Satzung

über den

Bebauungsplan „Links am Heuwasen“
auf Gemarkung Pfalzgrafenweiler

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und den §§ 74 und 75 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg (GemO), jeweils in den zuletzt geänderten Fassungen hat der Gemeinderat am 10. 10. 2000 den Bebauungsplanes „Links am Heuwasen“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 07. 03. 1996, zuletzt geändert am 02. 10. 2000 des Planungsbüro Gall, ausgefertigt am 10. 10. 2000 (§ 2 Nr. 1) maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Bestandteile der geänderten Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Lageplan vom 07. 03. 1996, zuletzt geändert am 02. 10. 2000 des Planungsbüro Gall, ausgefertigt am 10. 10. 2000,
2. Textteil mit Anlage 1 (Pflanzliste) vom 07. 03. 1996, zuletzt geändert am 02. 10. 2000 des Planungsbüro Gall, ausgefertigt am 10. 10. 2000,
3. Begründung mit Anlage 1 (Gutachten Büro Gfrörer vom 20. 04. 2000) vom 07. 03. 1996, zuletzt geändert am 02. 10. 2000 des Planungsbüro Gall, ausgefertigt am 10. 10. 2000

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.v. § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung und Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwider handelt.

§ 4 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieser Satzung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt:
Pfalzgrafenweiler, den 10. 10. 2000

GEMEINDE PFALZGRAFENWEILER · LANDKREIS FREUDENSTADT ·

- Bischoff -
Bürgermeister

In Kraft getreten am 17.11.2000.

Bürgermeisteramt Pfalzgrafenweiler

Gemarkung Pfalzgrafenweiler

Bebauungsplan

"Links am Heuwasen"

Textteil

In Kraft getreten am 17.11.2000.

Projektleiter:
Dipl.-Verwaltungswirt (FH)
Bernhard Traub
Bürgermeisteramt
Hauptstr. 1
72285 Pfalzgrafenweiler

Bebauungsplan-Ingenieur
für den Lageplan
Werner Gall
Chr.-Decker-Str. 42
72285 Pfalzgrafenweiler

Inhaltsverzeichnis

		Seite
A	**Planungsrechtliche Festsetzungen**	
1.	**Geltungsbereich**	**3**
2.	**Bauliche Nutzung**	**3**
3.	**Bauweise**	**4**
4.	**Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche**	**4**
5.	**Nebenanlagen / Nebengebäude**	**4**
6.	**Stellung der baulichen Anlagen**	**5**
7.	**Flächen für Garagen, Carports, Abstellräume, Stellplätze**	**5**
8.	**Grünflächen (öffentliche und private Grünflächen)**	**5**
9.	**Pflanzgebote, Pflanzbindungen, Planungen .....**	**5**
10.	**Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**	**6**
11	**Freizuhaltende Flächen / Sichtdreiecke**	**7**
12	**Verkehrsflächen**	**7**
13	**Höhenlage der Verkehrsflächen**	**7**
14.	**Versorgungsflächen**	**7**
15	**Leitungsrechte**	**7**
16	**Beschränkte Verwendung luftverunreinigender Stoffe**	**7**
17	**Lärmschutz**	**9**
18	**Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen**	**9**
B	**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**	
1.	**Äußere Gestaltung**	**10**
2.	**Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten**	**10**
3.	**Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten**	**10**
4.	**Gestaltung der unbebauten Flächen der beb. Grundstücke**	**10**
5.	**Außenantennen**	**10**
6.	**Leitungen**	**10**
7.	**Werbeanlagen**	**11**
8	**Geländeveränderungen**	**11**
9.	**Einfriedigungen**	**11**
10.	**Bepflanzungen, Grünordnerische- und Gestaltungsfests.**	**11**
11.	**Ordnungswidrigkeiten**	**12**
12.	**Bearbeitungs- und Ausfertigungsvermerke**	**12**
13	**Anlage 1 (Pflanzliste)**	**13**

LANDRATSAMT FREUDENSTADT

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 bis 3 BauGB)

Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.133) (BauNVO 1990), jeweils in den zuletzt geänderten Fassungen.

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Lageplan schwarzgestrichelt dargestellt.

2. Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

Für die Art der baulichen Nutzung (Baunutzungsverordnung i.d.F. v. 23.1.1990, zul. geändert am 22.4.1993)

a) allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO),
b) Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)
c) Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
d) Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)
e) Gemeinbedarfsflächen (Kindergarten)

gelten die Eintragungen im Lageplan (Nutzungsschablone)

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Ausnahmsweise zulässig sind:
1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind:
1. sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

Mischgebiete (MI) dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:
1. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

Nicht zulässig sind:
1. Vergnügungsstätten.

GEe (eingeschränkte Gewerbegebiete) dienen vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke,
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Tankstellen,
2. Lagerhäuser und Lagerplätze.

Nicht zulässig sind:
1. Vergnügungsstätten.

Gewerbegebiet (GE) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

LANDRATSAMT FREUDENSTADT

2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten.

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

2.2.1 Vollgeschoss, Geschoss-, Grundflächenzahl

Siehe Einschrieb im Lageplan.

2.2.2 Höchst- und Mindestmaß der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstmaß festgesetzt (§ 16 Abs. 4 BauNVO).

2.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird festgesetzt als Traufhöhe und Firsthöhe. (Siehe Einschrieb im Lageplan)

a) Traufhöhe:
Bei vorgeschriebenen eingeschossigen Wohngebäuden wird die max. Höhe baulicher Anlagen auf 4,30 m, bei vorgeschriebenen zweigeschossigen Wohngebäuden wird die max. Höhe baulicher Anlagen auf 6,90 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Oberkante Dach und der traufseitigen Außenwand.

b) Firsthöhe:
Bei eingeschossiger Bauweise wird die max. Höhe baulicher Anlagen auf 10,00 m und bei zweigeschossiger Bauweise wird die max. Höhe baulicher Anlagen auf 11,40 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird gemessen an der Oberkante Dach.

c) Bezugspunkt:
Bezugspunkt für beide Höhenfestlegungen ist die an einem Gebäudeeck vorhandene (natürliche), höchstgelegene Geländeoberfläche. Zur Prüfung der Höhen und der möglichen Bezugspunkte sind entsprechende Geländeschnitte mit den für die Verfahren nach der LBO erforderlichen Unterlagen vom Bauherrn vorzulegen.

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

Für die Bauweise sind die Eintragungen im Lageplan (Nutzungsschablone) maßgebend. (abweichende Bauweise 1 = offene Bauweise jedoch Gebäudelängen bis max. 35 m zulässig, abweichende Bauweise 2 = offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 Meter zulässig)

4. Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. v. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren/ nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Lageplan gekennzeichneten Baugrenzen dargestellt. Frühere Baulinien werden aufgehoben und sind im Lageplan (gelb) gekennzeichnet.

5. Nebenanlagen / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

5.1 Je Baugrundstück, ausgenommen der Teil zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche (Vorgartenfläche) kann nur ein Gartenhaus oder Geschirrhütte (siehe Hinweis unten) als Nebenanlage im Sinne von § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (Nebengebäude) und ein Gewächshaus zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung).

5.2 Größe und Gestaltung der Nebengebäude

a) Die zulässige Größe der Nebengebäude wird bei Baugrundstücken bis zu 600 qm auf 18 cbm umbauten Raum; bei Grundstücken über 600 qm Größe auf 25 cbm umbauten Raum und die zulässige Traufhöhe auf jeweils 2,20 m begrenzt. Als Material ist nur Holz in einer Naturfarbe oder im Braunton zulässig.

b) Die zulässige Größe der Gewächshäuser wird wie in Ziff. 5.2. a begrenzt. Sie dürfen nur aus Glas oder einem sonstigen transparenten Baustoff ausgeführt werden; Folienmaterial ist nicht zulässig.

HINWEIS (Definition):

Gartenhäuser dienen der Unterbringung von Gartengeräten und anderen für den Aufenthalt von Personen auf dem Grundstück benötigten Gegenständen, wie Gartenstühlen und -tischen, Liegestühlen, Sonnenschirmen und dgl. Außerdem sollen sie vor Unbilden der Witterung schützen und dem Aufenthalt auf dem Grundstück dienen. Sie sind nicht zur Übernachtung bestimmt. Gartenhäuser sind kleine, eingeschossige Bauwerke in einfacher Ausführung, deren Größe, Beschaffenheit und Gestaltung durch ihren Verwendungszweck begrenzt wird. Ihre Größe beschränkt sich nach Ziff. A 5.2 auf 18 bzw. 25 cbm umbauten Raum einschließlich eines Vordaches oder einer überdachten Terrasse. Eine etwaige Unterkellerung ist auf den umbauten Raum voll anzurechnen. Gartenhäuser können massiv errichtet sein und Fenster haben. Innere Ausstattung (z. B. [illegible] mit Nut- und Federbrettern, eingezogene Decke, Fußbodenbelag, Verputz) und Einrichtung entsprechend der Eignung und Zweckbestimmung des Gartenhau-

LANDRATSAMT FREUDENSTADT

ses. Gartenhäuser enthalten keine Feuerstätte. Der An- oder Einbau eines Aborts kann gestattet werden, wenn eine unmittelbare bauliche Verbindung mit dem Gartenhaus besteht und wasserrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Auch bei Gartenhäusern wird der an- bzw. eingebaute Abort auf den umbauten Raum angerechnet.

Geschirrhütten sind Gebäude, die der Unterbringung der für die gärtnerische Nutzung des Grundstücks notwendigen Geräte dienen. Sie sind nicht zur Lagerung von Gartenerzeugnissen bestimmt. Geschirrhüten sind Bauten einfachster Ausführung; in der Regel sind die Umfassungswände der Hütten lediglich in leichtem Holzfachwerk mit einfacher Holzschalung ausgeführt. Die Hütten haben weder Fenster noch Vordach, keine überdachte Terrasse oder Pergola und keine Feuerstätte. Der An- oder Einbau eines Aborts kann gestattet werden, wenn wasserrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Die Errichtung eine von der Geschirrhütte getrennten Aborts ist nicht zulässig, da räumlich getrennt errichtete bauliche Anlagen die Landschaft ungleich stärker belasten. Die Größe der Geschirrhütte bemißt sich nach dem konkreten Raumbedarf für die ordnungsgemäße Unterbringung der Gartengeräte. In der Regel ist eine Größe bis zu 15 cbm umbauten Raumes ausreichend (siehe A 5.2), und zwar auch dann, wenn ein Abort ein- oder angebaut ist. Der umbaute Raum ist nach den Außenmaßen des Gebäudes zu ermitteln, wobei Dachraum und Gebäudesockel voll anzurechnen sind. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig.

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

Für die Stellung baulicher Anlagen sind die Eintragungen im Lageplan maßgebend (Richtungspfeile) und richtet sich nach der Firstrichtung bzw. den Gebäudehauptkanten.

7. Flächen für Garagen, Carports, Abstellräume, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. v. m. § 21a BauNVO)

7.1 Garagen und Garagengeschosse in Vollgeschossen sind auf die Geschoßflächen nicht anzurechnen.

7.2 Garagen, Carports, Abstellräume und Stellplätze (siehe auch 7.5) sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zugelassen; Garagen, Carports und Abstellräume sind nur mit Satteldach mit seitlichem Dachvorsprung zugelassen.

7.3 Sofern auf einem Grundstück Garagen und Abstellräume vorhanden sind, müssen neue Garagen und Abstellräume in Dachform und -neigung diesen oder angrenzenden, evtl. auch auf Nachbargrundstücken vorhandenen Garagen und Abstellräume, angepaßt werden.

7.4 Vor den Garagen und Abstellräumen ist ein Mindeststauraum von 5,0 Meter über die gesamte Zufahrtsbreite einzuhalten.

7.5 Stellplätze sind nur ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in wasserdurchlässiger Belagsausbildung zulässig, wenn die Verkehrsübersicht, die Belange des Fußgängerverkehrs, das Ortsbild sowie die Gestaltung und Begrünung des Baugrundstücks nicht beeinträchtigt werden.

8. Grünflächen (öffentliche und private Grünflächen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan, Zeichenerklärung und Anlage 1 (Pflanzliste)

8.1 Öffentliche Grünfläche – Verkehrsgrün 1 (V1)
Gestaltungsziel und Pflegempfehlung:
Entwicklung extensiv bewirtschafteter Wiesenflächen und Bankette mit hohem Kräuteranteil; Mahd nur 2-3 mal/Jahr, Mähgut entfernen.

8.2 Öffentliche Grünfläche – Verkehrsgrün 2 (V2)
Gestaltungsziel und Pflegempfehlung:
Vielfältige Bepflanzung mit Sträuchern, Bodendeckern und Stauden, alternativ Gestaltung und Entwicklung gemäss V1.

8.3 Öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz
Gestaltungsziel und Pflegempfehlung:
Möglichst geringer Anteil an versiegelten Flächen, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, vielfältige Bepflanzung mit heimischen, ungiftigen Bäumen und Sträuchern, Obstbäumen

8.4 Private Grünfläche – Ortsrandeingrünung
Je Baugrundstück sind auf den markierten Flächen mindestens 1 hochstämmiger Laub- oder Obstbaum sowie je 3 mittel- bis starkwachsende Sträucher anzupflanzen (empfohlene Arten siehe Pflanzenliste (Anhang 1).

8.5 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur als Grünflächen (gärtnerisch) anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen nicht zu gewerblichen, Reklame- oder Lagerzwecken benutzt werden.

9. Pflanzgebote, Pflanzbindungen, Planungen Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan, Zeichenerklärung und Anlage 1 (Pflanzliste)

9.1 Pflanzgebot 1
Grosskronige Laubbäume, empfohlene Arten: siehe Pflanzliste (Anhang 1); der Standort kann um bis zu 5 m verändert werden.

LANDRATSAMT FREUDENSTADT

9.2 Pflanzgebot 2
Mittelkronige Laubbäume, empfohlene Arten: siehe Pflanzliste (Anhang 1); der Standort kann um bis zu 5 m verändert werden.

9.3 Pflanzgebot 3
Hochstämmige Obstbäume, empfohlene Arten: siehe Pflanzliste (Anhang 1); der Standort kann um bis zu 5 m verändert werden.

9.4 Pflanzgebot Wildhecken mit Sicht- und Lärmschutzfunktion
- Ergänzung vorhandener Heckenstrukturen und Neuanlage von Hecken,
- Empfohlene Arten und Sorten siehe Pflanzliste (Anhang 1);
- Qualität Bäume: Stammbusch, 3xv., m. B., St U 16 –18 cm,
- Qualität Sträucher: Str., 2xv., 60 –100 cm,
- Grundsätzlich gilt: Pflanzung im Verband, Abstand 1,5 x 1,5 m,
- Je angefangene 20 m Heckenpflanzung ist mindestens 1 grosskroniger Baum zu pflanzen, siehe Pflanzliste (Anhang 1).

9.5 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Hecken:
Die vorhandenen und im Plan gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind zu erhalten, zu pflegen und falls notwendig, zu ersetzen; Schutz der Gehölze vor, während und nach der Bauphase (DIN 18920).

9.6 Pflanzgebot A 1
Anlage einer Obstbaumreihe entlang der Durrweiler Strasse unter Einhaltung von 4,50 m Abstand vom Fahrbahnrand und ergänzende Heckenpflanzung.

9.7 Pflanzgebot A 2
Anlage eines 10 m breiten Wiesenstreifens mit Pflanzung hochstämmiger Obstbäume.

9.8 Pflanzgebot A 3
Pflanzgebotsstreifen auf privaten Grundstücksflächen zur Anlage eines dichten Heckenstreifens aus heimischen und standortgerechten Gehölzen. Je angefangene 20 m ist zusätzlich 1 grosskroniger Baum zu pflanzen, siehe Pflanzliste (Anhang 1).

9.9 Pflanzgebot A 4
Umwandlung von intensiv bewirtschafteten Acker- und Grünlandflächen in extensiv bewirtschaftetes Grünland mit max. 2 – maliger Mahd / Jahr, Pflanzung eines dichten Heckenstreifens entlang der B 28 empfohlene Arten siehe Pflanzliste (Anlage 1) und Pflanzung hochstämmiger Obstbäume.

9.10 Pflanzgebot A 5
Erhaltung und Ergänzung des vorhandenen Streuobstbestandes; Mahd der Wiesenfläche max. 2 – 3 mal / Jahr.

Die im Lageplan eingezeichneten Pflanzgebote sind entsprechend den Eintragungen im Plan zu verwirklichen, zu erhalten, die Pflanzungen laufend zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Für Gewerbebetriebe in GE und MI – Flächen gilt:
- je 10 angefangene PKW – Stellplätze ist zusätzlich zu anderweitig getroffenen Festsetzungen je 1 grosskroniger Laubbaum zur Beschattung und zur Durchgrünung der Parkplatzflächen anzupflanzen.

Für private Grundstücksflächen, die vorwiegend der Wohnnutzung dienen, gilt:
- je Grundstück ist ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen, siehe Pflanzliste (Anhang 1).

10. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (Aufschüttungen, Abgrabungen, Abstützungen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Siehe Einzeichnung im Lageplan und Zeichenerklärung.
Zur Herstellung der Erschließungsanlagen sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken Böschungen für Aufschüttungen oder Abgrabungen, unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke für Telekom und Stromversorgung Verkehrszeichen und Buswartehalleüberdachung sowie Straßenlampenfundamente und ähnliches entlang der Grundstücks-

grenze erforderlich. Der Anlieger hat die Herstellungs- und Erhaltungsmaßnahmen in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden und alle Handlungen zu unterlassen, die den Bestand und die Sicherheit dieser Einrichtungen beeinträchtigen. Böschungen hat der Anlieger auf eigene Kosten zu pflegen.

11. Freizuhaltende Flächen/Sichtdreiecke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Siehe Einzeichnung im Lageplan.
Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,7 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
Leitungsrechtsflächen (siehe auch A 15) dürfen nicht mit Pflanzungen artgemäßer Ausdehnungen über 0,70 m Höhe bepflanzt werden.

12. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Siehe Einzeichnung im Lageplan.
Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gliedern sich in:
a) Fahrbahnen (Fahrverkehr),
b) Gehwege (Fußgänger) Mischflächen (Fahrverkehr und Fußgänger),
c) Schrammborde (Sicherheitsstreifen),
d) Landwirtschaftliche Wege,
e) Öffentliche Stellplätze bzw. Überfahrten (Herstellung in wasserdurchlässiger Belagsausbildung)

13. Höhenlage der Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 2 BauGB)
Siehe Einschrieb im Lageplan.

14. Versorgungsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

15. Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Siehe Einzeichnung im Lageplan.
Die Leitungsrechte dienen der Gemeinde zur Verlegung von Entwässerungs- und Wasserleitungen sowie den privaten Versorgungsträgern für Gasversorgung, Telekommunikation und Stromversorgung, zur Gas- und Stromleitungsverlegung und müssen von jeglicher Bebauung freigehalten werden (siehe auch Ziff. A 11).

16. Beschränkte Verwendung luftverunreinigender Stoffe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
Sachlicher Anwendungsbereich
1.) Diese Satzung gilt für neue Feuerstätten i.S.d. § 33 Abs. 1 LBO in folgenden Anlagen:
1. Feuerungsanlagen i.S.d. 1.BImSCHV (Kleinfeuerungsanlagen)
2. genehmigungsbedürftige Anlagen i.S. der Nr. 1.2 Spalte 2 und 1.3 Spalte 1 und 2 des Anhangs der 4. BImSchV.

2.) Neue Feuerstätten i. S.d. Abs. 1 liegen auch vor, wenn diese wesentlich geändert werden:
1. i. S.d. § 2 Nr. 13 a). und b). 1. BImSchV bei Kleinfeuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung über 4 kW.
2. i. S. d. § 15 BImSchG bei genehmigungsbedürftigen Anlagen

16.1. Anforderung an Errichtung und Betrieb von Feuerstätten
(1) Brennstoffe dürfen nur unter folgenden Voraussetzungen verwendet werden:
1. Gas
Bei Gasfeuerungsanlagen darf im Abgas der Grenzwert für NOx von 100 mg/kWh nicht überschritten werden.
- Bei atmosphärischen Gasfeuerungsanlagen wird im Abgas der Grenzwert NOx von 175 mg/kWh und für CO von 100 mg/kWh nur dann zugelassen, wenn die Nennwärmeleistung von Einzelgeräten oder die Summe der Nennwärmeleistungen von Einzelgeräten pro Gebäude nicht mehr als 120 kW beträgt.
- Bei der Verwendung von Flüssiggas kann die Überschreitung der NOx Grenzwerte bis zum 1,5 fachen zugelassen werden, wenn eine Erdgasversorgung nicht möglich ist.

