf der Jungtiere erfolgen. Die ordnungsgemäße Durchführung ist durch die Umweltbaubegleitung zu überwachen.

Zur Erhöhung der Fängigkeit von Zauneidechsen sind auf den Eingriffsflächen zusätzlich künstliche Verstecke auszubringen und bei den jeweiligen Abfangterminen zu kontrollieren. Hier aufgefundene Zauneidechsen sind ebenfalls umzusetzen. Auch natürlich vorkommende Versteckstrukturen auf den Eingriffsflächen sind gezielt zu kontrollieren. Auf der Eingriffsfläche ist so lange abzufangen bis über mindestens drei Fangtage im Abstand von zwei Tagen keine Tiere mehr gefangen werden. Erst danach kann der Eingriffsbereich durch die Umweltbaubegleitung freigegeben werden. Der auf den Eingriffsflächen notwendige Oberbodenabtrag ist durch die Umweltbaubegleitung zu begleiten. Vorhandene künstliche und natürliche Versteckstrukturen sind unmittelbar im Vorfeld zu entfernen und gezielt zu kontrollieren. Auch im Rahmen des Oberbodenabtrags vorgefundene Individuen der Zauneidechse sowie weiterer wertgebender Beifang sind von der Eingriffsfläche zu evakuieren und umzusetzen. Nach vollständiger Umsetzung der o.g. artenschutzrechtlichen Maßnahmen hat der Vorhabensträger der unteren und der höheren Naturschutzbehörde unaufgefordert einen Abschlussbericht vorzulegen, in dem das Ergebnis der naturschutzfachlichen Bauüberwachung und die Umsetzung der Maßnahmen, die Anzahl der umgesetzten Tiere - getrennt nach Art, Geschlecht und Alter - sowie aufgetretene Probleme dokumentiert sind.

Monitoring CEF 2

Im Rahmen der Erfolgskontrolle ist ein alljährliches Monitoring erforderlich (zur Dauer siehe nachfolgender Punkt). Das Monitoring umfasst eine jährliche Bestandsaufnahme der Maßnahmenfläche (Vegetationsentwicklung und Bestand Zauneidechsen). Im Zuge des Monitorings wird die vollständige Funktionsfähigkeit der Maßnahmen für die Zauneidechsen überprüft. Die Ergebnisse des Monitorings sind in einem Bericht zu dokumentieren. Der Bericht muss über Populationsgröße und -struktur, Habitatstruktur und eventuelle Beeinträchtigungen Aufschluss geben sowie bei fehlender Erreichung der Funktionsfähigkeit der Maßnahmen Lösungsmöglichkeiten aufzeigen. Der Bericht ist der höheren Naturschutzbehörde bis spätestens 31.12. eines jeden Jahres unaufgefordert zur Prüfung und der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis vorzulegen.

Grundsätzlich ist ein mindestens fünf jähriges Monitoring erforderlich. Das Monitoring kann erst beendet werden, wenn am Aussetzungsort die Anzahl der Individuen und die Populationsstruktur den Verhältnissen am Fangort vor der Vergrämung und Umsetzung entspricht. Der Zielbestand ist mindestens die Anzahl der geschätzten Individuen bei der Erfassung, nicht die Anzahl der umgesiedelten Individuen. Sind bei der Umsetzung mehr Individuen als zuvor geschätzt umgesiedelt worden, so gilt diese Anzahl als Zielbestand.

Das Monitoring kann frühestens nach drei Jahren beendet werden, wenn sich der Zielbestand bereits dann eingestellt haben sollte. Nach Ablauf des 3- bzw. 5-jährigen Monitorings wird auf Grundlage der bis dahin zusammengetragenen Ergebnisse mit der höheren Naturschutzbehörde erörtert, ob eine Fortsetzung des Monitorings erforderlich ist.

Für das Monitoring ist eine standardisierte Erfassung durch Sichtbeobachtung mit langsamem und ruhigem Abgehen der Fläche aller für die Zauneidechsen geeigneten Flächen, dem gezielten Absuchen von als Verstecken geeigneten Strukturen, dem Umdrehen von Steinen, Erfassung der für Reptilien wichtigen Habitatstrukturen wie Sonnen-, Ruhe-, Eiablage- und Überwinterungsplätze sowie der Fortpflanzungs- und Jagdhabitate durchzuführen. Es müssen pro Erfassungsjahr vier flächendeckende Begehungen bei trocken-warmen Witterungsverhältnissen durchgeführt werden. Mindestens eine Begehung ist im Spätsommer durchzuführen, um den Reproduktionserfolg überprüfen zu können.

