

Gemeinde Kupferzell
Ortsteil Westernach

Entwurf
Bebauungsplan mit Umweltbericht
und örtlichen Bauvorschriften

Wohngebiet Beckenäcker mit integriertem Grün- ordnungsplan

Unterlage I.2
Textliche Festsetzungen

In der Fassung vom 17.01.2023

Entwurfsverfasser:



INGENIEURBÜRO
BALLING
GmbH
Beratende Ingenieure VBI
für Bau- und Vermessungswesen

WALTHERSTRASSE 9, 97074 WÜRZBURG
Telefon 0931/7946-0 Fax 0931/7946-110
E-Mail info@balling.de



Inhaltsverzeichnis

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO	4
A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 1-15 BauNVO).....	4
A.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 16 (2) BauNVO).....	5
A.3. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO § 16 (3) BauNVO) und § 18 (1) BauNVO.....	5
A.4. Bauweise (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 22 BauNVO).....	6
A.5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO).....	6
A.6. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB).....	7
A.7. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB).....	7
A.8. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB).....	7
A.9. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB).....	8
A.10. Versorgungsflächen und Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 und 14 BauGB).....	8
A.11. Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere für Solarenergie (§ 9 (23 b) BauGB).....	8
B. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung nach BauGB	10
B.1. Wegbegleitende öffentliche Grünflächen / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nrn. 15, 20 und 25 BauGB).....	10
B.2. Pflanzgebote im Bereich des Regenrückhaltebeckens (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).....	10
B.3. Pflanzgebote und -bindungen auf verkehrsbegleitenden Grünflächen im Wohngebiet (§ 9 (1) Nrn. 15 und 25 BauGB).....	10
B.4. Pflanzgebote und -bindungen auf privaten Grün- und Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).....	11
B.5. Gehölzartenlisten für festgesetzte Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).....	11
B.6. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).....	13
C. Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)	14
C.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO).....	14
C.2. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (§ 74 (1) 1 LBO).....	14
C.3. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO).....	15
C.4. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 und 7 LBO).....	15
C.5. Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO).....	15
C.6. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO).....	15
C.7. Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO).....	15
C.8. Regenwasserbewirtschaftung (§ 74 (3) 2 LBO).....	16
C.9. Drainagewasser (§ 74 (1) 3 LBO).....	16
C.10. Vermeidung von überflüssigem Bodenaushub (§ 74 (1) 3 LBO).....	17
C.11. Straßen- und Außenbeleuchtung (§ 9 (1) 20 BauGB).....	17
C.12. Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB und § 75 LBO).....	17



D. Hinweise.....	18
D.1. Grundsätze und Hinweise zum Grundwasserschutz	18
D.2. Grundsätze und Hinweise zum Bodenschutz	18
D.3. Hinweise zum Immissionsschutz	19
D.4. Artenschutzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches	19
D.5. Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans	20
D.6. Denkmalpflege.....	20



Planerische Festsetzungen

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m. W. v. 29.07.2017, Stand: 05.01.2018 aufgrund Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 13.05.2017
- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), in Kraft getreten am 01. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m. W. v. 01.01.2018
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Sämtliche innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A.1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Gemäß § 1 Abs. 4 ff. BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt:

1. In dem Gebiet sind zulässig:
 - a) Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke mit einer Fläche von maximal 300 m² i. S. d. § 4 Abs. 2 BauNVO (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)
 - b) freiberufliche Tätigkeiten
2. In dem Gebiet sind unzulässig:
 - a) Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke i. S. d. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)



3. Es können nicht ausnahmsweise zugelassen werden:

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen i. S. d. § 4 Abs. 3 BauNVO

A.1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen i. S. d. § 50 Abs. 1 LBO sind bis zu einer Grundfläche von 15 m² auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

A.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 16 (2) BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

Für das Allgemeine Wohngebiet (1) und (2):

Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl

- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt.
- Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt.
- Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,6 festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet (3):

Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl

- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt.
- Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird mit I+D festgesetzt.
- Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,6 festgesetzt.

A.3. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO § 16 (3) BauNVO) und § 18 (1) BauNVO

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird als Rohfußbodenhöhe (RFH) festgesetzt.

Von der festgesetzten RFH darf maximal 0,50 m nach oben oder nach unten abgewichen werden, soweit es die Höhenlage des Abwasserkanals zulässt. Bei versetzten Geschossen bezieht sich die RFH auf die Eingangshöhe.