LANDRATSAMT FREUDENSTADT

2. Heizöl EL

- Bei der Verbrennung von Heizöl EL darf im Abgas der Grenzwert für NOx von 150 mg/kWh, für CO von 90 mg/kWh und für SO2 von 100 mg/kWh nicht überschritten werden.
- Die Verwendung von Heizöl EL ohne Beschränkung des SO2 Grenzwertes kann zur Gebäudeheizung zugelassen werden:
  - bei Neuerrichtung von Gebäuden, wenn nach der Wärmeschutzverordnung vom 24. Februar 1982 der Nachweis erbracht wird, daß der mittlere Wärmedurchgangskoeffizient um mindestens 25 von Hundert unterschritten wird,
  - bei bestehenden Gebäuden, wenn die Nennwärmeleistung des Wärmeerzeugers nicht größer 10 W je qm beheizter Fläche ist, abzüglich des erforderlichen Wärmebedarfs für technische Wärme.

Diese Anforderungen gelten nicht bei Anlagen mit unterbrechbarer Erdgaslieferung bei Betrieb mit Heizöl EL, solange eine Erdgasversorgung nicht möglich ist.

3. Holz

a) Naturbelassenes Holz in lufttrockenem Zustand darf verbrannt werden. Die Heizungsanlage muß DIN-geprüft und registriert sein. (DIN 18891, 18892 und 18895), wobei ein CO-Grenzwert von 0,2 Vol. % (bezogen auf 13 % 02-Gehalt) nicht überschritten werden darf.

b) Für Betriebe, die bei der Herstellung, Be- und Verarbeitung von Holz nachfolgend genannte Reststoffe als Brennstoffe in Anlagen nach neuestem Stand der Technik einsetzen, verbleibt es bei der jeweils gültigen gesetzlichen Regelung nach BImSchG (i. d. R. Möbelindustrie):

1. Naturbelassenes stückiges Holz einschließlich anhaftender Rinde, beispielsweise in Form von Scheitholz, Hackschnitzeln sowie Reisig und Zapfen,
2. Naturbelassenes nicht stückiges Holz, beispielsweise in Form Sägemehl, Spänen, Schleifstaub oder Rinde,
3. Gestrichenes, lackiertes oder beschichtetes Holz sowie daraus anfallende Reste, soweit keine Holzschutzmittel aufgetragen oder enthalten sind und Beschichtungen nicht aus halogenorganischen Verbindungen bestehen,
4. Sperrholz, Spanplatten, Faserplatten oder sonst verleimtes Holz sowie daraus anfallende Reste, soweit keine Holzschutzmittel aufgetragen oder enthalten sind und Beschichtungen nicht aus halogenorganischen Verbindungen bestehen.

4. Andere Brennstoffe

Andere Brennstoffe dürfen nicht verwendet werden.

(2) Die Einhaltung der Emmissionsbegrenzung ist nachzuweisen.

1. bei Anlagen i. S. der Buchstaben A 12. Nr. 1 durch das Umweltzeichen (UZ) mit Ausnahme des SO 2- Wertes oder durch eine selbstverpflichtende Erklärung der Hersteller aufgrund einer Prüfung nach DIN 4702 oder aufgrund einer Einzelprüfung durch eine Stelle i.S. d. § 26 BImSchG.
2. bei Anlagen i.S. d. Buchstaben A 12. 1.) Nr. 2 im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 10, 15 und 19 BImSchG.

16.2. Ausnahmen

Ausnahmen von den Anforderungen des A 12.1 können zugelassen werden, wenn eine Altanlage wesentlich geändert oder durch Neuanlage ersetzt wird und dadurch eine Verminderung der Jahresimmissionsmenge um mindestens 25 v.H. zu erwarten ist und aus betrieblichen oder wirtschaftlichen Gründen die volle Einhaltung der Anforderungen unverhältnismäßig wäre.

16.3. Weitergehende Anforderungen

Sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften -insbesondere des Immissionsschutzrechtes- bleiben unberührt.

16.4. Hinweise

Umweltzeichen (UZ): Das Umweltzeichen wird nach detaillierten festgelegten Kriterien vom RAL unter Beteiligung des Umweltbundesamtes und des Bundeslandes, in dem der Hersteller seinen Sitz hat, vergeben: RAL, Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichen e.V. Bornheimer Straße 180, 53119 Bonn 1

Begriffe:	NOx	Stickstoffmonoxid und Stickstoffdioxid angegeben als Stickstoffdioxid
	CO	Kohlenmonoxid
	SO2	Schwefeloxide angegeben als Schwefeldioxid

Hinweis: Es gelten die jeweils zuletzt geänderten Fassungen der o.g. Vorschriften (z.B. BImSchG vom 14.05.1990 geändert durch Artikel 8 des Inv.-erl. und Wasserhaushaltsgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I. S. 466 mit nachfolgenden Änderungen).

LANDRATSAMT FREUDENSTADT

17. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

17.1. Maßnahmen zur Abwehr des Straßenverkehrslärm der B 28 und der K 4786 müssen von den Grundstückseigentümern oder Bauherren auf eigene Kosten vorgenommen werden.

17.2. Für die im Lageplan dargestellten Lärmschutzbereiche müssen Schallschutzmaßnahmen gemäß der bauaufsichtlich eingeführten Norm DIN 4109 auf Kosten der Grundstückseigentümer oder Bauherren vorgenommen werden. In diesen Bereichen sind die Anforderungen für den Lärmpegelbereich II einzuhalten; hierbei ist eine ausreichende Be- und Entlüftung der Räume zu gewährleisten. Weiterhin wird für diese Bereiche festgelegt, daß für die Beurteilung der Schallimmissionen seitens der NNW-gelegenen Mischgebiete (Gewerbe) und Gewerbegebiete während des Nachtzeitraumes der Immissionsrichtwert nachts für ein Mischgebiet von 45 dB(A) heranzuziehen sind. Dringend empfohlen wird, Schlafräume nicht nach NNW auszurichten.

17.3. Für die im Lageplan eingetragenen Mischgebiete (Wohnen) wird den Grundstückseigentümern oder Bauherren dringend empfohlen, auf eigene Kosten Schallschutzmaßnahmen gemäß der bauaufsichtlich eingeführten Norm DIN 4109 durchzuführen. In diesen Bereichen sollen deshalb
- die Anforderungen für den Lärmpegelbereich II eingehalten,
- eine ausreichende Be- und Entlüftung der Räume gewährleistet
- Schlafräume nicht zu den Schallquellen (Gewerbegebiet, Christoph-Decker-Strasse, Dr. Levi Strasse, B 28 und K 4786 (Durrweiler Strasse) hin ausgerichtet werden.

18. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§§ 9 Abs. 1a Satz 2, 135 a Abs. 2 Satz 1BauGB)

18.1. Den im Bebauungsplangebiet „Links am Heuwasen“ mit WA, Mi, GEe und GE ausgewiesenen Bauflächen werden die Ausgleichsmaßnahmen

a) außerhalb des Bebauungsplangebietes an anderer Stelle
- Durchführung begleitender Pflanzmaßnahmen am RÜB 261 Längenhardt und dem anschließenden Graben (Weiherbach),
- die Pflanzung von 30 hochstämmigen Obstbäumen zur Anlage von Streuobstwiesen im Rahmen des Obstbaumförderprogramms, sowie

b) die innerhalb des Bebauungsplanes Links am Heuwasen festgesetzten Maßnahmen
- dargestellt aufgrund Lageplan zu den Maßnahmeempfehlungen zur Übernahme in den Bebauungsplan vom 17. 04. 2000 des Grünordnungsplanes des Büro Gfrörer mit Ausnahme der privaten Grünflächen-Ortsrandeingrünung und der „A 3“ - Flächen

im Verhältnis der zulässigen Grundfläche zu den versiegelbaren Flächen der öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.

18.2. Ausgenommen sind die Grundflächen, auf denen die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“.

LANDRATSAMT FREUDENSTADT

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist die Landesbauordnung (LBO) vom 8. 8. 1995 (GBl. S. 617), in der jeweils zuletzt geänderten Fassung.

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

1.1 Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken (§ 11 LBO).

1.2 Grelle, großflächige Farbgebungen sind unzulässig. Ebenso sind großflächige Fassadenverkleidungen bzw. Fassadenelemente aus Kunststoff, Metall, Faserzement, Glas, Glasbausteine, Keramik und ähnlichem unzulässig. (Großflächig =mehr als die Hälfte (50 %) der zugehörigen Gebäudeansicht). Ausnahmen können im Einzelfall im Gewerbegebiet zugelassen werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird

2. Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1 Dachform:
Für alle Gebäude sind Satteldächer mit ortsbildgerechtem Dachvorsprung, auch bei freistehender Grenzbebauung, vorgeschrieben. Ausnahmen können bei gewerblichen Gebäuden sowie bei Garagen im Einzelfall zugelassen werden, wenn das Orts- und Straßenbild und die Bebauung in der Umgebung nicht beeinträchtigt wird.

2.2 Dachneigung:
Für die Dachneigungen gelten die Eintragungen im Lageplan.

2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unter folgenden Bedingungen zulässig:
Auf Dächern dürfen Dachgauben und Einschnitte insgesamt nicht länger als die halbe zugehörige Dachlänge sein. Dabei dürfen sie nicht mehr als 1,20 m an die Giebelwände herangeführt werden.

3. Gestaltung der Stellplätze, Zufahrten und Wege
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Sämtliche Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Belagsausbildung herzustellen, z. B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke.
Außerhalb der Baugrenze müssen sie als "begrünte" Flächen (Rasenpflaster) angelegt werden.
Ausnahmen können im Einzelfall bei gewerblich genutzten Grundstücken mit Schwerlastverkehr zugelassen werden.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze und Zufahrten, sind nur als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen nicht zu gewerblichen Zwecken, Reklame- oder Lagerzwecken benutzt werden (nur für WA und MI). Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und bei Verlust gegen gleichwertige zu ersetzen.

5. Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
Außenantennen sind unzulässig, der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne (Kabelanschluß) ist möglich. Als Ausnahme im Einzelfall kann pro Gebäude eine Außenantenne zugelassen werden, wenn bei Außenantennen gegenüber Gemeinschaftsantennen mehr bzw. andere Programme oder in besserer Qualität empfangen werden können und die Außenantenne vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbar ist.

6. Leitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Alle Versorgungsanlagen für Stark- und Schwachstrom (z. B. Versorgungsunternehmen, EnBW, Telekom, Kabel Deutschland GmbH u. a.) sind zu verkabeln. Die bestehenden Freileitungen sind baldmöglichst von den Versorgungsunternehmen zu verkabeln.

LANDRATSAMT FREUDENSTADT

7. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO) (im WA nicht zugelassen) **und Automaten**
- sind nur an den Gebäuden zugelassen -

7.1 Leuchtschriften und Leuchttransparente oder Bänder, Anlagen mit wechselndem Licht und Rückstrahlschilder sind unzulässig.

7.2 Beleuchtete Buchstaben dürfen nur nach vorne oder hinten abstrahlen und max. 10 cm tief sein. Ebenso unzulässig sind Bänder und Plakate, die mehr als 30 % der Schaufensterfläche einnehmen, sowie Schriftzüge und Markisen, Rolläden und Klappläden.

7.3 Die Höhe von Werbeanlagen darf höchstens 55 cm betragen. Ihre Länge darf insgesamt max. 2/3 Gebäudefront einnehmen.

7.4 Mehrere Anlagen an einer Fassade müssen gestalterisch aufeinander abgestimmt sein.

7.5 Senkrecht von der Fassade abstehende Anlagen sind unzulässig.

7.6 Grelle Farben und grelles Licht sind unzulässig.

7.7 Warenverkaufsautomaten sind nur an Gebäuden zulässig; nicht zulässig außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, freistehend oder an Zäunen befestigt.

8. Geländeveränderungen (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)
Veränderungen des natürlichen Geländes dürfen 1,00 m nicht überschreiten.

9. Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Ausnahmen: Vorgärten in Wohn- und Mischgebieten - siehe Lageplan und Ziff. B 10.6 -.

9.1 Gestattet sind Holzzäune sowie Sträucher, Hecken und Kletterpflanzen. Zur Verstärkung und zum Schutz gegen Tiere sind Drahtzäune zulässig, die aber doppelseitig mit o.e. heimischen Pflanzen eingegrünt sein müssen.

9.2 Höhe der Einfriedigung einschl. evtl. Sockelmauer (Naturstein oder natursteinverblendeter Beton max. 0,30 m) = 0,80 m.

9.3 Andere Arten und Höhe von Einfriedigungen sind im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde zugelassen, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

9.4 Einfriedigungen sind in den Plänen zu den jeweiligen Bauvorlagen darzustellen, zu beschreiben und im Verfahren nach der Landesbauordnung der Baurechtsbehörde vorzulegen.

10. Bepflanzungen, Grünordnerische- und Gestaltungsfestsetzungen zur Erschließungs- und Siedlungsstruktur

10.1 Straßen:
Ausbau mit Asphaltdecke und seitlicher, mehrzeiliger Natursteinkandel. Randsteine: Granitbordsteine, Granitleistensteine als Hoch- und Tiefbordsteine.

10.2 Wohnwege und Gehwege
Pflaster: reine Gehwegbereiche sind in der Farbe von den gemischtgenutzten Wohnwegen abzusetzen (z.B. Gehwege rot, Wohnwege dunkelgrau, mehrzeilige Natursteinpflasterreihen entlang der Wohnstraßen, Pflasterkandel zur Wasserführung). Als Randsteinsatz sind Granitleistensteine zu verwenden.

10.3 Die Anlage von kleinen Plätzen ist in verschiedenen Wohnwegbereichen vorgesehen: Plätze sind in Material und Farbe abweichend von den angrenzenden Straßen zu pflastern.

10.4 Grünstreifen mit Bäumen und Stellplätzen seitlich der Haupterschließungsstraße: Die Stellplätze sind als begrünte Plätze, z.B. in Rasenziegel oder Rasenpflaster herzustellen. Begrenzung Tiefbordstein. Die Baumreihen oder Einzelbäume mit einem höheren Randstein (z.B. Granitleistenstein) schützen. Die Grünstreifen unter den Bäumen als Grasstreifen oder mit flacher Bepflanzung (Detailplanung)

10.5 Parkplätze entlang Straßen, Wohn- und Gehwegen:
Von den Asphaltflächen absetzen, z.B. durch Rasenpflasterung. Begrünte Zwischenräume bei mehreren Stellplätze sind mit freiwachsenden Hecken und Bäumen zu versehen.

10.6 Vorgärten im Wohngebiet
Die lockere Bebauung bewirkt meist geräumige Vorgärten, welche durch vielfältige Begrünung mit Bäumen, Sträuchern und Stauden das Ortsbild prägen. Für das neue Baugebiet ist diese Charakteristik zu beachten und gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO 1996 festzusetzen:

1. Vorgärten in Nord- und Ostlagen:
   geschnittene und freiwachsende Hecken sind nicht zulässig. Sockelmauern sind nicht zulässig, Holzzäune bis 80 cm sind zulässig. (offene Vorgärten ohne Zäune).
2. Vorgärten in Süd- und Westlagen:
   geschnittene und freiwachsende Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m sind zulässig. Sockelmauern sind nicht zulässig. Holzzäune bis zu einer Höhe von 80 cm, Drahtzäune bis 1,1m Höhe, jedoch nur zurückversetzt und eingegrünt sind zulässig.

11. Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
Auf die Bußgeldvorschriften wird verwiesen.

12. Bearbeitung- und Ausfertigungsvermerke:

12.1. Bearbeitung:

Aufgestellt: 07. 03. 1996
Zuletzt geändert: 02. 10. 2000

-Traub-
Amtsrat

GEMEINDE PFALZGRAFENWEILER · LANDKREIS FREUDENSTADT ·

12.2. Ausgefertigt Seiten 1 bis 14 (einschl. Anlage 1 – Pflanzliste):
Pfalzgrafenweiler,10. 10. 2000

Dieter Bischoff
Bürgermeister

GEMEINDE PFALZGRAFENWEILER · LANDKREIS FREUDENSTADT ·

Dateiname	Links am Heuwasen Textteil 10 10 00
Erstellt:	26.09.00 23:29
Zuletzt gedruckt:	29.09.00 14:45
Zuletzt gespeichert:	29.09.00 11:16
Aufgestellt:	07. 03. 1996
Geändert:	09. 09. 1999
Geändert:	08. 07. 2000
Geändert	02. 10. 2000

Genehmigt!
Freudenstadt, den 17. Nov. 2000

LANDRATSAMT · FREUDENSTADT

13. Anlage 1 (Pflanzliste)

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind gemäß DIN 18 916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu bepflanzen und gemäß DIN 18 919 „Unterhaltungsarbeiten bei Vegetationsflächen“ dauernd zu unterhalten.
Hochstämme im Außenbereich müssen einen Schutz vor Wildverbiss erhalten. Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.
Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist ausdrücklich nicht erwünscht.

Pflanzgebot 1 – großkronige Laubbäume (H. m. B. mind. 3xv.)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsor	Esche
Juglans regi	Walnuss
Ulmus glabra	Bergulme

Zusätzlich wird für Bäume (Pflanzgebot 1 und 2) die Verwendung von Arten und Sorten aus der „Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter“. Stand 1995 oder jünger für den Bereich der Verkehrs- und Parkflächen empfohlen.

Pflanzgebot 2 – mittel- und kleinkronige Laubbäume (H. m. B. mind. 3xv.)

Acer plat. „Globosum“	Kugelahorn	Robinia pseud. „Umbr“	Kugelrobinie
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Crataegus laevigata	Rotdorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Fraxinus exc. „Nana“	Esche	Prunus avium	Vogelkirsche

Pflanzgebot 3 – Obstgehölze, (Hochstämme ab (7 cm St. U)

z. B. Äpfel:	**z. B. Birnen**
Bohnapfel	Oberösterreichische Weinbirne
Brettacher	Schweizer Wasserbirne
Gewürzluiken	Gelbmöstler
Jakob Fischer	zusätzlich: Speierling
z. B. Kirschen	**z. B. Zwetschgen:**
Hedelfinger	Hauszwetschge
Schneiders Späte Knorpel	Nancy-Mirabelle

sowie andere geeignete ortsübliche und bewährte Sorten des Streuobstbaumes, die keiner besonderen Pflege bedürfen (sowie Walnuss, Speierling).

Feldgehölze und Wildhecken

Heister (mind. 3xv., 250 – 300, m. B.).

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Punus avium	Vogelkirsche
Salix caprae	Salweide

Sträucher (mind. 2xv., 100 – 150)

Corylus avellana	Haselnuss
Crategus laevigata	mehrgr. Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Rosa pendulina	A-Heckenrose
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa rubiginosa	Heckenrose
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sambucus racemosa	Taubenholunder
Viburnum lantana	woll. Schneeball

LANDRATSAMT FREUDENSTADT

Kletterpflanzen (Rankhilfe erforderlich)

Wisteria sinensis	Glycinie
Lonicera henryi	Geißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich
Humulus hupulus	Hopfen
Clematis i. Sorten	Clematis

Kletterpflanzen (ohne Kletterhilfe)

Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tric. „Veitchii“	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie

Sträucher zur Ortsrandeingrünung auf privaten Grundstückflächen (kleine Auswahl)

Corylus avellana	Haselnuss	zahlreiche wertvolle Sorten im Handel mit großen Früchten oder attraktiver Belaubung.
Cornus mas	Kornelkirsche	sehr frühblühender Großstrauch mit essbaren Früchten und schöner Herbstfärbung.
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	blühender Großstrauch mit roten Beerenfrüchten, einige Sorten mit verwertbaren Früchten im Handel.
Prunus avium	Vogelkirsche	sehr schön blühender Großstrauch bis kleiner Baum mit essbaren Früchten und Schöner Herbstfärbung.
Prunus cerasifera	Kirschpflaume	anspruchsloser frühblühender Großstrauch, zahlreiche Sorten im Handel.
Malus floribunda	reichbl. Zierapfel	anspruchsloser frühblühender Großstrauch, zahlreiche Sorten im Handel.

LANDRATSAMT FREUDENSTADT

Gemarkung Pfalzgrafenweiler

Bebauungsplan

"Links am Heuwasen"

Begründung

In Kraft getreten am 17.11.2000.