Sollte sich im Zuge des Monitorings herausstellen, dass weniger Tiere als erforderlich nachgewiesen werden können, so sind im Zuge eines Risikomanagements ergänzende Maßnahmen umzusetzen. Die entsprechenden Maßnahmen sind rechtzeitig und vor Maßnahmenumsetzung mit der höheren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Eine dauerhafte rechtliche Sicherung der erforderlichen Ersatzflächen auf dem Flst. Nr. 1294, Gemarkung Steinenberg hat zu erfolgen.

j) Maßnahme S 1: Anbringen von Nistkästen - Gebäudebrüter

Aufgrund der nachgewiesenen Belegung von Gebäuden im Untersuchungsgebiet durch gebäudebrütende Vogelarten sind drei Nistkästen an den Neubauten im Untersuchungsgebiet anzubringen. Es ist ein Nistkastentyp entsprechend der zu fördernden Art (Referenzprodukt Firma Schwegler) zu verwenden. Mit der Schutzmaßnahme S 1 wird gewährleistet, dass auch zukünftig geeignete Niststätten für die Arten vorhanden sind.

Folgende Hinweise sind bei der Auswahl der Nisthöhlen zu berücksichtigen:

- Mindesthöhe 3 m, ein freier Einflug muss gewährleistet sein
- Verwendung dauerhaft beständiger Nisthöhlen
- Anbringen von 3 Nistkästen, z.B. Typ Schwegler: Nist- und Einbaustein Typ 26

Monitoring

Siehe CEF 1 – Maßnahme „Anbringen von Nisthöhlen – Gebäudebrüter“

k) Ausgleichsmaßnahme A 1 / CEF 2: Anlage von Ersatzhabitaten sowie Fang und Umsetzung der Zauneidechse

Ein Ausgleich (Schutzgut Boden) für die Eingriffe in die Schutzgüter innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes findet im Zuge der CEF 2 - Maßnahme durch eine Entsiegelung geschotterter / wassergebundener Flächen im unmittelbaren Umfeld des Planungsbereiches im Südosten an den Geltungsbereich angrenzend zum Tannbach hin auf Flst. Nr. 1294 statt. Eine Beschreibung der Maßnahme erfolgt in Kapitel 0.3.2.

1.11 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- a) An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, heimische Laubbäume entsprechend der Liste zur Pflanzenverwendung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. Bei der Pflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm (gemessen in 1 m Höhe), 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, zu verwenden. Die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 1 und 2 sind zu beachten und anzuwenden.

Im Bereich der Stellplätze sind die Baumquartiere durch geeignete Maßnahmen gegen Befahren und Betreten zu sichern und das Baumumfeld mit standortgerechten, heimischen Sträuchern, Stauden und Gräsern, entsprechend Pflanzliste (siehe Anlage der Begründung „Liste zur Pflanzenverwendung“) zu begrünen. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend.

- b) Die Flächen mit der Festsetzung "Randeingrünung" entlang der westlichen und südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches sind innerhalb der privaten Grünflächen mit heimischen Sträuchern zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten, Nadelgehölze sind unzulässig. Bei Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzte Gehölze ohne Ballen mit einer Höhe von 100 – 150 cm oder Heister, 3 x verpflanzt mit einer Höhe von 150 - 200 cm zu verwenden. Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. (siehe Anlage der Begründung „Liste zur Pflanzenverwendung“).

- c) „Begrünung privater Baugrundstücke“: Die unbebauten, unbefestigten und im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit dem Pflanzzwang "Flächiger Pflanzzwang - Begrünung der privaten Baugrundstücke" belegten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft als flächig begrünte Vegetationsflächen zu unterhalten. Auf § 21a NatSchG wird verwiesen. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten, Obst- und / oder Laubbäumen und Laubsträuchern (siehe Anlage der Begründung „Liste zur Pflanzenverwendung“) sowie eine Rasenansaat (Landschaftsrassen).

