

T E X T E I L (Entwurf)*(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)**für die***Satzung***zur*

Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles

„Monbachweg -Erweiterung“

im Stadtteil Monakam

(Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB)
-----**1. Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch die im Lageplan (zeichnerischer Teil) festgesetzten Baugrenzen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen kann eine Nebenanlage im Sinne eines Gartenhauses oder Gewächshauses errichtet werden. Die Vorgaben der LBO sind zu beachten.

2. Stellung (Firstrichtung) der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Firstrichtung entsprechend der im Lageplan (zeichnerischer Teil) eingezeichneten Richtung.

3. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan (zeichnerischer Teil).

LR = Leitungsrecht.

4. Pflanzgebote**4.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Für Bepflanzungen sind die heimischen Arten der potenziellen natürlichen Vegetation zu verwenden. Auf Grund der angestrebten Artenvielfalt können weitere heimische sowie standortgerechte Laubgehölze den Pflanzgeboten hinzugefügt werden {

Auf dem Baugrundstück sind mind. 2 kleinkronige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.

Es ist ein Ausgleich entsprechend der „Eingriffsregelung“ der Werkgruppe gruen aus dem Jahr 2009 zu erbringen. Diese ist auf dem Grundstück Flst. Nr. 372 der Gemarkung Monakam zu vollziehen und dauerhaft zu unterhalten.

Flachdächer oder flachgeneigte Dachflächen bis 15° Dachneigung von freistehenden Garagen sind mit einer flächendeckenden extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung naturraumtypischer Arten wie Rotschwingel, Arznei-Thymian, Kleines Habichtskraut, Rundblättrige Glockenblume wird empfohlen.

5. Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14, 16 und 20 BauGB)

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, müssen Park-, Abstell- und Zufahrtsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien ausgebildet werden (z. B. Schotter, Rasengittersteine, in Sandbett verlegtes Pflaster, sickerfähiges Verbundpflaster o. ä.). Das Waschen von Fahrzeugen ist auf versickerungsfähigen Flächen nicht erlaubt. Der Bereich hierfür ist mit einem dichten Belag zu versehen und über die Ortskanalisation in die Kläranlage zu entwässern.

Das anfallende Dachflächenwasser ist mittels einer Versickerungsmulde über belebte Bodenschichten auf dem Grundstück zu versickern.

6. Wasserrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)

8.1 Zur Anreicherung des Grundwassers werden die Beläge wasserdurchlässig ausgebildet und begrünt (vgl. Ziff. 5.)

8.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser, sofern nicht Dachflächenwasser ist zentral zu beseitigen. Es ist über einen separaten Kanal in die vorhandene Dole auf dem Grundstück Flst.Nr. 74 über das Nachbargrundstück Flst. Nr. 73/3 einzuleiten.

8.3 Zisternen

Auf den privaten Grundstücken sind zur Rückhaltung des Niederschlagswassers Brauchwasserzisternen zulässig. Sie können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Der Überlauf ist über belebte Bodenschichten zu versickern.

7. Hinweise

7.1 Geotechnik

Da im Plangebiet möglicherweise sehr Sandsteinbänke des Oberen Buntsandsteins Anstehen können, was zu Erschwernissen beim Aushub führen kann, wird im Zuge weiterer Planungen oder von Bauarbeiten eine geotechnische Beratung durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

Gefertigt:

*Bad Liebenzell, den 21.09.2009/ergänzt_gerändert 12.10.2009/07.12.2009/11.02.2010, Juli 2021
R.Becht/JZ /-Stadtbauamt-*

Ausgefertigt und Anerkannt:

Bad Liebenzell, den

Dietmar Fischer
Bürgermeister