Projektleiter:
Dipl.-Verwaltungswirt (FH)
Bernhard Traub
Bürgermeisteramt
Hauptstr. 1
72285 Pfalzgrafenweiler

Bebauungsplan-Ingenieur
für den Lageplan
Werner Gall
Chr.-Decker-Str. 42
72285 Pfalzgrafenweiler

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Ziele und Zwecke	3
2.	Flächennutzungsplan	3
3.	Bestehende Verhältnisse	3
4.	Erschließung	4
5.	Bodenordnung	5
6.	Kosten	5
7.	Flächenbilanz	6
8.	Bauplätze	6
9.	Wohnungsdichte	6
10.	Einwohner	6
12.a	Abgrenzung	6
12.b	Art der baulichen Nutzung	6
12.c	Maß der baulichen Nutzung	7
12.d	Bauweise	7
12.e	Überbaubare Grundstücksfläche	8
12.f	Nebengebäude	8
12.g	Stellung der baulichen Anlagen	8
12.h	Garagen und Stellplätze	8
12.i	Bepflanzung, Grünflächen, Pflanzgebote	8
12.j	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	8
12.k	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	9
12.l	Verwendungsverbot für bestimmte Brennstoffe	9
12.m	Lärmschutz	10
12.n	Äußere Gestaltung	11
12.o	Dachform, Dachneigung	11
12.p	Dachaufbauten	11
12.q	Stellplätze, Zufahrten, Wege	11
12.r	freizuhaltende Flächen / Sichtfelder	11
12.s	Außenantennen	11
12.t	Freileitungen	11
12.u	Werbeanlagen	11
12.v	Geländeveränderungen	12
12.w	Einfriedigungen	12
12.x	Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen, Kostenerstattung	12
12.y	Hinweise	12
13	Bearbeitungs- und Ausfertigungsbeurkundungen	12

Anlage 1 (Gutachten Büro Gfrörer)

1. Ziele und Zwecke

Um den Eigenbedarf an Wohnungen zu decken, ist die Gemeinde Pfalzgrafenweiler gezwungen, weitere Wohngebiete zu erschließen. Durch den Ausbau der vorhandenen Industrie steigt die Nachfrage nach Wohnungen weiter. Obwohl die Gemeinde Pfalzgrafenweiler dazu übergangen ist, Bauplätze nur an Einheimische bzw. nur an solche Auswärtige, die hier berufstätig sind, zu verkaufen, ist die Nachfrage nach Bauplätzen unvermindert hoch. Der steigende Freizeitwert des Luftkurortes Pfalzgrafenweiler dürfte mit ein Grund für die Nachfrage nach Bauplätzen sein. Derzeit liegt eine Reservierungsliste mit über 100 ernsthaften Interessenten für Einfamilienhausbauplätzen vor.

Es sind Baulücken innerhalb der zusammenhängend bebauten Ortsteile vorhanden. Eine Überprüfung hat ergeben, dass diese Baulücken dem Baulandmarkt nicht zugeführt werden können und die Gemeinde bisher rechtlich keine Möglichkeit hat, hierauf einzuwirken. Die zuletzt erschlossenen Baugebiete "Steinach" und "Killweg/Schwert" sind nicht vollständig bebaut. Die Privateigentumsverhältnisse lassen eine Lückenschließung nicht zu, d.h. die Grundstücke werden den Bauinteressenten aus verwandtschaftlichen oder finanziellen Gründen vorenthalten. Auch hier hat die Gemeinde Pfalzgrafenweiler geprüft, inwieweit durch ein Baugebot Bauplätze "freizubekommen" sind. Die Gemeinde hat daraufhin festgestellt, dass das gesetzliche Baugebot nicht greift und eine Verbesserung der Situation nicht eintreten kann. Durch zurückhaltende Neubaulandausweisung konnten einige Baulücken geschlossen werden. Die Ortskernsanierung hat ebenfalls Grundstücke und Wohngebäude dem "Markt" zugeführt. Das Sanierungsverfahren "Ortskern I" wurde 1999 zum Abschluss gebracht. Das "Potential" ist bis auf wenige Ausnahmen "ausgereizt". Ein neues "Sanierungsviertel" (Ortskern II wurde 1999 festgesetzt, um die in bebauten Altortbereichen vorhandenen "Leerbestand" zu aktivieren. Die vorhandene Baulandnachfrage kann also nur durch Ausweisung eines weiteren Bebauungsplanes abgedeckt werden. Der Bebauungsplan sollte jedoch so viele Wohneinheiten ausweisen, damit die in künftigen Jahren entstehende Nachfrage ebenfalls mitabgedeckt wird.

Im Planungsbereich liegt der holzverarbeitende Betrieb der Fa. Rolf Benz. Von der Himmelsrichtung her ist dieser nicht richtig platziert, weil überwiegend Westwinde herrschen. Um keine weiteren Gewerbebetriebe entstehen zu lassen, die den Ort mit weiteren Immissionen belasten, ist dieser Bereich planerisch zu erfassen und städtebaulich abzugrenzen. Dem bestehenden Gewerbebetrieb muss angemessene Erweiterungsmöglichkeit gegeben werden. Diese Bebauungsplanung sowie die Erweiterungsmöglichkeiten wurden mit dem Gewerbebetrieb abgestimmt. Mit dem Bebauungsplan soll der Versuch unternommen werden, die Ansiedlung weiterer Betriebe zu verhindern.

An der Christoph-Decker-Strasse sind Wohngebäude als Ein- bis Zweifamilienhäuser und Gewerbebetriebe vorhanden. Bauvoranfragen für diesen Bereich liegen nicht vor.

Der Gemeinderat Pfalzgrafenweiler hat am 23.Januar 1979 beschlossen, für das Gebiet "Links am Heuwasen" in zwei Abschnitten einen Bebauungsplan aufzustellen. Im Entwurfsstadium der beiden Bebauungspläne "Links am Heuwasen I und II" hat der Gemeinderat am 24.06.1980 beschlossen, die beiden getrennt geführten Bebauungsplanentwürfe zu vereinigen und als einen Bebauungsplan weiterzubearbeiten. Der bisher als Gewerbegebiet ausgewiesene Bereich der ehemaligen Fa. Stoll wurde vom Gemeinderat am 26.03.1985 als allgemeines Wohngebiet mit Gemeinbedarfsfläche Kindergarten ausgewiesen, um die Immissionen für den Ort zu verringern.

2. Flächennutzungsplan

Die Flächennutzungsplanfortschreibung (2010) wurde am 14. 05. 1999 / 17. 03. 2000 vom Landratsamt Freudenstadt genehmigt und ist seit dem 04. 07. 2000 wirksam. In diesem Flächennutzungsplan ist das Plangebiet zum Teil als gewerbliche Baufläche (G) und zum überwiegenden Teil als Wohnfläche (W) dargestellt.

3. Bestehende Verhältnisse

Lage

Das zu beplanende Gelände liegt am westlichen Ortsrand. Bebauungsansätze entlang Burgstraße und Christoph-Decker-Strasse ohne städtebauliches Konzept/Baulinien sind vorhanden.

Topographie

Von 658 Meter ü. NN im nördlichen Bereich fällt das Gelände auf 640 Meter ü. NN im südlichen Bereich gleichmäßig ab. Die unbebauten Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Größe

Das Baugebiet ist ca. 18,346 Hektar groß.

4. Erschließung

a) Strassen / Wege

Die äußere Anbindung des Planbereiches erfolgt über die bestehende (und noch auszubauende) Christoph-Decker-Strasse und über die Durrweiler Strasse (K 4786). Die innere Erschließung beruht auf der Konzeption, dass eine Entlastung der Christoph-Decker-Strasse für den zukünftig zu erwartenden Wohngebietsverkehr erfolgen muss. Deshalb wurde die Dr. Levi Strasse an die K 4786 und an die Christoph-Decker-Strasse angebunden. Auf einen Zusammenschluss der Dr. Levi Strasse nur mit der Durrweiler Str. (Kreisstrasse) oder nur mit der Christoph – Decker – Str. (als „Ringe“) wurde aus Gründen der Verkehrsverteilung als wichtigen Aspekt der Wohnberuhigung geachtet.
Die Dr. Levi Strasse stellt zusammen mit der Breslauer Strasse die Haupterschließungsstraße im Plangebiet dar. Die übrigen Strassen bzw. Wohnwege sind nicht so breit geplant und haben nur Erschließungsfunktion für den Anliegerverkehr. Der parallel zur B 28 geplante Wirtschaftsweg hat die Funktion, den landwirtschaftlichen Verkehr von der Christoph-Decker-Strasse und von der Gemarkung Durrweiler aufzunehmen und an übersichtlicher Stelle über B 28 in einen weiterführenden Feldweg zu leiten. (Die Einfahrt der Christoph-Decker-Strasse in die B 28 ist für sämtliche Fahrzeuge seit Jahren durch Verkehrszeichen und Schranke gesperrt und soll auch zukünftig beibehalten werden. Der Wirtschaftsweg ist auch für die angrenzend landwirtschaftliche Flächen zwischen Gewerbegebiet und B 28 erforderlich. Um eine optimale Verbindung zum Zentrum zu erhalten, wurden zahlreiche Fußwegverbindungen vorgesehen. (teilweise integriert in Grünanlagen bzw. Grünzügen).

b) Wasserversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser kann mengenmäßig und druckmäßig gesichert werden. Das Plangebiet ist der Hochzone zugeordnet und wird vom Wasserturm (400 m³) und vom neuen Hochbehälter Russenbusch mit 1000 m³ des Zweckverbandes Wasserversorgung Schwarzbrunnen (Anteil Gemeinde 600 m³, Anteil Zweckverband 400³) versorgt.
Die Gemeinde bezieht das Wasser vom Zweckverband "Wasserversorgung Schwarzbrunnen". Das Wasserwerk befindet sich im Nagoldtal in Seewald-Erzgrube. Der Bezugsanteil der Gemeinde Pfalzgrafenweiler für den Teilort Pfalzgrafenweiler beträgt nach der Verbandssatzung vom 29. 01. 1998 36,29 l/sec. Die Bezugsmenge beträgt täglich 2.142 m³, jährlich 600.468 m³. Derzeit werden von der Gemeinde, trotz erheblicher Wasserverluste, ca. 15 l/sec. benötigt.
Der Bereich der Christoph-Decker-Strasse und der Durrweiler Strasse ist über das Ortsnetz von der Langestrasse und der Burgstrasse her versorgt. Es handelt sich um ältere Wasserleitungen, die für die Realisierung des Plangebiets nicht ausreichend dimensioniert sind. Vom Ing. Büro Gall wurde untersucht, dass ein Anschluss (an der über der B 28 liegenden) Verbindungsleitung vom HB Russenbusch zum Wasserturm Pfalzgrafenweiler möglich und nach Bau dieser Verbindungsstrecke mit ca. 300 Meter (Kosten ca. 195.000 DM) somit die druck- und mengenmäßige Versorgung gewährleistet ist.

c) Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes ist durch den Anschluss an die mechanisch-biologische Kläranlage mit 3. Reinigungsstufe im Waldachtal-Vörbach gewährleistet, dessen Erweiterung und Sanierung mit ca. 17 Mill. 1998 abgeschlossen wurde. Die Kläranlage wird von der Gemeinde Pfalzgrafenweiler und der Gemeinde Waldachtal im Rahmen des Zweckverbandes „Abwasserbeseitigung Oberes Waldachtal“ betrieben. Die Kapazität der Kläranlage wurde auf diese zusätzliche Belastung ausgelegt.
Der Anschluss des Baugebietes erfolgt über eine noch zu bauende Leitung durch das Gewann „Lehnle“ um an den neu hergestellten Verbindungssammler im Längenhardtweg talabwärts bis zur Verbindungsleitung von Durrweiler im Bereich "Lohwiesen" Richtung Unterwaldach zur Kläranlage zu gelangen. Die geplante Neubaustrecke (Länge ca. 450 Meter, Kosten ca. 400.000 DM) ist bereits dinglich gesichert bzw. Durchleitungszwangsverpflichtungen sind erfolgt.
Der bestehende, völlig überalterte und zu gering dimensionierte Kanal in der Christoph-Decker-Strasse muss auf eine Länge von ca. 500 Meter im Zuge der Erschließungsmaßnahmen komplett ausgewechselt werden. Auf eine Strecke von ca. 100 Meter im Bereich des ausgebauten Teils der Christoph-Decker-Strasse und der Kreuzung Burgstrasse, Durrweiler Strasse und Lehnle ist der Kanal bereits auf die zukünftig zu erwartenden Abwassermengen ausreichend dimensioniert. Die Abwässer aus dem Bereich Christoph-Decker-Strasse und Durrweiler Strasse fließen in der Leitung der Burgstraße Richtung Panoramaweg, was wegen zu geringer Dimension bei den Anliegern immer wieder zu Rückstau und Überflutungen führen. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen muss deshalb auch der bereits eingerichtete „Umschluss“ in Richtung Längenhardtweg erfolgen. Die Hauptabwassermengen werden der geplanten Leitung in der Dr. Levi Strasse zugeführt. Der Kanal im Längenhardtweg muss auf eine Strecke von ca. 300 Meter mit Kosten von ca. 330.000 DM ausgewechselt werden.

d) Stromversorgung
Die erforderliche Leistung zur elektrischen Versorgung wird durch die EnBW Freudenstadt zur Verfügung gestellt. Für das Bebauungsgebiet wurden fünf Umformerstationen vorgesehen. Davon ist eine Umformerstation beim Anwesen Reinhardt (Christoph-Decker Strasse 39) bereits errichtet. Der Betrieb Benz verfügt über eine eigene Umformerstation. Alle Leitungen, auch die bestehenden, sollen verkabelt werden, um ein besseres Ortsbild zu erzielen.

e) Fernmeldeversorgung
Die zu verkabelnden Fernmeldeleitungen werden über die Ortvermittlungsstelle in Pfalzgrafenweiler angeschlossen. Die Kapazität dort ist ausreichend. Eine gemeindliche Gemeinschaftsantennenaniage ist nicht geplant. Es ist vorgesehen, das gesamte Gebiet mit Kabelanschlussmöglichkeiten durch die Telekom zu versorgen. Soweit Freileitungen vorhanden sind, können diese zunächst weiterbetrieben werden, müssen aber im Zuge der Erschließungsarbeiten abgebaut werden. Die Gemeinde hat mit einer privaten Verkabelungsgesellschaft zum Aufbau eines Breitbandverteilnetzes (-Telekom-) in der Gesamtgemeinde einen Vertrag abgeschlossen. Die Verkabelung mit Fernseh-, Hörfunk und Telefon ist flächendeckend vorgesehen.

f) Kinderspielplatz
Aufgrund der aufgelockerten Bauweise und der ausreichenden Freiflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken wird die Anlage eines Kinderspielplatzes nicht für erforderlich gehalten. Die Spielmöglichkeiten auf den jeweiligen Grundstücken werden als ausreichend angesehen. Im Rahmen von Platzgestaltungen ist an verschiedenen Wohnwegen für öffentliche Spielmöglichkeiten gesorgt.

g) Gasversorgung
Die Neckarwerke Stuttgart (NWS) als Konzessionär hat angeboten, für das geplante Gebiet eine Erdgasversorgung aufzubauen. Zur Verbesserung der Luftverhältnisse (Belastungen aus Hausbrand von Holz und Heizöl) und zum Erhalt des Prädikats Luftkurort hat sich der Gemeinderat vor Jahren entschlossen, den Teilort Pfalzgrafenweiler an das Erdgasnetz anzuschließen und hat auch eine finanzielle Unterstützung geleistet.

5. Bodenordnung
Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Eine freiwillige Umlegung wurde angestrebt. Wie die Gespräche gezeigt haben, ist eine Einigung nicht möglich. Eine gesetzliche Baulandumlegung ist erforderlich und wurde zwischenzeitlich weitgehend durch das Staatl Vermessungsamt Freudenstadt fertiggestellt. Die Erörterungsgespräche sind abgeschlossen. Mit Klagen gegen den Umlegungsplan muss gerechnet werden.

6. Kosten
Die geschätzten Gesamtkosten der Erschließung betragen ohne Grunderwerb ca. 6,2 Millionen DM

Straßenbau	3.121.300	DM	Kosten äußere Erschließung:	
Kanalisation Ohne Verb.-leitungen	1.388.800	DM	Verbindungsleitung Lehnle Leitungsaustausch Längenhardtweg	400.000 DM 330.000 DM
Wasserversorgung ohne Zuleitung	620.620	DM	Zuleitung	200.000 DM
Straßenbeleuchtung	129.150	DM		
Gesamtkosten im Gebiet	5.259.870	DM	Gesamtkosten Äußere Erschließung	930.000 DM

Nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes hat die Gemeinde mindestens 10% zu tragen. Dieser Betrag wird rechtzeitig vor Ausführung der Erschließungsarbeiten im Haushaltsplan der Gemeinde eingestellt. Die Kosten für Wasserversorgung und Entwässerung werden durch Beiträge gedeckt. Auch diese Maßnahmen werden rechtzeitig im Haushaltsplan der Gemeinde aufgenommen, finanziert und abgewickelt. Es wird damit gerechnet, dass in den Jahren 2001 – 2002 Mittelbereitstellungen erforderlich sind.

Zu den o. g. äußeren und inneren Erschließungskosten müssen die Vermessungskosten der Baulandumlegung mit ca. 400.000 DM und die im Rahmen der Mehrzuteilung auf die Gemeinde in Form von Bauplätzen anfallenden Kosten von 300.000 DM hinzugerechnet werden. Finanztechnisch müssen auch die auf die Bauplätze im Eigentum der Gemeinde entfallenden Erschließungsbeiträge im Haushaltsplan der Gemeinde abgesichert werden

7. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet - WA - geplant	475,5 a =	26,0 %
Allgemeines Wohngebiet - WA - bestehend	54,7 a =	3,0 %
Mischgebiet - MI -geplant	447,6 a =	24,5 %
Mischgebiet - MI - bestehend	71,8 a =	4,0 %
Gewerbegebiet - GE - geplant	391,1 a =	21,4 %
Landwirtschaftliche Flächen	53,4 a =	2,9 %
Öffentliche Grünflächen	113,2 a =	6,2 %
Versorgungsflächen	1,0 a =	0,1 %
Strassen und Wege	220,2 a =	11,9 %
Gesamtgebiet	***1.828,5 a =***	***100,0 %***

8. Bauplätze

Außer den Verkehrsflächen und den Gewerbebetrieben sind im Plangebiet 11 mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke vorhanden. Es sind ca. 90 Bauplätze geplant.

9. Wohnungsdichte

Der Umlegungsausschuss der Gemeinde ist beauftragt, dafür zu sorgen, möglichst unter den Gesichtspunkten des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (Bodenschutzgesetz) kleinere Bauplatzgrößen zu schaffen.

10. Einwohner

Der gemeinsame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Pfalzgrafenweiler geht von einer Belegungsziffer 2,7 Einwohner pro Wohneinheit aus. Bei Zugrundelegung von 150 Wohneinheiten ergeben sich ca. 400 Einwohner für das Plangebiet. Die Gemeinde Pfalzgrafenweiler hat in der Region Nordschwarzwald eine der höchsten Einwohnerzuwächse.

12. Festsetzungen des Bebauungsplanes

a) Abgrenzung (A 1)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:
- im Norden durch die B 28
- im Osten durch die Christoph-Decker-Strasse
- im Süden durch die K 4786 und Burgstraße
- im Westen im wesentlichen durch die Gemarkungsgrenze Durrweiler

b) Art der baulichen Nutzung (A 2.1)

Die Gemeinde beabsichtigt nicht, im Planbereich weitere Betriebe entstehen zu lassen wegen den zu befürchtenden Immissionsbelastungen für den östlich gelegenen restlichen Ort. Deshalb wird der Raum zwischen dem Betrieb Benz und der Durrweiler Strasse (K4786) als allgemeines Wohngebiet konzipiert. Um einen entsprechenden Übergang zum gewerblichen Gebiet zu erreichen, wurde ein Teil des Gewerbegebietes in der Nutzung eingeschränkt, so dass eine Belästigung der benachbarten Wohnbebauung weitgehend ausgeschlossen ist. Zugelassen werden sollen nur „Gewerbebetriebe aller Art und Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.“ Die Emissionswerte in diesem eingeschränkten Gewerbegebiet werden auf die Werte für Mischgebiete begrenzt. Dadurch wird erreicht, dass in den eingeschränkten Gewerbegebieten "fremde" Wohnungen nicht errichtet werden können. Das während der Bebauungsplanaufstellung vorab per Sondergenehmigung zugelassene Wohngebäude auf Flst.- Nr. 1602 (Christoph-Decker-Strasse 39, Walter Reinhardt) ist dem bestehenden Schreinereibetrieb durch Baulast zugeordnet. Im südlichen Bereich des Plangebietes wurde ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Ein entsprechender Abstand zur K 4786 mit einer entsprechenden Fläche für Anpflanzungen ist vorgesehen. Dringend empfohlen wird den Grundstückseigentümern und Bauherrn, Lärmschutzfenster auf eigene Kosten einzubauen.

c) Maß der baulichen Nutzung (A 2.2)

Entlang der Christoph-Decker-Strasse wurde zweigeschossige Bauweise vorgesehen. Im Bereich südlich des Gewerbebereiches wurde eine zwingend zweigeschossige Bauweise geplant. In diesem Bereich sollen durch verdichtete Bauweise zum Schutz des Grund und Bodens und zur Reduzierung des Landschaftsverbrauchs Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden. Im übrigen Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird eine eingeschossige Bauweise vorgesehen, insbesondere als Übergang zur offenen Landschaft auf Gemarkung Durrweiler hin. Die Topographie erfordert darüber hinaus keine besonderen Festsetzungen.