Ab einer Grundstücksgröße von 150 m² sind für jede weitere angefangenen 150 m² Fläche auf den einzelnen Baugrundstücken mindestens ein regionaltypischer Obsthochstamm, alternativ ein kleinkroniger heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 3 x verpflanzt mit Ballen und zwei Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzzwänge für Einzelbäume können auf die notwendige Anzahl von Bäumen angerechnet werden. Bei Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzte Gehölze ohne Ballen mit einer Höhe von 100-150 cm oder Heister, 3 x verpflanzt mit einer Höhe von 150 - 200 cm zu verwenden. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

- d) „Extensive Dachbegrünung“: Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Gebäuden (Dachneigung 0° - 15°) sowie baulicher Anlagen (SD DN 15°) wie Garagen, Carports, Mülleinhausungen sind, ausgenommen der technischen Dachaufbauten, mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern entsprechend der Vorschlagsliste siehe Anhang zu versehen und dauerhaft zu un-

terhalten. Die Aufbaustärke der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen. Das Wasserspeichervermögen muss mindestens 30 l/m² oder einen Abflussbeiwert von 0,35 aufweisen (Nachweis des Herstellers der Dachbegrünung). Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Dachbegrünung in Verbindung mit Solaranlagen ist zulässig.

- e) Die im Lageplan des Bebauungsplanes als öffentliche Grünfläche / Spielplatz gekennzeichnete Fläche entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ist als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden sowie eine Rasenansaat (Landschaftsrasen). Für die Baumpflanzungen sind Gehölze mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Solitär oder Hochstamm zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten. Bei Strauchpflanzungen sind 2 x verpflanzte Laubgehölze ohne Ballen mit einer Höhe von 40 – 60 cm sowie 100 - 150 cm, entsprechend der Liste zur Pflanzenverwendung, zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

1.12 Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit der Pflanzbindung PB "Gewässerrandstreifen" ausgewiesenen Bereiche entlang des südlichen bzw. südwestlichen Baugebietsrandes (Biotop Nr. 171231198834 "Tannbach südlich Steinenberg") sind auf der für Gewässerrandstreifen gesetzlich vorgeschriebenen Breite von 5 m dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Die Errichtung von baulichen oder sonstigen Anlagen (auch Zäune, Böschungssicherungen, Geschirrhütten, Spielplätze, Komposthaufen etc.) ist im Gewässerrandstreifen verboten. In den Gewässerrandstreifen ist das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern untersagt. Bestehende Bäume und Sträucher sind zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Der Einsatz und die Lagerung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen ist verboten. Insbesondere während der Bauphase sind die Flächen durch geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920, z.B. durch einen Bauzaun vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen.

1.13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

- a) Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).
- b) Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Baugrundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

Hinweise:

- a) Im Plangebiet können Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Auf die Einhaltung der Bestimmungen der § 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.)
- b) Die Inhalte des Merkblattes „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind bei allen Erdarbeiten zu beachten (Download unter www.rems-murr-kreis.de).
- c) Beim Bau und Betrieb von Zisternen ist das Merkblattes „Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis zu beachten (Download unter www.rems-murr-kreis.de).
- d) Die Inhalte des Merkblattes „Bohrungen im Untergrund“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind bei allen Erd- und Bohrarbeiten zu beachten (Download unter www.rems-murr-kreis.de).
- e) Die Inhalte des Merkblattes „Bauen im Grundwasser“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind bei allen Baumaßnahmen zu beachten (Download unter www.rems-murr-kreis.de).
- f) Die Inhalte des Merkblattes „Grundwasserhaltung bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind bei allen Baumaßnahmen zu beachten (Download unter www.rems-murr-kreis.de).
- g) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.
- h) Auf Grundlage der geologischen Untergrundverhältnisse werden den Bauherren objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 empfohlen.
- i) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 43 (1) WG). Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 (6) WG).
- j) **Freiflächenplan**
Dem Baugesuch ist ein Pflanzplan beizufügen. In diesem sind bestehende und geplante Bepflanzungen der Baugrundstücke, sowie geplante Flächenbefestigungen und Stützmauern darzustellen. Die Erfüllung der Pflanzgebote ist bei der Schlussabnahme des Bauvorhabens oder einem anderen von der Stadt nach § 178 BauGB festzusetzenden Termin nachzuweisen.

k) **Qualifiziertes Regenwassermanagement**

Dem Baugesuch ist ein qualifiziertes Regenwassermanagement beizufügen. Dieses Gutachten enthält die Nachweise über den Umgang mit Niederschlagswasser einschließlich der Darstellung der Maßnahmen der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung, z.B. Grünflächen, Dachbegrünung, Wasserdurchlässige Beläge, Zisternen, etc. mit entsprechendem Flächenbedarf. Die zurückgehaltenen, zu versickernden sowie die in den Tannbach einzuleitenden Wassermengen sind zu quantifizieren.

l) Der Geltungsbereich umfasst den Altstandort „Tannbachstraße 27“, welcher aktuell für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit Handlungsbedarf „B-Belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ auf Beweisniveau 2 (nach orientierender Untersuchung) im BAK erfasst ist. Insbesondere bei den durchgeführten Baugrunderkundungen wurden in Teilbereichen leicht erhöhte Schadstoffgehalte (PAK, Benzo(a)pyren, Chrom, Quecksilber und MKW) festgestellt.