Im Interesse der städtebaulichen Ordnung und um den Landverbrauch so gering wie möglich zu halten, sollte eine hohe Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden (verdichtete Bauweise), auch wenn eine offene Bauweise vorgesehen ist. Häufig treten jedoch Schwierigkeiten auf, wenn bei kleineren Grundstücken eine zusätzliche Dach- oder Untergeschosswohnung auf die GFZ angerechnet werden muss. Aus diesem Grunde wird für die eingeschossige Bebauung eine Erhöhung der GFZ auf 0,6 vorgesehen. Bei der zweigeschossigen Bebauung verbleibt es bei der höchstzulässigen GFZ 0,8 nach der Baunutzungsverordnung. Weil die Grundstücksgrenzen im Bebauungsplan nicht festgelegt werden können, muss davon ausgegangen werden, dass überall im Planungsgebiet kleinste Baugrundstücke entstehen durch spätere Teilungen. Deshalb muss - auch bei geplanten größeren Grundstücken - in allen Bereichen der eingeschossigen Bauweise die erhöhte GFZ ausgewiesen werden.

Grundsätzlich gibt es verschiedene Möglichkeiten zur verdichteten Bauweise:
a) über die Grundstücksgröße, was zwangsläufig zu geringen Gebäudeabständen und zu nicht orttypischen Bebauungsformen führt.

b) Erhöhung der Geschossflächenzahl, damit Wohnflächen im Untergeschoss oder im Dachgeschoss, sei es als Einliegerwohnungen o.ä. im verstärkten Maße möglich sind.

Durch die relativ große Spanne und der steilen Dachneigung mit 30 bis 38 Grad und die Möglichkeiten der Dachaufbauten sowie die großzügige Ausweisung von Baufenster bzw. überbaubaren Grundstücksflächen kann eine verdichtete Bauweise entstehen. Gerade in der heutigen Zeit der knappen Wohnungen und der hohen Grundstückspreise soll diese Festsetzung weitere Wohnflächen ermöglichen.

Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen (A 2.2.3)

Aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und des Ortsbildes wird eine Firsthöhe und zur besseren Ausnutzung der Dachgeschosse eine Traufhöhe für bauliche Anlagen festgelegt. Die Traufhöhe entspricht etwa einem Kniestock von 60cm - 80cm. Aufgrund der verdichteten Bauweise (GFZ 0,6) wurde auch die bisher übliche Traufhöhe von 3,40 Meter auf 3,60 Meter angehoben. Als Bezugspunkt wurde bisher die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) verwendet. Das Landratsamt hat in einer neueren Stellungnahme zum Bebauungsplan „Links am Heuwasen“ die Auffassung vertreten, dass die EFH-Festlegung durch Änderung der LBO nicht mehr durch die Baurechtsbehörde beim Landratsamt Freudenstadt erfolgt. Da Traufhöhe und Firsthöhe auf die EFH-Höhe Bezug nehmen, muss zukünftig ein anderes Bezugsystem festgelegt werden, um die städtebaulich erwünschte Gebäudehöhenabwicklung zu gewährleisten. Aus Praktikabilitätsgründen wurde folgende Bezugspunktfestlegung gewählt:

Bezugspunkt für beide Höhenfestlegungen ist die an einem Gebäudeeck vorhandene (natürliche), höchstgelegene Geländeoberfläche. Aus diesem Grunde sind den Verfahrensunterlagen nach LBO von den Bauherren entsprechende Geländeschnitte der bestehenden Geländeoberflächen beizufügen.

Um die bisherigen Maße zu erreichen, wurden den Höhenangaben 40 cm zugeschlagen. Weitere 30 cm wurden wegen der Umstellung des oberen Bezugspunktes bei der Traufhöhe von Unterkante Dach auf Oberkante Dach zugeschlagen.

d) Bauweise (A 3)

Die Gebäude sind in der abweichenden Bauweise 1 festgesetzt, die der offenen Bauweise entspricht, mit Ausnahme der Gebäudelänge, die max. 35 Meter Länge betragen darf. Für die gewerblichen Bereiche wurde teilweise offene Bauweise als auch eine abweichende Bauweise 2 festgesetzt, die der offenen Bauweise entspricht, mit Ausnahme der Gebäudelänge, die über 50 m betragen darf. Zur Vermeidung sehr langer Baukörper und um die ländlich / dörfliche Situation auch in diesem Gebiet widerzuspiegeln, ist die in der offenen Bauweise max. zulässige Baulänge von 50 Meter auf 35 Meter begrenzt worden.

e) Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksfläche (A 4)
Zur Festlegung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Lageplan Baugrenzen eingetragen. Auf die Ausweisung von Baulinien wird verzichtet, da keine städtebaulich zwingende Notwendigkeit hierfür aus ortsbild- oder ähnlichen Gründen besteht. Die durch Baulinienplan festgelegten Baulinien werden durch dieses Bebauungsverfahren aufgehoben und sind im Lageplan (gelb) dargestellt.

f) Nebengebäude (A 5)
Die Baugrenzen sind für alle Bauplätze ausreichend groß bemessen. Es wurde versucht, sogenannte Baustreifen auszuweisen, um eine noch bessere, variablere Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen. Umgekehrt sollen deshalb auch die nicht überbaubaren Flächen deshalb weitestgehend freibleiben bzw. als Freiflächen erhalten werden und entsprechend den Grünordnerischen- und Gestaltungsfestsetzungen hergestellt und erhalten werden. Um den Wunsch nach Nebengebäuden Rechnung zu tragen, wurde unter streng auszulegenden Bedingungen aus Gründen des Ortsbildes je ein Gartenhaus oder Geschirrhütte und ein Gewächshaus auf der nichtüberbaubaren Fläche (nicht in der Vorgartenfläche) zugelassen.
Um eine günstige Straßenansicht und ein gutes Ortsbild zu erhalten, muss der "Vorgartenbereich" zur öffentlichen Verkehrsfläche hin freigehalten werden.

g) Stellung der baulichen Anlagen (A 6)
Im Planbereich wurde die Stellung der Gebäude auf den einzelnen Grundstücken durch Richtungspfeile festgelegt. Dadurch wird versucht, das Ortsbild positiv zu beeinflussen und zu gestalten. Die festgelegte Stellung der Gebäude ist als Hauptrichtung vorgesehen, d.h. Winkelbauten und untergeordnete Dachfirstrichtungen sind ebenfalls zulässig.

h) Flächen für Garagen, Carports, Abstellräume, Stellplätze (A 7)
Garagen, Carports und Abstellräume sollen weitestgehend in das Hauptgebäude integriert werden. Freistehende Garagen, Carports und Abstellräume müssen deshalb mit einem Satteldach und seitlichem Dachvorsprung (auch bei Grenzgaragen) versehen werden. Nach dem Nachbarrechtsgesetz sind in den Luftraum übergreifende, untergeordnete Bauteile unter festgelegten Voraussetzungen zulässig. Aus Ortgestalterischen Gründen und wegen der Bauordnung (Feuchtschutz der Außenwand) ist auch bei Grenzgaragen ein Dachvorsprung erforderlich. Dies dient auch einen höheren Nutzungsgrad der Baugrundstücke und damit dem Schutz des Grund und Bodens durch Eindämmung des Landverbrauchs. Freistehende Garagen müssen mit einem Satteldach versehen werden.
Flachdachgaragen sollen weitestgehend vermieden werden. Sind auf benachbarten Grundstücken Garagen vorhanden, sollen sie in der Dachform und Gestaltung diesen angepasst werden. Überdachte Stellplätze (Carports) müssen aus Ortsbildgründen auf der überbaubaren Fläche der Grundstücke untergebracht werden. Da eine Ablösung von Stellplätzen durch die Gemeinde grundsätzlich nicht in Frage kommen kann, wurde eine Ausnahmemöglichkeit für nicht überdachte Stellplätze, unter Berücksichtigung der privaten Grünflächen, des Ortsbildes und der Belange des Fußgängerverkehrs vorgesehen. Die Zufahrten zu mehreren Stellplätzen soll nicht auf der ganzen Breite direkt über den Gehweg erfolgen. Aus Ortsbild- und Ökologiegründen müssen diese außerhalb der überbaubaren Flächen liegenden Stellplätze begrünt, z. B. als Rasenpflaster o. ä. angelegt werden.

i) Bepflanzung, Freiflächengestaltung, Grünflächen, Pflanzgebote (A 8, A9, A 11, A 12, B 3, B 4, B 10)
Diesem Bereich wurde durch den § 1 a BauGB i. V. m. § 8 a Naturschutzgesetz besondere Beachtung geschenkt. Als Grünflächen werden öffentliche und private Grünflächen festgelegt. Auf das Gutachten des Büros Gfrörer in Empfingen vom 20. 04. 2000 wird vollinhaltlich verwiesen (Anlage 1). Die beschriebenen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sind vollinhaltlich in den Lageplan und den Textteil übernommen worden. Aus Vollständigkeitsgründen des Lageplans, auch wenn dadurch die „Lesbarkeit“ darunter leiden könnte, wurde auf einen separaten Grünordnungsplan verzichtet. Zur Abwägung wird auf die Gemeinderatsbeschlüsse und die Protokolle vom 18. 07. 2000 und vom 10. 10. 2000 verwiesen.

Um den Belangen des Natur- und Umweltschutzes gerecht zu werden, insb. § 1 a BauGB i. V. m. 8a NatSchG, wurden im Lageplan und Textteil umfangreiche Festsetzungen getroffen.

j) Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers, (Aufschüttungen und Abgrabungen, Abstützungen) (A9)
Grundsätzlich sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Sicherheitsstreifen vorgesehen. Über den Sicherheitsstreifen hinausgehende Veränderungen der Grundstücke bzw. Inanspruchnahme für die Befestigung der Verkehrsflächen muss auf den Privatgrundstücken erfolgen. Es ist zumutbar, auch die Unterhaltung und Pflege dieser Flächen den Anliegern zu übertragen, weil sich
a) diese Anlagen aufgrund der Topographie auf geringe, zumutbare Höhendifferenzen beschränken,

b) nach dörflichen Gepflogenheiten die Anlieger auf eine gute Ansicht Ihres Grundstückes selbst Wert legen und
c) die Gemeinde zur intensiven Pflege dieser Flächen in der Gesamtgemeinde das erforderliche Personal aus Wirtschaftlichkeitsgründen nicht zur Verfügung stellen kann.

k) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Generell wurde versucht, alle Erschließungsfunktionen durch öffentliche Flächen abzudecken. Teilweise lässt dies die vorhandene Bebauung und Topographie nicht zu. In diesen Ausnahmefällen werden Rechte vorgesehen. Sie sind überwiegend für Abwasserleitungen erforderlich.

l) Verwendungsverbot für bestimmte Brennstoffe

Der Deutsche Wetterdienst, Wetteramt Stuttgart, hat ein amtliches Gutachten als Kontrollanalyse für den Luftkurort Pfalzgrafenweiler erstellt. Das amtliche Gutachten wurde vom Dipl. Meteorologe Kühnel (Leitende Regierungsdirektorin) und vom Dipl. Meteorologe Bläsing (Oberregierungsrat) am 20.02.1987 erstellt. Im April1998 wurde ein weiteres Gutachten und im Mai 1998 eine Kontrollanalyse durchgeführt. Diese Gutachten und Analysen bestätigen die Bemühungen zu weiteren Maßnahmen für die Luftreinhaltung.
Das erstgenannte Gutachten stellt fest, dass "zum jetzigen Zeitpunkt einer Prädikatisierung von Pfalzgrafenweiler aus lufthygienischer Sicht noch zugestimmt werden kann."
Grundlage für dieses Gutachten war die Beurteilung der Staubbelastung nach den "Begriffsbestimmungen für Kurorte, Erholungsorte und Heilbrunnen". Ein geeignetes Probenahmeverfahren hierfür stellte die Staubfolienmethode dar. Dabei wurden Staubfolien verwendet, die mit einem witterungsbeständigen Kleber versehen sind, die die Staubpartikel binden. Die Staubfolien wurden für die Probenahme in einem Staubfoliengerät "Freiburger Bauart" ausgelegt. An mindestens 3 Punkten der Ortschaft wurden Staubprobemessstellen eingerichtet. Diese Staubfolien wurden für die Probenahme von der Zentralen Medizinmeteorologischen Forschungsstelle (ZMMF) präpariert. Anschließend wurden die Staubfolien in staubdichten Schutzdosen an die Gemeinde versandt, jeweils freitags ausgelegt und nach einwöchiger Expositionszeit wieder an die ZMMF zurückgeschickt und hier untersucht.
Weitere Details zu Messgrößen, Beurteilungskriterien, Ergebnisse und ihre Darstellung können der beim Bürgermeisteramt, Hauptstraße 1 in 72285 Pfalzgrafenweiler vorrätigen Ausfertigung des Gutachtens entnommen werden, das auf Wunsch nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Deutschen Wetterdienstes vervielfältigt und an Interessenten zugesandt wird.
Weiter wird im Gutachten ausgeführt:
"Der Transport des Staubs vom Ort seiner Entstehung bzw. seiner Emission bis zu seiner Deposition auf den Staubfolien erfolgt durch die Luft, d.h., dass meteorologische Einflüsse berücksichtigt werden müssen. Dabei wird zwischen windschwachen, austauscharmen Hochdrucklagen und austauschreicheren Wetterlagen mit einer vorherrschenden Windrichtung unterschieden. (Anmerkung: insofern spielt die Lage von Pfalzgrafenweiler eine nicht unwichtige Rolle). Eine typische Erscheinung ist bei Hochdrucklagen die Ausbildung einer bodennahen Temperaturumkehrschicht (Inversion), die den vertikalen Austausch behindert. Im Herbst und Winter kann diese Situation mehrere Tage andauern. Unter der Inversionsschicht kommt es durch die flächenhafte Anreicherung von Schadstoffen aus Hausbrand, Industrie und Verkehr zu einem charakteristischen Anstieg der Anzahldepositionsrate der Rußpartikel auf den Staubfolien".
Das Gutachten belegt: "Dass der deponierte Staub auf den Folien im wesentlichen transparente, pflanzliche und mineralische Teilchen (z.B. Bodenminerale, Pollen) sowie schwarze Bestandteile in Form partikelförmiger Verbrennungsrückstände (Flugasche, Ruß) enthält. Die partikelförmigen Verbrennungsrückstände stellen einen fast ausschließlich durch den Menschen verursachten Anteil der Staubdeposition dar. Die wichtigsten Quellen sind in Kurorten der Hausbrand, sowie der Kraftfahrzeugverkehr, aber auch die Immission von Gewerbebetrieben, hinzu kommen industrielle Immissionen, die auch noch in größere Entfernung und z.T. grenzüberschreitend wirksam werden. Die Deposition partikelförmiger Verbrennungsrückstände zeigt grundsätzlich einen typischen Jahresgang mit einem deutlich erhöhten Niveau in der **Heizperiode,** die höchsten Werte werden dabei zu Beginn und Ende der Heizperiode erreicht.

Die Jahreshöchstwerte sind die Folge der unterbrochenen Betriebsweise der Heizanlage zu diesen Zeiten, oder sind auf die Verwendung von Zusatzheizungen (Öfen, Kamine etc.) zurückzuführen, die mit Feststoffen wie Kohle, Briketts oder Holz betrieben werden. Gas - oder - elektrische Heizanlagen beeinträchtigen auch unter ungünstigen Betriebsbedingungen die Luftqualität kaum oder gar nicht.
Die Flugasche oder Rußpartikel vermögen durch ihre große, chemisch aktive Oberfläche zahlreiche andere Verbrennungsrückstände zu binden. Zu diesen Begleitsubstanzen gehören u.a. die polycyclischen, aromatischen Kohlenwasserstoffe. Für verschiedene Verbindungen dieser Art konnte eine krebsauslösende Wirkung nachgewiesen werden. Darüber hinaus sind partikelförmige Verbrennungs-

rückstände Indikatoren bzw. Träger der Schadgase Schwefeldioxid (SO2) und Stickstoffoxid (NO x), die zusammen mit Ihnen bei der Verbrennung entstehen und an die Außenluft gelangen. Entstehung und Eigenschaften geben diesen Partikeln eine besondere lufthygienische Bedeutung. Eine Beurteilung der Luftqualität auf der Grundlage von Staubuntersuchungen muß daher dem Anteil partikelförmiger Verbrennungsrückstände besondere Bedeutung beimessen.
Die Staubbelastung bewegt sich noch im Rahmen der Anforderungen, die an einen Kurort gestellt werden müssen."
Um das Prädikat Luftkurort langfristig zu erhalten (weitere Klimagutachten werden im 10-jährigen Turnus erstellt), muss die Gemeinde alle möglichen Schritte unternehmen, um die zeitweilig bedenklichen Belastungen durch Schadstoffimmissionen im Ortsbereich zu reduzieren. Möglich wäre ein generelles Verbrennungsverbot für feste und flüssige Brennstoffe, das aber rechtsstaatlichen Anforderungen, wie einige zwischenzeitlich vorliegende Gerichtsurteile bestätigen, nicht standhalten. Die auszuschließenden Brennstoffen sind ausschließlich nach dem Grad der bei ihrer Verbrennung anfallenden Luftverschmutzungen zu beurteilen. Als Kriterien für die Zulässigkeit von Heizenergien sollen daher verschiedene Schadstoffgehalte herangezogen werden. Eine praktikable Handhabung einer auf § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB begründeten Vorschrift gebietet es nicht, alle möglichen messbaren Schadstoffgehalte aufzulisten. Ihre Zahl ist so umfangreich; sie bedürfen ihrerseits z. B. hinsichtlich der Gase weiterer Konkretisierung und sie entziehen sich mitunter einer objektiven Verifizierung, wie dies für SO2 gilt.
Vielmehr bedarf es im Hinblick auf die im Einzelfall unterschiedliche städtebauliche Zielsetzung, die mit der Norm verfolgt wird, einer Auswahl von Schadstoffen. So ist es durchaus denkbar und legitim, auch nur einzelne Schadstoffe als Bezugsgrößen zu wählen, weil sich diese etwa als besonders gefährlich erwiesen haben und, wie das Gutachten belegt, im Plangebiet eine Vorbelastung durch erhöhte Konzentrationen dieser Schadstoffe vorhanden ist.
Die Notwendigkeit, im Interesse praktikabler Umweltpolitik eine Auswahl zu treffen, kommt auch im dritten Immissionsschutzbericht der Bundesregierung vom 25.04.1984 (BT-Drucksache 10/1354, S. 15) zum Ausdruck, wenn dort die Überwachung der Luftqualität "konzentriert" wird auf verschiedene Schadstoffe. Das Bestimmtheitsgebot erfordert nicht nur die Benennung von Schadstoffen, sondern auch eine genügende Regelung durch eine quantitative Festlegung, also die Normierung von Grenzwerten. Deshalb wurde in den Anbauvorschriften eine eindeutige Festlegung getroffen. So hat auch die 13. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 22.06.1983 (BGB1. I S. 719) den Weg gewählt, Immissionsgrenzwerte für wichtige Schadstoffe, wie z.B. Kohlenmonoxid, Stickstoffoxid und Schwefeloxid, festzulegen.
Die Festlegung von Grenzwerten ist nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch, sowie nach § 9 Abs.1 Baugesetzbuch erforderlich, weil die planerische Konzeption der Gemeinde dies erfordert. Die planerische Rechtfertigung hierfür ist, sowohl das Baugebiet selbst, wie den Luftkurort als solchen, vor Luftverunreinigungen zu schützen, die von Feuerungsanlagen im Plangebiet selbst ausgehen. Vorbeugender Umweltschutz (Vorsorge) kann aber nicht erst dann einsetzen, wenn die Grenzwerte schon überschritten oder jedenfalls erreicht sind.

Wenn auch in der Stellungnahme der Technischen Werke (jetzt: Neckarwerke NWS) Stuttgart angeführt wird, dass die hohen Investitionen für eine Gasleitung im Neubaugebiet nur dann zu vertreten sind, wenn eine überwiegende Zahl von Gebäuden mit Gas beheizt wird, kann und ist dies nicht Motiv für diese Festsetzung der Grenzwerte. Der in herkömmlichen Ölheizungen eingesetzte Brennstoff Heizöl wird nicht aus Gründen des Schwefelgehaltes, sondern wegen der allgemeinen Belastung durch die Luftverunreinigung wohl vom Anwendungsverbot betroffen sein. Maßgebend für das Verbot bzw. den Grenzwert ist vielmehr der Umstand, dass bei der Verbrennung von Gasölen (wie auch von Festbrennstoffen) eine ganze Reihe von Stoffen freigesetzt wird, welche die Luft verunreinigen. Es handelt sich neben Schwefeldioxid u.a. um Rauch, Ruß, Stickoxide, Kohlenmonoxide, Staub, sowie weitere Schadstoffe, wie Schwermetalle, Ozon, Fluorkohlenwasserstoffe. Eine Interpretation des Verbrennungsverbotes als einseitige Diskriminierung von Heizöl wegen seines Schwefelgehaltes wird daher dem Sinn und Zweck der Grenzwerte nicht gerecht. Wie modernste Brennertechnologie beweist, können die festgelegten Grenzwerte auch bei Verwendung von Heizöl eingehalten werden.

In die umfassende Abwägung wird auch der Erlass des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 1.10.1988, Az. 22-26.4005-§ 9 Baugesetzbuch- einbezogen.

m) Lärmschutz (A 17)

Durch das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen sowie überörtlichen Straßen (B 28, K 4786) und Haupterschließungsstraßen im Baugebiet zur „inneren" Erschließung müssen auch die vorhandenen und zukünftig zu erwartenden Immissionsprobleme untersucht, dargestellt und in die Abwägung eingestellt werden. Insbesondere das Landratsamt Freudenstadt und das Gewerbeaufsichtsamt Karlsruhe haben auch auf diesen Aspekt hingewiesen. Die Gemeinde hat deshalb eine gutachterliche Stellung-

nahme zur Frage der Schallimmissionen erstellen lassen. Auf diese Stellungnahme vom 05. 02. 1997 wird verwiesen. Auch der Gutachter kommt zum Ergebnis, dass ein Mischgebiet für die vorhandenen Bedingungen und Voraussetzungen die geeignete Festsetzung ist.

Um den Betrieb Benz einschließlich seiner zukünftigen Erweiterungen nicht zu gefährden, wurden die vom Gutachter vorgeschlagenen Festsetzungen von der Abgrenzung der Bereiche noch großzügiger festgelegt. Diese „Auflagen“ erscheinen in der Abwägung den Grundstückseigentümern oder Bauherren als zumutbar, weil Sie beim Neubau ohne unverhältnismäßigen Mehraufwand realisierbar sind.

n) Äußere Gestaltung (B 1)
Aus Ortsbild- und ortgestalterischen Gründen und die Anpassung der neuen Gebäude an orttypischen und ortsüblichen Fassaden zu erreichen, ist diese Forderung notwendig. Sie hebt darauf ab, dass großflächige, ortsfremde Materialien nicht zulässig sind. Diese Bestimmung soll im Gewerbegebietsbereich flexibler sein; weil dort die Ansprüche zum gestalterischen Teil geringer sind.

o) Dachform und Dachneigung (B 2.1 – B 2.3)
Um den dörflichen Charakter im Plangebiet fortzuführen und weiter zu entwickeln, wird Satteldach als Dachform gewählt. Das Dachmaterial und die Dachfarbe wurden nicht festgelegt. Sie sollen sich aber an den ländlich vorhandenen Gegebenheiten orientieren (Siehe Festlegung: Äußere Gestaltung, B 1).

p) Dachaufbauten (B 2.4)
Zur weiteren, besseren Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses sollen Dachaufbauten zugelassen werden. Aus Gründen der Ortgestaltung sollen Dachaufbauten einen seitlichen Mindestabstand von der giebelseitigen Hauswand mit mindestens 1,20 m haben.

q) Stellplätze, Zufahrten und Wege (B 3)
sollten so angelegt werden, dass sie die Oberfläche nicht versiegeln. Das anfallende Regenabwasser wird dann teilweise von der Kanalisation und der Kläranlage ferngehalten und vermindert somit die Überlastung. Ökologisch ist die Versickerung des unbelasteten Regenabwassers erwünscht. Auf das Gutachten Gfrörer vom 20. 04. 2000 und den Gemeinderatsbeschluss vom 18. 07. 2000 wird verwiesen.

r) Sichtfelder (A 11)
in den Einmündungsbereichen der Strassen werden Übersichtsfelder vorgesehen. Dies ist aus Gründen der Verkehrssicherheit und zur Förderung der Leichtigkeit des Verkehrs notwendig. Um die Übersichtlichkeit zu gewährleisten, ist die Höhe der Einfriedigung und Anpflanzungen bzw. sichtbehindernden Anlagen beschränkt und eine Bebauung ganz ausgeschlossen.

s) Antennen (B 5)
Zum Schutz des Ortsbildes darf keine Antenne auf oder an Gebäuden angebracht werden.
Außenantennen (auf dem Grundstück) sind unzulässig. Dies ist bei dieser guten Empfangslage des Baugebietes gerechtfertigt. Es besteht Anschlussmöglichkeit an das Telekom - Breitbandverteilnetz als Gemeinschaftssammelantennenanlage.
In eng begrenzten Ausnahmefällen sollen bei Berücksichtigung eines besonders geschützten Aufstellungsortes Abweichungen möglich sein, wie dies der Gemeinderat als Generalregelung am 18.05.1993 beschlossen hat.

t) Freileitungen (B 6)
Aus ortgestalterischen Gründen heraus müssen alle neuen Leitungen verkabelt werden. Die bestehenden Freileitungen sollten langfristig abgebaut und ebenfalls verkabelt werden.

u) Werbeanlagen (B 7)
Erfahrungsgemäß ist in allgemeinen Wohngebieten mit wenigen Werbeanlagen zu rechnen. Anträge auf Anbringung von Werbeanlagen führen aber regelmäßig zu Problemen, auch bei der Baurechtsbehörde, wenn es darum geht, die Grenze der Verunstaltung und des noch Zulässigen zu ziehen. Aus diesem Grunde wurde die Festsetzung so getroffen, dass insbesondere der Schutz des Ortsbildes und der Umgebung, sowie die Belange der Bewohner und der Verkehrsteilnehmer im allgemeinen Wohngebiet durch das Verbot vollständig erhalten und im Mischgebiet und Gewerbegebiet, insbesondere in gestalterischer Hinsicht wegen des Ortsbildes, eingeschränkt ist.

v) Geländeveränderung (B 8)
Um die Veränderung des natürlichen Geländes einzuschränken und ein der Umgebung angepasstes Ortsbild zu erreichen, ist die Höhe der Veränderung beschränkt.

w) Einfriedigungen (B 9)
Um ein ansprechendes Ortsbild und eine angenehme Wohnatmosphäre im allgemeinen Wohngebiet zu schaffen, wurden Festsetzungen getroffen. Insbesondere das Grünordnungskonzept legt eindeutig Schwerpunkte.

x) Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen, Zuordnung und Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen (A 18)
Von den auf den Seiten 8 und 9 des Gutachten des Büros Gfrörer in Empfingen vom 20. 04. 2000 entsprechend Art und Umfang sowie Realisierbarkeit und Verfügbarkeit der Flächen vorgeschlagenen zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen (außerhalb des Bebauungsplanes) hat der Gemeinderat am 18. 07. 2000 und am 10. 10. 2000 im Rahmen der Abwägung die Maßnahme im Bereich des geplanten RÜB 261 (Längenhardt und Weiherbach) zur Ausführung beschlossen. Auf dem Lageplan zum Bebauungsplan ist die Maßnahme als Lageskizze abgedruckt. Bis auf zwei Grundstücke sind die genannten Flächen im Eigentum der Gemeinde Pfalzgrafenweiler. Der Forderung nach mindestens 30 neuen Obstgehölzen ist somit ausreichend Rechnung getragen.
Da die naturschutzrechtliche Qualität der Bau- bzw. Eingriffsgrundstücke nahezu gleichwertig ist, werden die Ausgleichsmaßnahmen den in den Bebauungsplan einbezogenen Grundstücken nach §§ 9 Abs. 1 a Satz 2, 135 a Abs. 2 Satz 1 BauGB zugeordnet. Entsprechende Kostenerstattungsbeträge sind nach einer noch zu erlassenden Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a – c BauGB von den „Vorhabensträgern“ (i.d.R. Bauherren, Bauplatzeigentümer) durch die Gemeinde zu erheben.

y) Hinweise: Auf dem Flurstück 1695/6 befindet sich eine altlastverdächtige Fläche (frühere Tankstelle Reichert). Die Fläche war ursprünglich für weitere Erhebungen und Bohrungen vorgesehen (E). Bei der Begehung mit der Kommission wurde eine Zurückstufung nach „B“ vorgenommen, d.h. die Anlage kann belassen werden. Wenn Maßnahmen auf dem Grundstück erfolgen, sind weitere Arbeiten zu veranlassen. Auf dem Grundstück befinden sich 12 Obstbäume und ist durch Grünordnungsplan als Erhaltung des Bestandes ausgewiesen. Die Fläche liegt auch außerhalb der Baugrenze und ist somit baulich nicht mehr nutzbar. Das Grundstück gehört der Gemeinde und ist zur Zuteilung an den Betrieb Benz vorgesehen. Nachrichtlich ist diese Fläche in den Lageplan übernommen.

13. Bearbeitungs- und Ausfertigungsbeurkundungen:

13.1 Bearbeitung:
Aufgestellt: 07. 03. 1996
Zuletzt geändert: 02. 10. 2000

Traub
(Amtsrat)

GEMEINDE PFALZGRAFENWEILER • LANDKREIS FREUDENSTADT •

13.2 Ausgefertigt Seiten 1 bis 12 und Anlage 1 (Gutachten Büro Gfrörer vom 20. 04. 2000):
Pfalzgrafenweiler, 10. 10. 2000

- Bischoff -
Bürgermeister

GEMEINDE PFALZGRAFENWEILER • LANDKREIS FREUDENSTADT •

Dateiname:	Links am Heuwasen Begründung 10 10 00,
Erstellt:	26.09.00 21:47
Zuletzt gedruckt:	29.09.00 15:27
Zuletzt gespeichert:	28.09.00 23:10
Aufgestellt:	07. 03. 1996
Geändert:	09. 09. 1999
Geändert:	06. 07. 2000
Geändert:	02. 10. 2000

Anlage 1 zur Begründung für den Bebauungsplan „Links am Heuwasen“ vom 07. 03. 1996, zuletzt geändert am 02. 10. 2000 (§ 2 Ziff. 3 der Satzung über den Bebauungsplan „Links am Heuwasen“ vom 10. 10. 2000).

GRÜNORDNUNGSPLAN MIT BILANZIERUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH ZUM BEBAUUNGSPLAN 'LINKS AM HEUWASEN'

GEMEINDE PFALZGRAFENWEILER

Landkreis Freudenstadt

In Kraft getreten am 17.11.2000.

Ausgefertigt:

- Seiten 1 – 18
- Plan Maßnahmenempfehlungen vom 17. 04. 2000
- Plan Darstellung, Bestand und Bewertung vom 17. 04. 2000

Pfalzgrafenweiler, 10. 10. 2000

Dieter Bischoff
Bürgermeister

Verfasser:
Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure
Eichenweg 8
72186 Empfingen

GRÜNORDNUNGSPLANUNG MIT BILANZIERUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH ZUM BEBAUUNGSPLAN 'LINKS AM HEUWASEN'

GEMEINDE PFALZGRAFENWEILER

Landkreis Freudenstadt

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Aufgabenstellung, Methodik 2
2 Stand des Verfahrens 2
3 Gebietsbeschreibung 3
4 Vorgaben übergeordneter Planungen 4
5 Bestandserhebung und Bewertung der einzelnen Naturgüter 4
5.1 Arten und Biotoppotential 4
5.1.1 Beschreibung und Bewertung der erfaßten Biotopstrukturen 5
5.1.2 Flora 6
5.1.3 Fauna 6
5.1.4 Geschützte Biotope nach § 24a NatSchG 7
5.1.5 Gesamtbewertung Biotoppotential 7
5.1.6 Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Biotoppotential 7
5.1.7 Ausgleichbarkeit und Maßnahmenvorschläge 7
5.2 Wasserdargebotspotential (Grund- und Oberflächenwasser) 10
5.2.1 Auswirkungen 10
5.2.2 Ausgleichbarkeit und Maßnahmenvorschläge 10
5.3 Bodenpotential 11
5.3.1 Auswirkungen 12
5.3.2 Ausgleichbarkeit und Maßnahmenvorschläge 12
5.4 Klima (lokalklimatische Situation) 13
5.4.1 Auswirkungen 13
5.4.2 Ausgleichbarkeit und Maßnahmenvorschläge 13
5.5 Landschaftsbild und Erholung 14
5.5.1 Auswirkungen 15
5.5.2 Ausgleichbarkeit und Maßnahmenvorschläge 15
6 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Übernahme in den Bebauungsplan 15
7 Zusammenfassende Bewertung 16
8 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich 17
9 Planfassungen: 18

1 Anlass und Aufgabenstellung, Methodik

Anlass der vorliegenden landschaftsplanerischen Stellungnahme ist die Durchführung des Bebauungsplan-Verfahrens 'Links am Heuwasen' in der Gemeinde Pfalzgrafenweiler zur Deckung des Bauplatzbedarfs für die örtliche Bevölkerung. Eine Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe und ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB bzw. § 8 BNatSchG wird erforderlich, da das geplante Baugebiet zu einer Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen führt und mit einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu rechnen ist.

Findet ein Eingriff statt, ist dieser unter Berücksichtigung des Abwägungsgebotes ausreichend auszugleichen, d.h. ein vollständiger Ausgleich wird vom Gesetzgeber nicht gefordert und ist auch in der Regel nicht durchführbar. Bisher gibt es in Baden-Württemberg keine verbindlichen methodischen Vorgaben für die Durchführung von Bestandsaufnahmen, Bewertung und Prognose über die zu erwartenden Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt. Die Bewertung des Eingriffs / Ausgleichs kann dementsprechend nur in verbal-argumentativer Form erfolgen. Dabei werden die zu erwartenden Eingriffe und Beeinträchtigungen den möglichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich gegenübergestellt bzw. zugeordnet. Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden in einem Plan 'Maßnahmenempfehlungen zur Übernahme in den Bebauungsplan' zeichnerisch dargestellt und ggf. durch zusätzliche textliche Festsetzungen ergänzt. Sie sollten möglichst vollständig in den Bebauungsplan übernommen werden oder als eigenständiges Werk Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Zur Überprüfung der Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich wird zusätzlich die Bewertungsliste der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz von 1989 (Beitrag zum § 17 Landespflegegesetz 'Landschaftsplanung in der Bauleitplanung') zugrunde gelegt. Dabei werden die Flächen in ihrem Bestand und in ihrem zukünftigen Erscheinungsbild ermittelt, mit Wertungszahlen zwischen 0,0 und 1,0 bewertet. Sind die Summen der Wertungszahlen von Bestand und Planung annähernd gleich, kann von einem ausreichenden Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe ausgegangen werden, entstehen größere Differenzen, sollten möglichst zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

2 Stand des Verfahrens

Bereits im Jahre 1979 wurde für das Plangebiet die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, der im weiteren Zeitraum mehrfach geändert bzw. ergänzt wurde.

Im Jahre 1996 wurde eine landschaftsplanerische Untersuchung zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 8a BNatSchG durchgeführt und ein grünordnerisches Konzept zum Bebauungsplan erarbeitet. Diese Untersuchung wurde von der Genehmigungsbehörde im Rahmen der zweiten Auslegung mit Schreiben vom 29.02.2000 jedoch als nicht ausreichend für eine ordnungsgemäße Abwägung angesehen und die Aufstellung eines eigenständigen Grünordnungsplanes angemahnt.

Die vorliegende Grünordnungsplanung mit Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich diesen Anforderungen gerecht werden und eine nachvollziehbare und sachgerechte Abwägungsgrundlage für den Gemeinderat darstellen.

Aufgrund des fortgeschrittenen Verfahrensstandes ist davon auszugehen, daß eine grundlegende Überarbeitung des B-Plan-Entwurfes nicht möglich ist, so daß die vorliegende Grünordnungsplanung diesen Entwurf zur Bewertung von Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe und Beeinträchtigungen annimmt und die Maßnahmenvorschläge zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich bzw. zur Kompensation darauf abstimmen wird.

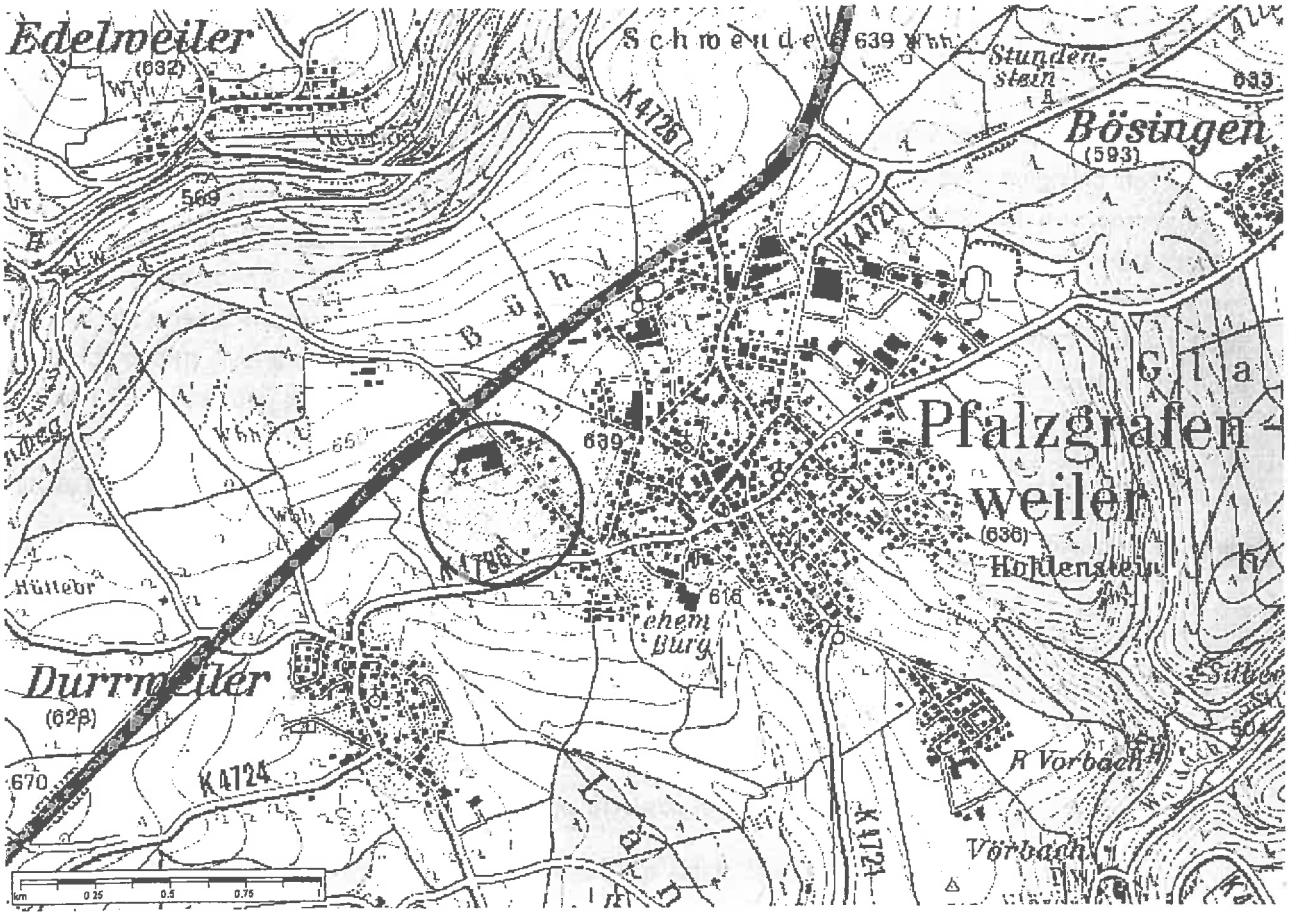
3 Gebietsbeschreibung

Der Untersuchungsraum befindet sich am westlichen Ortsrand von Pfalzgrafenweiler in nach Südwesten geneigter Lage und umfasst einen Bereich von ca. 18,5 ha. Er wird begrenzt von der Trasse der B 28 im Nordwesten und der K 4786 von Durrweiler im Süden sowie der bestehenden Bebauung entlang der Christof-Decker-Straße.

Am nördlichen Rand des Untersuchungsgebiets zur B 28 befindet sich ein Gewerbebetrieb (Möbelfabrik) mit großvolumigen Baukörpern und einer angrenzenden eingeschotterten Parkplatzfläche und einem Streuobstbestand am Ende der Christof-Decker-Straße. Nach Westen hin ist der Betrieb durch Hecken- und Baumpflanzungen eingegrünt.

Nach Süden hin schließen sich bis zur Einmündung in die Durrweiler Straße drei inselartige vorwiegend mit Wohnhäusern bebaute Flächen an sowie ein Kindergarten, der im Vorgriff auf die geplante Baugebietsausweisung bereits errichtet wurde und zur Zeit noch nicht an bestehende Bauflächen angebunden ist.

Nach Westen hin schließen sich vorwiegend als Wirtschaftsgrünland genutzte Flächen an, die teilweise mit hochstämmigen Obstbäumen bestockt sind. Einzelne Wiesenbrachen, Ablagerungen und Ackerflächen unterbrechen die Grünlandflächen. Weiter nach Westen außerhalb des Geltungsbereichs auf der Gemarkung von Durrweiler finden sich weitere Grünlandflächen, zum Teil ebenfalls mit hochstämmigen Obstbäumen.



4 Vorgaben übergeordneter Planungen

In der Raumnutzungskarte des Regionalplan 2000 ist die gesamte Gemarkung von Pfalzgrafenweiler als Teil eines schutzbedürftigen Bereichs für Ferien-, Nah- und Wintererholung nach Plansatz 3.2.4 dargestellt. Der Untersuchungsraum selbst ist als geplante Fläche für die Siedlungsentwicklung dargestellt.