Für den Wirkungspfad „Boden-Mensch“ konnte das Beweisniveau 2 nicht erreicht werden, diese ist deshalb auf Beweisniveau 1 mit dem Handlungsbedarf „B-Belassen“ Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition erfasst.

Daher dürfen Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund und die Entsorgung nur unter gutachterlicher Begleitung durch einen in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Sachverständigen erfolgen. Mit entsorgungsrelevanten, nicht frei verwertbarem Bodenmaterial ist zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass für spätere Grünflächen nachzuweisen ist, dass für den Wirkungspfad Boden-Mensch die Prüfwerte für das Szenario „Kinderspielflächen / Wohngebiete“ eingehalten werden.

Werden bei den Baumaßnahmen über das zu erwartende Maß hinausgehende Untergrundverunreinigungen, die eine Gefährdung des Grundwassers befürchten lassen, festgestellt, so ist das Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz hierüber eingehend zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Die gutachterliche Begleitung ist in einem Bericht zusammenzufassen. Erfolgte Sanierungen, sofern erforderlich, sind zu dokumentieren. Durch Sohl- und Wandbeprobungen ist der Sanierungserfolg nachzuweisen.

Das Landratsamt, Amt für Umweltschutz, ist bei allen baulichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Tannbachstraße Süd“

2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

a) Dachform und Dachneigung:

Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: Entsprechend Planeintrag. Bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern ist die Dachneigung einheitlich zu wählen.

Garagen und Carports: Es sind ausschließlich extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

Von den Festsetzungen ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Dachterrassen bei Staffelgeschossen, Dachaufbauten.

b) Farbgebung der Dächer der Hauptgebäude: Die geneigten Dachflächen sind mit kleinformatigen (Ziegelgröße), naturroten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachdeckungselementen einzudecken oder zu begrünen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Photovoltaik-Anlagen sind allgemein zulässig.

c) Farbgebung der Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig.

2.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Hecken aus heimischen Sträuchern (z.B. Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Hainbuche), Holzzäune oder Mauern zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Naturhecken zulässig.

Zulässige Höhen der Einfriedungen:

- lebende Einfriedungen (Hecken): max. 1,5 m
- Holzzäune: max. 1,2 m
- massive Einfriedungen (Mauern): max. 0,5 m, geländebedingte Stützmauern sind bis maximal 0,3 m zulässig, verbleibende Höhenunterschiede sind abzuböschten.

Von befahrbaren Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

2.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücksteile (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Nicht überbaute Grundstücksflächen, die nicht als Zufahrten, Stellflächen, Fahrgassen, Feuerwehraufstellflächen und Wege benötigt werden, sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen, zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Kies-, Schotter- und Steingärten sowie Kunstrasenflächen sind unzulässig.

2.4 Antennenanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist max. 1 Außenantenne und 1 Parabolantenne zulässig.

2.5 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 (1) LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße wie folgt festgesetzt:

- | | |
|--|----------------------------|
| a) bei einer Wohnfläche bis zu 40 m ² | 1 Stellplatz je Wohnung |
| b) zwischen 40 und 70 m ² | 1,5 Stellplätze je Wohnung |
| c) bei Wohnungen über 70 m ² | 2 Stellplätze je Wohnung |

Halbe Stellplätze sind im Gesamtergebnis aufzurunden.

Innerhalb der Stauraumflächen vor den Garagen bzw. Carports können keine baurechtlich anrechenbaren Stellplätze nachgewiesen bzw. ausgewiesen werden.

2.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)

Dachwasser ist getrennt vom häuslichen Abwasser in Zisternen zu erfassen und gedrosselt dem Abfluss zuzuleiten. Hierbei ist die DIN 1988 zu beachten. Die Zisternen sind mit einem Retentionsvolumen von mind. 2,0 m³/100 m² angeschlossener Dachfläche und einem Drosselabfluss von mind. 0,15l/s/100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen. Das Niederschlagswasser wird auf den Privatgrundstücken gesammelt gedrosselt in den Tannbach eingeleitet.