Im fortgeschriebenen und am 12.05.99 unter Auflagen genehmigten Flächennutzungsplan ist das geplante Baugebiet entsprechend dem vorgelegten Bebauungsplan-Entwurf dargestellt. Die hierzu erarbeitete landschaftsplanerische Untersuchung zum Flächennutzungsplan kommt für den Geltungsbereich des B-Planes 'Links am Heuwasen' zu folgender Einschätzung (sinngemäß): 'Insgesamt sind vertretbare Beeinträchtigungen zu erwarten, dabei ist insbesondere mit dem Verlust von Streuobst und ruderal geprägtem Grünland sowie einem hoher Flächenverbrauch mit Versiegelungseffekten zu rechnen.' Als Maßnahmenvorschläge werden genannt (sinngemäß): 'Begrünungsmaßnahmen entlang der K 4786 im Süden des Baugebietes (Baumreihen, Feldgehölze sowie Festsetzungen zur Sicherstellung einer umwelt- und ressourcenschonenden Bauweise und zu einer natur- und landschaftsgerechten Gartengestaltung).'

Sonstige Schutzgebiete und Verordnungen (Natur- und Landschaftsschutz, Schutz von Grund- und Oberflächenwasser) werden durch die geplante Nutzung nicht berührt.

5 Bestandserhebung und Bewertung der einzelnen Naturgüter

5.1 Arten und Biotoppotential

Die Erfassung der im geplanten Baugebiet vorkommenden Biotoptypen und Flächennutzungen erfolgte aufgrund der engen zeitlichen Vorgaben im Ende März 2000. Dennoch lassen sich aufgrund des bereits erkennbaren Artenspektrums ausreichend sichere Rückschlüsse über die Wertigkeit der vorhandenen Strukturen treffen. Die Erfassung beschränkt sich im wesentlichen auf die durch die geplante Grenze des Baugebiets vorgegebenen Bereiche, randlich angrenzende Biotope und Nutzungen werden soweit erforderlich mit erfasst oder im Text erwähnt. Die einzelnen Biotopstrukturen und Nutzungen wurden dabei den nachfolgenden Wertstufen zugeordnet. Abweichungen davon sind möglich und werden im Text begründet. Die Aufzählung der Bewertungskriterien ist nicht abschließend.

Wertstufe I = hohe Biotopqualität
Weitgehend naturnahe oder halbnatürliche, extensiv oder gar nicht genutzte Biotopstrukturen und Nutzungen von besonderer Bedeutung wie z.B.:

- Alte, gestufte Waldränder mit Bäumen 1. und 2. Ordnung + Strauchmantel und Saum
- Arten- und blütenreiche, extensiv genutzte Wiesen (z.B. Salbei-Glatthaferwiesen)
- Magerwiesen, Magerrasen, Magerweiden
- Feuchtwiesen, Naßwiesen, Naßbrachen, Seggenriede
- Alte, artenreiche, gestufte Hecken mit Saum
- Naturnahe Bachläufe
- Alte Baumbestände (Einzelbäume oder Bäume in Reihen und Gruppen z.B. alte Streuobstbestände, Alleen, Baumreihen)
- Wegraine mit besonderen Artenvorkommen (Rote Liste Arten, Magerrasenarten) und Standorten (felsig, mager)
- Seltene Biotoptypen oder Pflanzengesellschaften
- Besonders gut ausgeprägte Biotoptypen
- Flächen mit einer hohen Bedeutung als Biotopverbundelement
- Besonders struktur- und nischenreiche Biotopkomplexe
- Lebensräume seltener Tier- und Pflanzenarten (Gefährdungsstufe 3 bis 1)
- Geschützte Landschaftsteile (NSG, LSG, Naturdenkmal, § 24a-Biotop)

Wertstufe II = Mittlere Biotopqualität
Extensiv bis mäßig intensiv genutzte Biotopstrukturen und Nutzungen von allgemeiner Bedeutung wie z.B.

- Strukturarme Forste und Aufforstungen
- Waldränder mit einem lückigen, schmalen Waldmantel
- Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten
- Alte angepflanzte, weitgehend standortgerechte Hecken
- Mäßig blütenreiches, extensiv bis mäßig intensiv genutztes Grünland mittlerer Artenzahl
- Obstwiesen, intensiver genutzt
- Mäßig oder naturnah ausgebaute Bachabschnitte
- Strukturreiche, stark eutrophierte Gräben
- Wegrain oder Bankett, mäßig arten- und blütenreich
- Ruderalfluren/Brachflächen
- Strukturreiche Klein- und Hausgärten
- Vorkommen von Rote Liste Arten, die nicht gefährdet aber schonungsbedürftig sind

Wertstufe III = geringe Biotopqualität
Intensiv genutzte, gestörte, denaturierte, kulturbetonte oder junge Biotopstrukturen und Nutzungen von geringer Bedeutung, wie z.B.:

- Waldränder ohne einen ausgeprägten Waldmantel
- Landschafts- und standortfremde Wälder und jüngere, nicht standortgerechte Aufforstungen
- Intensiv genutztes Ackerland und Grünlandflächen (Fettwiesen, Fettweiden, Parkrasen, Sportrasen)
- Ziergärten und Grabeland
- Standortfremde Gehölzpflanzungen
- Flächen mit Neophyten
- Baumschulen
- Intensiv genutzte Gärten
- Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht heimischen Arten
- Artenarme Wegraine und Bankette, häufiger gemäht, eutroph
- Grabeland
- Gehölzneupflanzungen
- Intensiv genutzte Obstkulturen mit Halb- und Niederstämmen
- Intensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün bei stärkerem Verkehr
- Arten- und strukturarme Gräben
- Naturferne Stillgewässer
- Verdolte oder stark ausgebaute Bachabschnitte
- Versiegelte oder teilversiegelte Flächen
- Lagerflächen
- Überbaute Flächen

5.1.1 Beschreibung und Bewertung der erfaßten Biotopstrukturen

STREUOBSTBESTÄNDE, HOCHSTÄMMIGE OBSTBÄUME, SONSTIGE DOMINANTE LAUBBÄUME

Bei den erfassten Obstbäumen im Gebiet handelt es sich überwiegend um ältere Bäume mit Moos- und Flechtenbesatz und einem teilweise hohen Totholzanteil, der bedingt ist durch fehlende Pflegemaßnahmen wie Ertrags- und Erziehungsschnitt. Etliche Bäume weisen Bruthöhlen auf. Einige der Bäume sind sehr groß, so einige sehr alte Walnußbäume und ein dominierender Kirschbaum. Aufgrund ihres Alters, ihrer Größe und dem weitgehenden Fehlen von Pflegemaßnahmen müssen sämtliche Bäume im Bereich der Grünlandflächen derzeit der Wertstufe I (=hohe Biotopqualität) zugeordnet werden.

SONSTIGE LAUBBÄUME UND HECKENSTRUKTUREN

Weitere Laubbäume und meist standortgerechte Heckenstrukturen finden sich in direkter Zuordnung zum bestehenden Gewerbebetrieb (Eingrünung am westlichen Rand). Sie werden aufgrund der vorhandenen Beeinträchtigungen jedoch nur der Wertstufe II (= mittlere Biotopqualität) zugeordnet.

Gleiches gilt für eine kleinere Hecke mit Lesesteinen im Bereich einer Wiesenbrache im Südwesten des Untersuchungsraumes. Sie wird aufgrund ihrer geringen Größe und angrenzenden Mistablagerungen nur der Wertstufe II zugeordnet.

GRÜNLANDFLÄCHEN, WIESENBRACHEN UND RASEN

Über die Hälfte der Flächen des Untersuchungsraumes werden von Grünland eingenommen. Dabei handelt es sich vorwiegend um intensiver genutzte gedüngte und mehrschürige Fettwiesen ohne besonderes Artenvorkommen auf vorwiegend frischen Lagen mittlerer Standorte, die nur im Bereich der Obstbäume etwas weniger intensiv bewirtschaftet werden. Es erfolgt deshalb eine Zuordnung in die Wertstufe III (= geringe Biotopqualität) bzw. für den Bereich der Obstbäume in die Wertstufe II (= mittlere Biotopqualität).

Eine größere ruderalisierte und versaumte Wiesenbrache befindet sich im Südwesten des Geltungsbereichs zusammen mit Strauchaufwuchs, einer Weide und einer kleinen Hecke aus Lesesteinen. Die Fläche ist von Gräsern dominiert, die Altgrasflächen sind verfilzt. Es erfolgt eine Zuordnung in die Wertstufe II (= mittlere Biotopqualität)

Größere Rasenflächen außerhalb der Hausgartenbereiche finden sich im südöstlichen Bereich des Untersuchungsraumes zusammen mit hochstämmigen Obstbäumen. Die Rasenflächen werden der Wertgruppe III (=geringe Biotopqualität) zugeordnet.

ACKERFLÄCHEN

Nur etwa 10 % des Geltungsbereichs werden als Ackerflächen genutzt ohne besonderes Artenvorkommen z.B. in den Randbereichen. Sie werden der Wertstufe III zugeordnet (= geringe Biotopqualität).

5.1.2 Flora

Nach der Roten Liste von Baden-Württemberg gefährdete oder schonungsbedürftige Pflanzenarten wurde zum Zeitpunkt der Bestandserhebung nicht erfasst. Ein derartiges Vorkommen ist aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten und der vorgegebenen Nutzungsformen auch nicht zu erwarten.

Floristisch hochwertige Pflanzenstandorte (mager, mäßig trocken oder feucht, naß) sind nicht vorhanden, so daß für den Untersuchungsraum keine besondere oder überdurchschnittliche Eignung als Lebensraum für die heimische Flora abgeleitet werden kann .

5.1.3 Fauna

Gesonderte Untersuchungen zur Fauna wurden im Gebiet nicht durchgeführt. Während der Kartierung konnten jedoch ein großer Vogelreichtum festgestellt werden, der auch durch die zahlreichen Bruthöhlen belegt wird. Folgende Arten wurden beobachtet:

Rotmilan und Mäusebussard (Überflüge), Star, Drossel, Buchfink, Meisen, Eichelhäher, Rabenkrähe, Amsel, Spatzen, Baumläufer. Die Wiesen selbst sind sehr mäusereich.

Damit kann dem Gebiet eine gewisse Bedeutung als Lebensraum für die Avifauna zugeordnet werden, wobei jedoch besonders seltene, gefährdete oder schonungsbedürftige Arten nicht beobachtet werden konnten.

5.1.4 Geschützte Biotope nach § 24a NatSchG

Innerhalb des geplanten Baugebietes finden sich keine besonders geschützte Biotope nach § 24a NatSchG. Auch sind keine durch örtliche Satzung nach § 25 NatSchG geschützten Grünbestände betroffen.

5.1.5 Gesamtbewertung Biotoppotential

Der hauptsächliche ökologische Wert des Untersuchungsgebietes für das Arten- und Biotoppotential ist in den alten Obstbaumbeständen und deren Bedeutung für die örtliche Vogelwelt zu sehen und in bedingtem Maße in der größeren zusammenhängenden Wiesenbrache im südwestlichen Teil des Untersuchungsraumes.
Die sonstigen erfassten Flächennutzungen und Strukturen im Gebiet sind dagegen für den Arten- und Biotopschutz nur von untergeordneter Bedeutung.

5.1.6 Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Biotoppotential

Durch die geplante Bebauung sind folgende Eingriffe und Beeinträchtigungen auf das Biotoppotential zu erwarten:

- Verlust von zusammenhängenden Streuobstbeständen und einzelnen hochstämmigen Obstbäumen im Bereich der geplanten Wohn- und Mischgebietsflächen (insgesamt ca. 150 Bäume, die vermutlich nicht erhalten werden können) mit hoher Wertigkeit für das Arten- und Biotoppotential,
- Verlust von Lebensraum für die örtliche Avifauna,
- Verlust von Wiesenbrachen mittlerer Wertigkeit,
- teilweiser Verlust kleinerer Heckenstrukturen mittlerer Wertigkeit,
- Verlust von Grünland- und Ackerflächen sowie Rasen und Bankettstreifen geringer Wertigkeit.

Nach dem vorliegendem B-Plan-Entwurf finden in folgenden Elementen oder Teilen davon keine Eingriffe statt bzw. können Eingriffe durch entsprechende Planung teilweise vermieden oder minimiert werden:

- Streuobstbestand am nördlichen Ende der Christof-Decker-Straße,
- Baumbestand im Bereich der Christof-Decker-Straße.

5.1.7 Ausgleichbarkeit und Maßnahmenvorschläge

Als besonders schwerwiegend für das Arten- und Biotoppotential ist der Verlust von zahlreichen alten hochstämmigen Obstbäumen zu bewerten.
Eine Wiederherstellung bzw. Erhaltung dieser Strukturen ist innerhalb des Geltungsbereichs nicht bzw. nur in sehr begrenzter Form und über einen längeren Zeitraum hinweg möglich. Aus diesem Grund müssen außerhalb des Baugebiets zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzmaßnahmen) durchgeführt werden, die langfristig zu einer Aufwertung bisher strukturärmerer Flächen führen. Vorschläge für die Durchführung werden nachfolgend zusammen mit weiteren Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes dargestellt.

Vermeidung

- Erhaltung von Bäumen entlang der Christof-Decker-Straße (Pflanzbindung),
- Erhaltung des Streuobstbestandes am nördlichen Ende der Christof-Decker-Straße (Pflanzbindung) und Ergänzung durch Neupflanzungen (A5).

Minimierung:

- Erhaltung einzelner besonders dominanter Einzelbäume innerhalb des Baugebietes, sofern dies überhaupt möglich ist,
- möglichst weitgehende Erhaltung der Heckenstrukturen und Gehölzbestände im Bereich des bestehenden Gewerbebetriebes auch bei einer betrieblichen Weiterentwicklung,
- Entwicklung verbleibender und neu entstehender Wiesen- und Bankettflächen als extensiv bewirtschaftetes Grünland mit maximal 2-maliger Mahd im Jahr (V1).

Ausgleich

- Anlage einer Obstbaumreihe entlang der Durrweiler Straße (13 Bäume) unter Einhaltung von 4,5 m Abstand zum Fahrbahnrand und ergänzende Heckenpflanzung (A1),
- Anlage eines 10 m breiten extensiv gepflegten Wiesenstreifens mit Pflanzung hochstämmiger Obstbäume am westlichen Rand des Baugebietes und Pflanzung hochstämmiger Obstbäume (A2), dafür Verzicht auf einen Teil der Spielplatzfläche,
- Ausweisung eines ausreichend breiten Pflanzgebotstreifens im Bereich der Gewerbeflächen zur Anlage von dichten Heckenstreifen aus heimischen und standortgerechten Gehölzen mit hohem Anteil an großwüchsigen Laubgehölzen (A3),
- Umwandlung von intensiv bewirtschafteten Acker- und Grünlandflächen in extensiv bewirtschaftetes Grünland mit maximal zweimaliger Mahd im Jahr , Pflanzung eines 5 bis 7 m breiten freiwachsenden Heckenstreifens entlang der B28 und Neupflanzung hochstämmiger Obstgehölze (ca. 45 Stück) (A4),
- Pflanzgebote für je 1 hochstämmigen Obst- oder Laubbaum und je 3 mittel- bis starkwachsenden heimischen Sträuchern auf den privaten Grundstücksflächen, die der freien Landschaft am westlichen und südlichen Rand des Baugebietes zugeordnet sind.

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen (Ersatz)

Die bisherige Gegenüberstellung der zu erwartenden Eingriffe in das Arten- und Biotoppotential mit den Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Eingriff zeigt, daß eine zusätzliche Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen erforderlich ist, um eine ausreichende Berücksichtigung der Belange des Biotop- und Artenschutzes zu erreichen. Art und Umfang sowie Realisierbarkeit der nachfolgend vorgeschlagenen Maßnahmen ergeben sich u.a. aus der Verfügbarkeit der Flächen, deshalb sind mehrere mögliche Maßnahmen dargestellt. Insgesamt sollten mindestens 30 neue Obstgehölze zusätzlich zu den im Geltungsbereich des B-Planes vorgesehenen Obstbäumen gepflanzt werden, was über die nachfolgend genannten Möglichkeiten ohne Probleme umgesetzt werden kann.

- Pflanzung einer durchgehenden Obstbaumreihe entlang des geplanten Radwegs an der Durrweiler Straße im Böschungsbereich unter Einhaltung eines Abstands von 4,50m zum Fahrbahnrand (direkt südlich an den Geltungsbereich angrenzend), ideal wäre eine durchgehende Baumreihe, die die beiden Gemeinden zusammen mit dem Radweg verbindet,
- Pflanzung weiterer hochstämmiger Obstbäume an anderer geeigneter Stelle im Gemeindegebiet, optimal aber nicht unbedingt realisierbar wäre dabei natürlich die Nutzung eines Grundstücks, das westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes anschließt (Gemarkung Durrweiler),
- Durchführung von begleitenden Pflanzmaßnahmen im Bereich des geplanten RÜB 261 (Längenhardt, Weiherbach), z.B. Pflanzung hochstämmiger Obstbäume und Pflanzung grabenbegleitender Gehölzstrukturen,
- Obstbaumförderprogramm der Gemeinde Pfalzgrafenweiler: Weiterhin bietet die Gemeinde Pfalzgrafenweiler über ein von der Gemeinde finanziertes Förderprogramm interessierten Bürgern Zuschüsse für die Pflanzung und insbesondere auch für die jährliche Pflege dieser gepflanzten Bäume an. Durch dieses beispielhafte Modell kann die Gemeinde sicherstellen, daß auch außerhalb der gemeindeeigenen Flächen die Streuobstbestände der Gemarkung ergänzt und verjüngt werden bzw. in ihrem Bestand gesichert bleiben. Allein für dieses Jahr liegen nach Auskunft der Gemeindeverwaltung bereits wieder über 300 Anträge vor.

5.2 Wasserdargebotspotential (Grund- und Oberflächenwasser)

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer in Form von Seen, Teichen, Bächen oder Gräben sind durch die geplante Überbauung nicht betroffen, quellige oder besonders feuchte und nasse Standorte sind im Gebiet nicht vorhanden.

Grundwasser

Wasserschutzgebiete werden durch den Geltungsbereich nicht tangiert. Detaillierte Informationen über die Grundwasserverhältnisse im Untersuchungsraum liegen derzeit nicht vor.

5.2.1 Auswirkungen

Folgende Auswirkungen sind durch das geplante Vorhaben zu erwarten:

- evtl. Veränderung der oberflächennahen Grundwasserverhältnisse durch Abgrabungen und Aufschüttungen,
- Verringerung des Wasserrückhaltevermögens und der Grundwasserneubildungsrate durch Flächenversiegelung und damit verstärkter oberirdischer Abfluß von Niederschlagswasser, infolgedessen Erhöhung der Abflußspitzen im Vorfluter und zusätzliche Belastung der Kläranlage,
- Gefahr des Eindringens von grundwasserbelastenden Stoffen in den Untergrund, insbesondere im Bereich der Gewerbeflächen.

5.2.2 Ausgleichbarkeit und Maßnahmenvorschläge

Nach § 45b Abs.3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 1.Januar 1999 soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die örtliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung wurden im Rahmen der geplanten Erschließung des Baugebietes Untersuchungen zur Sickerfähigkeit des Untergrundes durchgeführt mit dem Ergebnis, daß eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der Bodenverhältnisse nicht sichergestellt ist. Auch sind im Untersuchungsgebiet und den angrenzenden Flächen keine geeigneten oberirdischen Gewässer vorhanden, in die eine Einleitung mit vertretbarem Aufwand möglich wäre. Damit wird die Durchführung zusätzlicher Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die nachfolgend mit anderen Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes beschrieben sind:

Vermeidung:

- Reduzierung der versiegelten und überbauten Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß.

Minimierung und Ausgleich:

- Ausbildung der PKW-Stellplätze und möglichst vieler Wegeflächen in wasserdurchlässiger Belagsausbildung (z.B. Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder wassergebundene Decke, um zumindest eine verzögerte Ableitung des Oberflächenwassers erreichen zu können.

zusätzlicher Ausgleich (Kompensation):

Da eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers am Entstehungsort oder die Einleitung in ein oberflächennahes Gewässer nicht möglich ist, wird die Durchführung der nachfolgend beschriebenen Maßnahme zur Kompensation empfohlen:

- Durchführung begleitender Pflanzmaßnahmen im Bereich des RÜB 261 Längenhardt-Weiherbach und möglichst naturnahe Ausgestaltung des ableitenden offenen Grabens mit Aufweitungen und mäandrierendem Verlauf sowie Pflanzung standortgerechter Gehölzstrukturen.

5.3 Bodenpotential

Nach § 1 BodSchG sind Böden als Naturkörper und Lebensgrundlage für Mensch und Tier zu erhalten und vor Belastungen zu schützen. Insbesondere gilt das für die Funktionen des Bodens als

- Lebensraum für Bodenorganismen,
- Standort für die natürliche Vegetation,
- Landschaftsgeschichtliche Urkunde,
- Standort für Kulturpflanzen,
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf,
- Filter und Puffer für Schadstoffe.

Lebensraum für Bodenorganismen: Böden dienen einer Vielzahl pflanzlicher und tierischer Lebewesen als Lebensraum (z.B. Regenwürmer, Strahlenpilze), die entscheidend an der Bodenentwicklung mitwirken. Agrotechnische Maßnahmen, insbesondere Bodenbearbeitung, Düngung, Pflanzenschutzmittel führen zu einer mehr oder weniger starken negativen Beeinflussung des Lebensraums der Bodenorganismen, so daß der Tierbesatz von Ackerböden stets geringer ist als in Wiesenböden. Überbaute und befestigte Flächen wiederum sind von untergeordneter Bedeutung. Für die im Gebiet vorhandenen Wiesen- und Grünlandflächen (ca. 60 % der Gesamtfläche) kann deshalb von einer hohen Eignung der Flächen als Lebensraum für Bodenorganismen ausgegangen werden.

Standort für die natürliche Vegetation: Ausgeprägte bodenkundliche Sonderstandorte mit besonderer Eignung als Standort für die natürliche Vegetation sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Landschaftsgeschichtliche Urkunden (das sind naturgeschichtliche, geologische oder bodenkundliche Besonderheiten z.B. geologische Aufschlüsse, kulturgeschichtliche Zeugnisse spezieller Bewirtschaftungsformen oder Bodendenkmäler) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Standort für Kulturpflanzen: (= Ertragspotential) In der Flurbilanz (Stand 1977) ist der Untersuchungsraum bereits als künftige Baufläche dargestellt. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind jedoch vorwiegend als Vorrangflur für die Landwirtschaft eingestuft. Damit kann man für den Untersuchungsraum ursprünglich von einer mittleren bis hohen Eignung des Bodens als Standort für Kulturpflanzen ausgehen, diese wird jedoch inzwischen beeinträchtigt durch Zerschneidung durch die Trassenführung der B 28 und durch die bereits vorhandene inselartige Bebauung, so daß für das geplante Baugebiet nur noch von mittleren Eignung für die landwirtschaftliche Produktion ausgegangen werden kann.

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: Bodenflächen üben je nach Bodenform und Nutzung einen Fließwiderstand auf Niederschläge aus, sie tragen dadurch zur Grundwasserneubildung und zur Verminderung von Abflußspitzen bei. Für die nicht überbauten Freiflächen im Gebiet kann daher bei vorherrschender Grünlandnutzung eine weitgehend unbeeinträchtigte Eignung der Böden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf angenommen werden, deren Bedeutung jedoch aufgrund der vorherrschenden Geländeneigung etwas gemindert wird.

Detaillierte Angaben zum **Filter- und Puffervermögen** der Böden für Schadstoffe lassen sich aus den verfügbaren Unterlagen nicht ableiten.

5.3.1 Auswirkungen

Folgende wesentliche Auswirkungen auf das Bodenpotential sind durch die geplante Überbauung zu erwarten:

- Verlust von geeigneten Bodenflächen als Lebensraum für Bodenorganismen,
- Bodenversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und des Wasserrückhaltevermögens,
- Zerstörung oder Veränderung von in Jahrtausenden gewachsenen Bodeneigenschaften sowie Umgestaltung des Bodenreliefs durch Abgrabungen und Aufschüttungen. Damit einher geht die Vernichtung von Bodenleben, die Zerstörung der Vegetationsdecke, die Trennung des belebten Oberbodens von seinem Untergrund und damit die Unterbrechung natürlicher Entwicklungsprozeße im Boden.

5.3.2 Ausgleichbarkeit und Maßnahmenvorschläge

Die Überplanung der Flächen führt zu Eingriffen in das Bodenpotential, die nicht ohne weiteres ausgeglichen werden können. Das Naturgut Boden steht nur in beschränkter Form zur Verfügung und ist nicht beliebig vermehrbar. Besonderer Wert muß deshalb auf Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen gelegt werden. Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen im direkten Bezug ist nur sehr selten möglich, so daß meistens Ausgleichsmaßnahmen zur Verbesserung anderer betroffener Landschaftspotentiale zur Kompensation durchgeführt werden.

Vermeidung

- Beschränkung der überbaubaren Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß entsprechend den Vorgaben nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB.

Minimierung

- möglichst umfangreiche Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (durch Festsetzung in den örtlichen Bauvorschriften),
- möglichst Durchführung von Erdarbeiten im Massenausgleich,
- Verzicht auf großzügige und überdimensionierte Grundstückszuschnitte.

Ausgleich

- Verwendung von nicht benötigtem Oberboden zur Aufwertung von landwirtschaftlichen Flächen auf der Gemarkung, die nicht als Vorrangflächen eingestuft sind. Dies ist z.B. möglich im Rahmen der Erschließungsarbeiten,
- Umwandlung von intensiv bewirtschafteten Grünland- und Ackerflächen in extensiv bewirtschaftetes Grünland bzw. Pflanzgebote für Bäume und Hecken (vgl. A1 bis A5 im Maßnahmenplan).

Die vorgenannten Maßnahmen zeigen, daß ein ausreichender Ausgleich für die Eingriffe in den Bodenhaushalt nicht erreicht werden kann. Die enstehenden Defizite müssen deshalb durch sonstige Maßnahmen kompensiert werden, die zu einer Verbesserung anderer Belange des Natur- und Landschaftshaushalts beitragen.

5.4 Klima (lokalklimatische Situation)

Pfalzgrafenweiler ist als anerkannter Luftkurort ausgewiesen. Damit kommt dem Schutz der klimatischen Situation besondere Bedeutung zu.

Vom Deutschen Wetterdienst wurde im Jahre 1987 ein amtliches Gutachten als Kontrollanalyse für den Luftkurort Pfalzgrafenweiler erstellt und im Jahre 1997 eine Kontrollanalyse durchgeführt. Darin wird festgestellt, daß 'zum jetzigen Zeitpunkt einer Prädikatisierung von Pfalzgrafenweiler aus lufthygienischer Sicht noch zugestimmt werden kann.' Grundlage für dieses Gutachten war die Beurteilung der Staubbelastung nach den 'Begriffsbestimmungen für Kurorte, Erholungsorte und Heilbrunnen'. Auf das Gutachten wird an dieser Stelle verwiesen.

Für den Untersuchungsraum herrschen Westwinde vor. Damit ist insbesondere die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und Einrichtungen mit erhöhtem Emissionsaufkommen im Gebiet als problematisch anzusehen, da die entstehenden Luftschadstoffe in Richtung des anschließenden Siedlungskörper von Pfalzgrafenweiler weitergetragen werden.

Eine besondere Kaltluftgefährdung ist für den Untersuchungsraum aufgrund der Topographie nicht gegeben. Die vorhandenen Acker- und Grünlandflächen dienen als Kaltluft- bzw. Frischluftentstehungsgebiete, jedoch mit Abfluß in Richtung unbesiedelter Gebiete im Südwesten.

5.4.1 Auswirkungen

Überbaute und befestigte Flächen wirken sich ungünstig auf das Kleinklima und bei größerer Dimensionierung auch auf das Lokalklima aus. Am Tage nehmen Stein- und Asphaltflächen wesentlich mehr Wärme auf als Vegetationsflächen (Acker, Wiese). In der Nacht geben sie dann die gespeicherte Wärme nur langsam wieder an die Umgebung ab. In der freien Landschaft wird dagegen ein erheblicher Teil der Strahlung für die Verdunstung des in Boden u. Pflanze gespeicherten Wassers verwandt, so daß hier eine wesentlich geringere Erwärmung und Speicherung erfolgt.

- Verlust von lockeren Streuobstbeständen, die zu einer Staubfilterung der Luft und zu einer Verbesserung der lokalklimatischen Situation durch Sauerstoffproduktion und Verdunstung in den Vegetationsperioden beitragen,
- Verlust von Grünland als Kaltluft- bzw. Frischluftproduktionsflächen, die jedoch aufgrund der Topographie (Abfluß in Richtung Südwesten) keine Auswirkungen auf benachbarte Siedlungskörper haben,
- Entstehung neuer Emmissionsquellen durch Hausbrand und zunehmende Verkehrsbelastung, die aufgrund der vorherrschenden Windrichtung in Richtung Siedlungskörper weitergetragen werden.

5.4.2 Ausgleichbarkeit und Maßnahmenvorschläge

Vermeidung

- keine Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe mit schädlichen Emissionen in diesem Gebiet.

Minimierung

- ausschließlich Zulassung von Heizanlagen nach dem neuesten Stand der Technik, Festlegung über Grenzwerte (vgl. textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan),
- Reduzierung der überbaubaren Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß,
- Ausbildung der Beläge von Stellplätzen in offener Art u. Weise (Rasenpflaster, Schotterrasen)
- Begrünung nicht überbauter und nicht für den Verkehr erforderlicher Flächen
- möglichst umfassende Überstellung von Verkehrsj- und Stellplatzflächen mit Bäumen (Beschattung.

Ausgleich

- Gebote zur Pflanzung hochstämmiger Laubbäume im Baugebiet zur inneren Durchgrünung und zur Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse während der Vegetationsperiode (Verdunstung, Beschattung, Sauerstoffproduktion),
- Pflanzgebote zur Anlage eines dichten Heckenstreifens entlang der B 28 sowie um die möglichen Erweiterungsflächen des bestehenden Gewerbebetriebes,
- Pflanzgebote entlang der Durrweiler Straße (Baumreihe und Heckenpflanzung).

Bei konsequenter Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen können die vorgenannten Maßnahmen als ausreichend im Sinne des Abwägungsgebotes angesehen werden. Auf die Klimagutachten wird verwiesen.

5.5 Landschaftsbild und Erholung

Das geplante Baugebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Pfalzgrafenweiler und ist von Westen und Süden von Durrweiler her aufgrund der leicht geneigten Lage gut einsehbar. Die vorhandene inselartige Bebauung und der bestehende Gewerbebetrieb sind durch die zahlreichen hochstämmigen Obstbäume gut eingegrünt. Die Obstbäume stellen den Rest eines Streuobstgürtels dar, der sich ursprünglich um den gesamten westlichen, südlichen und östlichen Siedlungsrand von Pfalzgrafenweiler hinzog.
Insgesamt macht der Untersuchungsraum trotz der guten Eingrünung einen etwas zersiedelten Eindruck. Der idealtypische Übergang von Bebauung über Hausgärten und Obstwiesen zur freien Flur, wie er in ländlich geprägten Gebieten gelegentlich noch anzutreffen ist, ist im Untersuchungsraum nur bedingt anzutreffen.
Als vorhandene Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion des Untersuchungsraumes sind die Lage des Gebietes zwischen der vielbefahrenen B 28 und der Durrweiler Straße K 4786 (Verlärmung, s.a. Begründung und textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan) sowie der bestehende Gewerbebetrieb mit seinen großvolumigen Baukörpern zu nennen.

Einrichtungen für die Naherholung und die Freizeitnutzung z.B. in Form von Wanderparkplätzen, Wander- oder Radwegen noch in anderer Form (z.B. Spielplätze) sind nicht vorhanden. Der bereits errichtete Kindergarten ist Bestandteil des geplanten Baugebiets.

5.5.1 Auswirkungen

Durch die geplante Überbauung wird der Rest des ursprünglich vorhandenen Streuobstgürtels beseitigt, der bisher eine sehr gute Eingrünung des wenig attraktiven Ortsrandes sichergestellt hat. Der Siedlungsrand verschiebt sich nach Südwesten und endet zukünftig an einer geraden Kante der Bebauung, an die die freie Landschaft direkt anschließt. Dieser neue Siedlungsrand ist damit von weither sichtbar, da die weiter in Richtung Durrweiler vorhandenen Streuobstbestände aufgrund der Topographie tiefer liegen und so keine eingrünende Funktion übernehmen können.

5.5.2 Ausgleichbarkeit und Maßnahmenvorschläge

Vermeidung und Minimierung

- Festsetzung maximal zulässiger Gebäudehöhen,
- Pflanzgebote auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen zur inneren Durchgrünung des Baugebietes.

Ausgleich

- umfangreiche Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen am westlichen Rand des Baugebietes,
- Durchführung von Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen entlang der Durrweiler Straße.
- Anpflanzung einer begleitenden Obstbaumreihe entlang dem geplanten Radweg von Pfalzgrafenweiler nach Durrweiler an der K 4786, sofern sich dies aufgrund der Eigentumsverhältnisse oder aufgrund der Bereitschaft der Grundstückseigentümer realisieren lässt (Obstbaumförderprogramm der Gmeinde Pfalzgrafenweiler). Dabei muß jedoch mit den Baumpflanzungen ein Abstand von 4,50 m vom Fahrbahnrand eingehalten werden.

Nach erfolgter Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen im Rahmen der Realisierung können die genannten Beeinträchtigungen als ausreichend ausgeglichen angesehen werden.

6 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Übernahme in den Bebauungsplan

Die in den vorherigen Abschnitten dargestellten Empfehlungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe und Beeinträchtigungen sind im beiliegenden Plan ‚Massnahmenempfehlungen zur Übernahme in den Bebauungsplan' konkretisiert und in ihrer räumlichen Lage sowie mit den rechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs.1 BauGB dargestellt. Sie können in der dargestellten Form in den Bebauungsplan übernommen werden.

Ebenfalls im Maßnahmenplan dargestellt ist eine Pflanzenliste zum Bebauungsplan und ergänzende textliche Festsetzungen, die in den Textteil zum Bebauungsplan eingearbeitet werden sollten.

Zusammenfassende Bewertung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine Veränderung der Gestalt und der Nutzung von Grundflächen vorbereitet, die mit einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes einhergeht. Die vorliegende Grünordnungsplanung erfaßt und bewertet die Leistungsfähigkeit und die Bedeutung der einzelnen Schutzgüter Flora und Fauna, Grund- und Oberflächenwasser, Boden, Klima sowie Landschaftsbild und Erholung für den betroffenen Landschaftsraum. Den zu erwartenden Eingriffen und Beeinträchtigungen werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich gegenübergestellt und mit den rechtlichen Möglichkeiten zur Übernahme in den Bebauungsplan formuliert.

Als besonders schwerwiegend sind die Eingriffe in das Arten- und Biotoppotential des Untersuchungsraumes zu bewerten, bedingt durch den Verlust zahlreicher alter hochstämmiger Obstbäume, für die neben den innerhalb des Geltungsbereichs durchführbaren Maßnahmen weitere Maßnahmen durchzuführen sind. Vorgeschlagen wird die Pflanzung von mindestens 30 weiteren Obstbäumen auf geeigneten Stellen der Gemarkung oder die Anlagen einer Obstbaumreihe entlang des geplanten Radweges von Pfalzgrafenweiler nach Durrweiler. Hierbei werden verschiedene Standorte vorgeschlagen, wobei auch auf das Obstbaumförderprogramm der Gemeinde Pfalzgrafenweiler zurückgegriffen werden kann.

Eingriffe in den Wasserhaushalt des Untersuchungsraumes können durch Maßnahmen wie Trennung und gesonderte oberflächliche Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser nicht ausreichend ausgeglichen werden, deshalb werden zur Kompensation begleitende Pflanzmaßnahmen am RÜB 261 Längenhardt vorgeschlagen.

Die Ausweisung des Baugebietes führt zu großflächigen Eingriffen in das Bodenpotential, die nicht ohne weiteres ausgeglichen werden können. Das Naturgut Boden steht nur in beschränkter Form zur Verfügung und ist nicht beliebig vermehrbar. Besonderer Wert wird deshalb auf Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen gelegt. Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen im direkten Bezug ist nicht möglich, so daß Ausgleichsmaßnahmen, die zur Verbesserung anderer betroffener Landschaftspotentiale beitragen, zur Kompensation herangezogen werden.

Eine wesentliche Beeinträchtigungen der lokalklimatischen Situation für Pfalzgrafenweiler kann bei konsequenter Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen verhindert werden.

Eingriffe in das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion der Landschaft werden durch die beschriebenen Maßnahmen ausreichend ausgeglichen.

Anhand der nachfolgenden Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich durch Ermittlung der Flächen von Bestand und Planung entsprechend der Bewertungsliste der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz aus dem Jahre 1989 werden Umfang und Auswirkungen der zu erwartenden Eingriffe ebenfalls dargestellt und die Erforderlichkeit der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen bestätigt.

8 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Bestand (mit Zuordnung Wertungsrahmen)	Fläche in ha	Wertungsrahmen	Bewertungszahl
Verkehrsflächen (1.)	0,680 ha	0,0	0,000
landwirtschaftliche Wege, geschotterter Parkplatz (2.)	0,380 ha	0,1	0,038
Ablagerungen, Erdlager, Mist (2.)	0,150 ha	0,1	0,015
bestehende Bebauung mit Gärten (7.)	1,700 ha	0,4	0,680
bestehende Gewerbefläche mit angrenzenden Freiflächen (6.)	2,150 ha	0,3	0,645
Ackerflächen (4.)	1,700 ha	0,3	0,510
Wirtschaftsgrünland (12.)	8,780 ha	0,4	3,512
Rasenflächen, Bankette, Verkehrsgrün (7.)	0,880 ha	0,4	0,352
Grünlandbrachen (16.)	0,510 ha	0,7	0,357
zusammenhängende Streuobstbestände (15.)	1,360 ha	0,9	1,224
Einzelbäume (Laubbäume, Obstbäume außerhalb Streuobst (21.)	0,240 ha	0,8	0,192
Ansatz: ca. 120 Bäume à 20 qm Grundfläche			
Fläche Geltungsbereich	***18,290 ha***		***7,525***

Planung (mit Zuordnung Wertungsrahmen)	Fläche in ha	Wertungsrahmen	Bewertungszahl
bestehende Bebauung mit Gärten (7.)	1,700 ha	0,4	0,680
bestehende Gewerbefläche mit angrenzenden Freiflächen (6.)	2,150 ha	0,3	0,645
geplante Erweiterungsfläche für Gewerbebetrieb gesamt: ca. 3,2 ha			
davon maximal überbaubar (80%) (1.)	2,560 ha	0,0	0,000
davon Freiflächen als Grünanlagen (20%) (6.)	0,640 ha	0,3	0,192
geplante Erweiterungsfläche für Wohnen (MI und WA) gesamt: ca. 6,9 ha			
davon maximal überbaubar (40%) (1.)	2,760 ha	0,0	0,000
davon Freiflächen als Garten (60 %) (7.)	4,140 ha	0,4	1,656
(entspricht Ansatz für die Abwasserberechnung)			
Verkehrsflächen und Versorgungsflächen (aus BBP) (1.)	2,050 ha	0,0	0,000
Parken als wasserdurchläss. Pflaster (2.)	0,150 ha	0,1	0,015
öffentliche Grünflächen, Verkehrsgrün 1 und 2, KISP (9.)	0,850 ha	0,5	0,425
zusammenhängende Streuobstbestände A4-Teil, A5 (15.)	0,460 ha	0,9	0,414
Pflanzgebot Hecken und Feldgehölze A3, A4-Teil (20.)	0,590 ha	0,7	0,413
Flächen für Ausgleichsmaßnahmen A1, A2 (11.)	0,240 ha	0,6	0,144
Einzelbäume, Erhaltung (21.) - 20 Stück à 20 m²	0,040 ha	0,8	0,032
Einzelbäume, Neupflanzung (21.) - 194 Stück à 15 m²	0,290 ha	0,8	0,232
Gesamtfläche	***18,290 ha***		***4,848***

Hinweise

Abweichungen zu der Flächenbilanz aus der Begründung zum Bebauungsplan und der vorliegenden Flächenbilanz der Planung ergeben sich aus den unterschiedlichen Ansätzen der Bewertung, da in der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich die Abgrenzungen aus der Karte 'Bestand und Bewertung der Biotop- und Nutzungsstrukturen' zugrundegelegt wurden.

Die vorhandenen Baulichkeiten (Gewerbestandort und sonstige Bebauung) sind in beiden Tabellen (Bestand und Planung) gleich angesetzt worden, verhalten sich in der Bilanzierung also neutral.

Bilanzierung

Der Summenvergleich der Bewertungsrahmen zwischen Bestand und Planung zeigt, daß durch die innerhalb des Geltungsbereichs vorgeschlagenen Maßnahmen keine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sichergestellt ist. Damit wird die Durchführung zusätzlicher Ausgleichsmaßnahmen an anderen geeigneten Standorten der Gemarkung erforderlich, um im Rahmen der Abwägung eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nachweisen zu können.

Vorgeschlagen wird die Anpflanzung weiterer 30 hochstämmiger Obstbäume zur Anlage von Streuobstwiesen oder Obstbaumreihen in der freien Landschaft (z.B. entlang des geplanten Radweges von Pfalzgrafenweiler nach Durrweiler) oder auf anderen geeigneten und verfügbaren Standorten sowie die Durchführung begleitender Pflanzmaßnahmen am RÜB 261 Längenhardt und dem anschließenden Graben.

Anlage: Wertungsrahmen der Biotoptypen

1.	Versiegelte Flächen	0,0
2.	Wassergebundene Decke / Pflasterflächen	0,1
3.	Begrünte Dachflächen / Rasengitterflächen/Übererdete Tiefgarage	0,2
4.	Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen / Rebflächen	0,3
5.	Extensive Ackerfläche / Rebfläche mit Wildkräutern	0,8
6.	Gartenflächen / Private Grünflächen in Industrie und Gewerbegebieten	0,3
7.	Gartenflächen / Private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	0,4
8.	Kleingartenanlagen	0,4
9.	Öffentliche Grünfläche	0,5
10.	Öffentliche Grünfläche (Parkanlagen mit altem Baumbestand / extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald)	0,8
11.	Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9(1), Nr. 20 und 25 BauGB)	0,6
12.	Intensive Grünlandnutzung	0,4
13.	Extensive Grünlandnutzung	0,7
14.	Baumschulen, Obstplantagen	0,4
15.	Streuobstwiesen	0,9
16.	Brachflächen / Sukzessionsflächen (soweit nicht Ziffer 24)	0,7
17.	Naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
18.	Laub-Mischwald / Laub-Nadelwald	0,8
19.	Nadelwald	0,5
20.	Feldgehölze / Hecken / stufige Waldränder	0,7
21.	Einzelbäume / Baumgruppen / Alleen	0,8
22.	Unbelastete Gewässer mit Ufersaum	0,8
23.	Fischereilich genutzte Teiche / Freizeigewässer	0,4
24.	Biotopflächen nach § 24 LPflG (bzw. § 24a NatSchG BW - Anm. d. V.) (z.B. Röhricht, hochstaudenreiche Feuchtwiesen, Bruchwälder, Dünen, Trockenrasen, Ufersäume u.a.)	1,0

Quelle: Beitrag zum § 17 Landespflegegesetz 'Landschaftsplanung in der Bauleitplanung) (Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz, 1989)

9 Planfassungen:

Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen	M 1 : 1.000
Massnahmenempfehlungen zur Übernahme in den Bebauungsplan	M 1 : 1.000
Übersichtslageplan mit Darstellung möglicher zusätzlicher Ausgleichsmaßnahmen (skizzenhaft)	M 1 : 2.000

Aufgestellt:
Empfingen, den 20.04.2000
Büro Gfrörer
Architekten, Ingenieure

GRÜNORDNUNGSPLANUNG MIT BILANZIERUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH ZUM BEBAUUNGSPLAN "LINKS AM HEUWASEN"
BESTAND- UND BEWERTUNG DER BIOTOP- UND NUTZUNGSTUKTUREN

GEMEINDE PFALZGRAFENWEILER LANDKREIS FREUDENSTADT

ZEICHENERKLÄRUNG

	Bedeutung für das Arten und Biotoppotential
Obstbäume (ungef. Lage)	I
Laubbäume (ungef. Lage)	I–II
Koniferen (ungef. Lage)	III
Hecken und Sträucher	II
Acker	III
Grünland (Wirtschaftsgrünland intensiv)	II–III
Grünland (Rasen (ii))	III
Bankette und Verkehrsgrün	II–III
Wiesenbrache	II
Abgrenzung zusammenhängender Streuobstbestände	I
Ablagerungen (Mist/Oberboden)	III
bestehende Bebauung mit Gärten G = Gärten	
Gewerbefläche (hier: Möbelfabrik)	
eingeschotterte Fläche (Parkplatz)	
befestigte Flächen, Straßen	
landwirtschaftliche Wege	
Grundstücksgrenzen Flurstücksnummern	
Abgrenzung Geltungsbereich BBP	

I = hoch
II = mittel
III = gering

FLÄCHENBILANZ

	1,70 ha	9,28 %
	8,78 ha	48,02 %
	0,24 ha	1,29 %
	0,64 ha	3,49 %
	0,51 ha	2,79 %
	1,36 ha	7,44 %
	0,15 ha	0,81 %
	1,70 ha	9,28 %
	2,15 ha	11,76 %
	0,21 ha	1,16 %
	0,68 ha	3,74 %
	0,17 ha	0,94 %
Gesamt:	18,29 ha	100,0 %

Gemeinde Pfalzgrafenweiler
Bürgermeisteramt
72285 Pfalzgrafenweiler

BÜRO GFRÖR
ARCHITEKTEN, INGENIE
72186 EMPFING

Projekt : GRÜNORDNUNGSPLANUNG MIT BILANZIERUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH ZUM BEBAUUNGSPLAN 'LINKS AM HEUWASEN'

Plan : BESTAND– UND BEWERTUNG DER BIOTOP– UND NUTZUNGSTRUKTUREN

Maßstab:	Verkleinerung	Projektnummer: 1191 / Plannummer: 1191/1.1
Ges./Geb.	Datum	Änderungsvermerk	Grundlage
NE/Gr/Df	17.04.[illegible]	Darstellung Bestand und Bewertung	

BÜRO GFRÖRER
ARCHITEKTEN, INGENIEURE

Eichenweg 8, 72186 Empf
Tel. 07485 / 97600 Fax. 9

GRÜNORDNUNGSPLANUNG MIT BILANZIERUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH ZUM BEBAUUNGSPLAN "LINKS AM HEUWASEN"

MASSNAHMENEMPFEHLUNG ZUR ÜBERNAHME IN DEN BEBAUUNGSPLAN

GEMEINDE PFALZGRAFENWEILER LANDKREIS FREUDENSTADT

PFLANZLISTE

Die folgenden Pflanzenarten sind gemäß DIN 18 916 'Pflanzen und Pflanzarbeiten' zu empfehlen und gemäß DIN 18 919 'Unterhaltungsarbeiten an Vegetationsflächen' während der Anwuchszeit nötig. Arten mit Kreis Soltau vor Kahlfraß stehen. Die Pflanzarten sind Empfehlungen zur Verwendung von standortgerechten Gehölzen, sie besagt hier nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von exemplarischen Gehölzen und Kombinationen ist ausdrücklich nicht erwünscht.

Pflanzgebot 1 – großkronige Laubbäume (H. mB., mind. 3xv.)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	zusätzlich sind für Bäume (Pflanzgebot 1 und 2)	
Fagus sylvatica	Rotbuche	die Verwendung von Arten und Sorten aus der	
Fraxinus excelsior	Esche	'Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter'	
Tilia cordata	Winterlinde	Stand 1995 oder jünger für den	
Juglans regia	Walnuß	Bereich der Verkehrs- und Parkflächen	
Ulmus glabra	Bergulme	empfohlen	

Pflanzgebot 2 – mittel- und kleinkronige Laubbäume (H. mB., mind. 3xv.)

Acer plat. 'Globosum'	Kugelahorn	Robinia pseud. 'Umbr'	Kugelrobinie
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Crataegus laevigata	Rotdorn	Sorbus ari	Mehlbeere
Fraxinus exc. 'Nana'	Esche	Prunus avium	Vogelkirsche

Pflanzgebot 3 – Obstbäume, (Hochstamm st(K) cm StU)

z.B. Äpfel:	Bohnapfel	z.B. Birnen:	Oberösterreich Weiße Wanzbirne
	Brettacher		Schweizer Wasserbirne
	Gravensteiner		Gellerts Butterbirne
	Jakob Fischer		zweitrich. Speierling
z.B. Kirschen:	Hedelfinger	z.B. Zwetschgen:	Hauszwetsche
	Schneiders Späte Knorpel		Nancy-Mirabelle

sowie andere geeignete einheimische und bewährte Sorten des Streuobstbaus, die keiner besonderen Pflege bedürfen (sowie Walnuß, Speierling)

Feldgehölze und Hecken

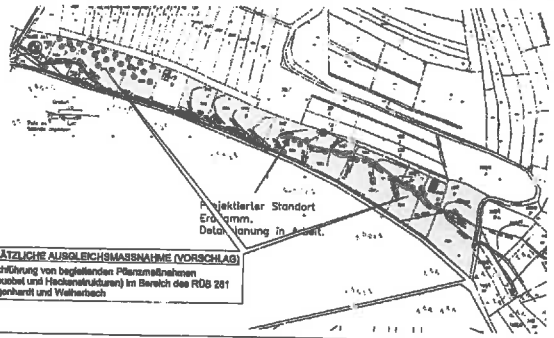
Heister (mind. 3xv., 250–300 – 8,)		Sträucher (mind. 3xv., 100–150)	
Acer campestre	Feldahorn	Cornus sanguinea	Hartriegel
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Corylus avellana	Haselnuß
Fagus sylvatica	Rotbuche	Crataegus laevigata	mehrgr. Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Crataegus monogyna	Kl. Weißdornen
Fraxinus excelsior	Esche	Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus avium	Vogelkirsche	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Salix caprea	Salweide	Prunus spinosa	Schlehe
		Salix aurita	Vogelbeere
		Rosa pendulina	A.-Hagebutte
		Rosa arvensis	Feldrose
		Rosa rubiginosa	Heckenrose
		Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
		Rhamnus frangula	Faulbaum
		Sambucus racemosa	Traubenholunder
		Viburnum lantana	wol. Schneeball

Kletterpflanzen (Rankhilfe erforderlich)

Clematis vitalba	Waldrebe	Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Lonicera caprifolium	Geißblatt	Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Silberschlaf	Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen	Vitis coignetiae	Weinrebenart
Clematis-Sorten	Clematis		

Sträucher zur Unterpflanzung auf privaten Grundstücksflächen (ohne Auswahl)

Corylus avellana	Haselnuß	schnellwüchsig, reichlich Früchte
Cornus mas	Kornelkirsche	sehr früh blühender Großstrauch mit
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	mittelhoher Großstrauch mit
Prunus avium	Vogelkirsche	mittelhoher Großstrauch mit
Prunus cerasifera	Kirschpflaume	mittelhoher Großstrauch, schnellwüchsig
Malus floribunda	reichbl. Ziergehölz	mittelhoher Großstrauch, schnellwüchsig



ZUSÄTZLICHE AUSGLEICHSMASSNAHME (VORSCHLAG)

Durchführung von begleitenden Pflanzmaßnahmen (Strauchel und Heckenstrukturen) im Bereich des RDS 281 Lingenhardt und Weilnerbach

ZUSÄTZLICHE AUSGLEICHSMASSNAHME (VORSCHLAG)

Pflanzung einer Obstbaumreihe entlang dem geplanten Radweg zwischen Pfalzgrafenweiler und Durrweiler als Ausgleich für den Verlust von Obstbäumen und zur Aufwertung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion der Landschaft

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Baugrenze
- vorhandene Bebauung
- 25 bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

MASSNAHMENEMPFEHLUNGEN

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11)

- öffentliche Straßenflächen bzw. Straßenbegleitgrün
  Herstellung in wasserdurchlässiger Bauweise durch Fugenausbildung bei Betonpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen, wassergeb. Decken

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche – Verkehrsgrün 1
  Gestaltungsziel und Pflegeempfehlung:
  Entwicklung extensiv bewirtschafteter Wiesenflächen und Bankette mit hohem Kräuteranteil. Mahd 1.= 2 – 3 mal/Jahr, Mähgut entfernen
- öffentliche Grünfläche – Verkehrsgrün 2
  Gestaltungsziel und Pflegeempfehlung:
  vielfältige Bepflanzung mit Sträuchern, Bodendeckern und Stauden.
  [illegible] Gestaltung und Entwicklung zum[illegible] VI
- öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz
  Gestaltungsziele und Empfehlung:
  [illegible] Bepflanzung mit heimischen [illegible] gigen Bäumen und Sträuchern, Strauch
- private Grünfläche – Ortsrandeingrünung
  Gestaltungsziel:
  In Baugrundstück sind auf den markierten Flächen mindestens 1 hochstämmiger L oder Obstbaum sowie je 3 mittel- bis starkwachsende Sträucher anzupflanzen (empfohlene Arten: siehe Pflanzenliste)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 Bau

- Pflanzgebot 1: großkronige Laubbäume, empfohlene Arten: siehe Pflanzenliste, der Standort kann um bis zu 3 m verändert werden
- Pflanzgebot 2: mittelkronige Laubbäume, empfohlene Arten: siehe Pflanzenliste, der Standort kann um bis zu 3 m verändert werden
- Pflanzgebot 3: hochstämmige Obstbäume, empfohlene Arten: siehe Pflanzenliste, der Standort kann um bis zu 5 m verändert werden
- Pflanzgebot: Hilfsmittel mit Licht- und Lärmschutzfunktion
  – Ergänzung vorhandener Heckenstrukturen und Hinweise zu Hecken
  – empfohlene Arten und Sorten siehe Pflanzenliste
  – Qualität Sträucher: Strauchmaß, 2xv, mB, 100 150–175 cm
  – Qualität Bäume: Stammmaß, 2xv, mB, 200 10–12 cm
  – Qualität Sträucher: Str, 2xv, 60–100 cm
  – Gesamtlänge gilt: Pflanzung im Verband, Abstand 1,5 × 1,0 m, je angefangene 20 m Heckenpflanzung ist mindestens ein großkroniger Baum anzupflanzen (vgl. Pflanzenliste)

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Hecken
Die vorhandenen und im Plan gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind zu erhalten, zu pflegen und zu ersetzen; Schutz der Gehölze vor, während und nach der Baupause (DIN 18920)

- Erhaltung vorhandener Bäume
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anlage einer Obstbaumreihe entlang der Durrweiler Straße unter Einhaltung von 4, Abstand vom Fahrbahnrand und ergänzende Heckenpflanzung
- Anlage eines 10 m breiten Wiesenstreifens mit Pflanzung hochstämmiger Obstbäu
- Pflanzgebotsstreifen auf privaten Grundstücksflächen zur Anlage eines dichten Hec streifens aus heimischen und standortgerechten Gehölzen, je angefangene 20 m l zusätzlich ein großkroniger Baum vorzusehen (empfohlene Arten: siehe Pflanzenlis
- Umwandlung von intensiv bewirtschafteten Acker- und Wiesenflächen in extensiv bewirtsc Grünland mit max. 2-maliger Mahd/Jahr, Pflanzung eines dichten Heckenstreifens entlang RDS (empfohlene Arten: siehe Pflanzenliste) und Pflanzung hochstämmiger Obstbäume
- Erhaltung und Ergänzung eines vorhandenen Strauchbestandes Mahd der Wiesenflächen max. 2 – 3 mal/Jahr

ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

für Gewerbebetriebe in GE und MI – Flächen gl:
– je 10 angefangene Pkw-Stellplätze ist zusätzlich zu vorstehend getroffenen Festsetzungen 1 großkroniger Laubbaum zur Beschattung und Durchgrünung der Parkplatzflächen anzupfla

für private Grundstücksflächen, die vorwiegend der Wohnnutzung dienen, gilt:
– je Grundstück ist ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen (empfohlene Arten: siehe Pflanzenliste)

BÜRO GFRÖRER
ARCHITEKTEN, ARBEITSGEMEINSCHAFT
72285 PFALZGRAFENWEILER

Gemeinde Pfalzgrafenweiler
Bürgermeisteramt
72285 Pfalzgrafenweiler

Projekt: GRÜNORDNUNGSPLANUNG MIT BILANZIERUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH ZUM BEBAUUNGSPLAN 'LINKS AM HEUWASEN'

Plan: MASSNAHMENEMPFEHLUNGEN ZUR ÜBERNAHME IN DEN BEBAUUNGSPLAN

Maßstab:	1 : 1.000	Projektnummer:	1181
		Plannummer:	1181/01
Bearbeitet:	Datum:	Genehmigungsvermerk:	Unterschrift:
BFR/HF	11.04.01	Satzungsbeschluß:	

BÜRO GFRÖRER
ARCHITEKTEN, HEIMSHEIM
Dobelweg 6, 75443 Ötisheim
Tel. 07045 / 87400 Fax.

Satzung

über die Zulässigkeit von Außenantennen für den Geltungsbereich der folgenden Ortsbau- und Bebauungspläne sowie für die Gebiete nach § 34 BauGB:

Ortsbauplan „Bühl", Ortsbauplan „Buch", Ortsbauplan „Gartenäcker", Ortsbauplan „Heide", Ortsbauplan „Killweg/Gartenstraße", Ortsbauplan „Ferienhausgebiet I", Ortsbauplan „Schollenrain", Bebauungsplan „Beihinger Straße", Bebauungsplan „Brühl", Bebauungsplan „Dreispitz", Bebauungsplan „Gottfried-Joos-Straße", Bebauungsplan „Herrenwiesen", Bebauungsplan „Herrenwiesen II", Bebauungsplan „Hintere Teichäcker", Bebauungsplan „Hinterm Wirtshaus", Bebauungsplan „Hofen", Bebauungsplan „Hofen II", Bebauungsplan „Killweg rechts", Bebauungsplan „Killweg/Schwert", Bebauungsplan „Links am Heuwasen", Bebauungsplan „Obere Gärten", Bebauungsplan „Obere Höchsten", Bebauungsplan „Ortszentrum", Bebauungsplan „Panoramaweg", Bebauungsplan „Ringstraße", Bebauungsplan „Roter Weg", Bebauungsplan „Steig", Bebauungsplan „Steinach", Bebauungsplan „Untere Hausplätze", Bebauungsplan „Unteres Hanfland", Bebauungsplan „Unteres Hanfland II", Bebauungsplan „Waldweg", Bebauungsplan „Weiler Waldweg", Bebauungsplan „Winterseite", Bebauungsplan „Zuchen", Bebauungsplan „Zuchen II", Bebauungsplan „Zuchen III".

Nach § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO BW i.V.m. § 4 GemO hat der Gemeinderat der Gemeinde Pfalzgrafenweiler in der öffentlichen Sitzung vom 24.01.2006 folgende örtlichen Bauvorschriften beschlossen:

§ 1
Zulässigkeit von Außenantennen

Es ist maximal eine Außenantenne je Wohngebäude zulässig. Die Außenantenne darf nicht über den Dachfirst hinausragen und muss farblich auf die Dachfläche oder die Hauswand abgestimmt sein, an der sie angebracht wird. Soweit es räumlich und technisch möglich ist, ist die Außenantenne auf der von der Verkehrsfläche abgewandten Gebäudeseite zu errichten. Außenantennen i.S dieser Satzung sind Satellitenantennen.

§ 2
Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf die Geltungsbereiche der oben aufgeführten Ortsbau- und Bebauungspläne sowie auf die Gebiete nach § 34 BauGB.

Die in dieser Satzung getroffen Regelungen werden als örtliche Bauvorschrift

a.) neu aufgestellt für die Bebauungspläne und Ortsbaupläne, in denen keine Regelungen zu Außenantennen enthalten sind;
b.) geändert, soweit Regelungen zu Außenantennen vorhanden sind.

Dies bedeutet, dass die örtlichen Bauvorschriften o.g. Ortsbaupläne und Bebauungspläne, welche der in dieser Satzung genannten Vorschrift zuwiderlaufen, mit dem Tag des Inkrafttretens dieser Satzung außer Kraft gesetzt werden.

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr.2 LBO BW handelt, wer der örtlichen Bauvorschrift nach § 1 dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

Ausgefertigt:
Pfalzgrafenweiler, den 24.01.2006

Bischoff
Bürgermeister

GEMEINDE PFALZGRAFENWEILER
LANDKREIS FREUDENSTADT

Genehmigt!
Freudenstadt, den 03. MRZ. 2006

LANDRATSAMT
FREUDENSTADT

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über die Zulässigkeit von Außenantennen

Im Bereich der Neubaugebiete ist eine Kabelversorgung gegeben. Aus diesem Grund wurde in den Bebauungsplänen eine Regelung aufgenommen, welche Außenantennen nur in besonderen Ausnahmefällen für zulässig erklärt. Nach Meinung des Gemeinderats ist diese Regelung nunmehr überholt und kann so nicht umgesetzt werden, weshalb eine Änderung der Regelung als notwendig erscheint. Generell sollte in allen Baugebieten eine Außenantenne je Wohngebäude als zulässig erklärt werden. Diese ist jedoch an die Hintergrundfarbe des Anbringungsortes anzupassen. Somit wird die Informationsfreiheit gewährleistet und gestalterische Störungen werden durch die Begrenzung auf eine Antenne und die Anpassung an die Hintergrundfarbe vermieden.

Durch den Erlass einer örtlichen Bauvorschrift für alle Planbereiche wird eine einheitliche Handhabung erzielt. Aus diesem Grund wurden auch die unbeplanten Innenbereiche miteinbezogen. Auch hier sollen zukünftig keine anderen Regelungen gelten und somit die Entstehung eines „Schüsselwaldes" vermieden werden, weil mehrere Antennen an Gebäuden für das Orts- und Straßenbild als störend empfunden werden. In den überwiegenden Bereichen des Ortes sind Fernsehkabel verlegt. Es besteht somit auch die Möglichkeit des Anschlusses an das Kabelfernsehen, der allerdings gebührenpflichtig ist.

In Gebieten, wo bisher keine Regelungen zu Antennen gegeben waren, wird nunmehr eine Vorschrift zur Zulässigkeit von Antennen geschaffen, in den anderen Gebieten wird die vorhandene Regelung durch den Erlass der örtlichen Bauvorschrift entsprechend ergänzt oder geändert bzw. gelockert. Die Regelung bezieht sich nur auf Satellitenantennen. Nicht erfasst werden sollen die Antennen des Amateur- und Betriebfunks.

Ausgefertigt:
Pfalzgrafenweiler, den 24.01.2006

Bischoff
Bürgermeister

GEMEINDE PFALZGRAFENWEILER
LANDKREIS FREUDENSTADT