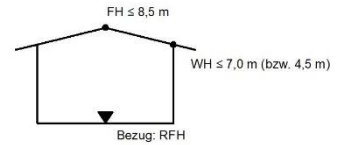
Die Höhe der Gebäude mit geneigtem Dach darf, gemessen von der festgesetzten RFH bis Oberkante First 8,50 m nicht überschreiten. Die maximale Wandhöhe darf 7,00 m nicht überschreiten. Im Allgemeinen Wohngebiet (3) darf die maximale Wandhöhe 4,50 m nicht überschreiten. Als Wandhöhe wird das Maß von der festgesetzten RFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen, bei geneigtem Dach bzw. Oberkante Attika bei Flachdach definiert. Die Gebäude- und Wandhöhen werden als Höchstgrenzen festgesetzt.



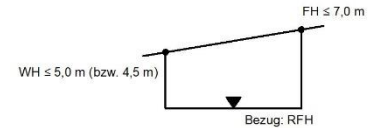
Bei Pultdächern ist die zulässige Firsthöhe um 1,50 m zu unterschreiten. Die tiefere Wandhöhe ist dann bis 5,00 m zulässig. Bei versetzten (max. zulässiger Höhenversatz: 1,50 m) nach außen geneigten Pultdächern ist eine Firsthöhe von max. 8,50 m und eine Wandhöhe von max. 7,00 m zulässig. Der Abstand der Firstlinie von der Außenwand darf dabei 2,50 m nicht unterschreiten. Im Allgemeinen Wohngebiet (3) ist eine Wandhöhe von max. 4,50 m zulässig.

Lichthöfe sind zulässig, wenn deren Länge entlang Hausgrund ein Drittel der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.

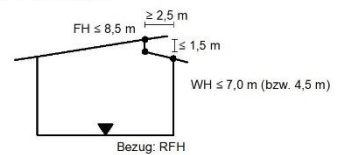
Schrägdach (Sattel- und Walmdach):



Pultdach:



versetztes Pultdach:



A.4. Bauweise (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

Für das Allgemeine Wohngebiet (1) wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand i. S. d. offenen Bauweise, jedoch dürfen die Gebäude eine Gebäudelänge von 25,00 m nicht überschreiten. Es sind Einzelhäuser zulässig.

Für das Allgemeine Wohngebiet (2) wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand i. S. d. offenen Bauweise, jedoch dürfen die Gebäude eine Gebäudelänge von 25,00 m nicht überschreiten. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Für das Allgemeine Wohngebiet (3) wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt: zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand i. S. d. offenen Bauweise, jedoch dürfen die Gebäude eine Gebäudelänge von 25,00 m nicht überschreiten. Es sind Einzelhäuser zulässig.

A.5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Plan dargestellten Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Wohngebäude sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden folgendermaßen festgesetzt:

Im Norden wird eine Baugrenze im Abstand von 6,00 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Die Fläche zwischen Baugrenze und nördliche Grundstücksgrenze wird als Fläche für Garagen festgesetzt, sofern dies die Form des Baugrundstücks zulässt. Im Osten, Süden und Westen wird eine Baugrenze von 2,50 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt.



A.6. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

In Bereichen, in denen lediglich Einzelhäuser zulässig sind, dürfen in einem Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten untergebracht werden.

In Bereichen, in denen Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, dürfen in ein einem Einzel- oder Doppelhaus maximal vier Wohneinheiten untergebracht werden.

A.7. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig (s. Planteil, Unterlage I.1). Entlang der Baugrenze darf maximal 9,00 m gebaut werden. Wenn Garagen senkrecht von der Straße zugefahren werden, ist ein Mindestabstand von 6,00 m von den Straßenverkehrsflächen (Gehweghinterkante) einzuhalten.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 0,50 m beträgt. Überdachte Stellplätze dürfen nur so verkleidet werden, dass eine Ausfahrtsicht von 3,00 m hinter dem Bordstein eingehalten wird.

Die Dachform für Garagen und überdachte Stellplätze ist nicht festgesetzt, die Gesamthöhe an der höchsten Stelle darf aber bei den Mindestabständen zum anschließenden Fahrbahn- oder Wegrand 3,50 m nicht überschreiten.

Die Ein- und Ausfahrten auf private Grundstücke sind i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB durch Planeintrag festgelegt.

Private Stellplätze sind im gesamten Plangebiet mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z. B. ungebundene Oberflächenbefestigungen, Rasenfugenpflaster oder Ökopflaster).

A.8. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB)

Die im Plangebiet festgesetzten Verkehrsflächen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 11 sind zu untergliedern.

Die überplante Straßenverkehrsfläche im Bereich der Seestraße und der Straße A ist mit einer Breite von 6,00 m festgesetzt. Am Verlauf der Seestraße werden die Fahrbahn und der Fußweg auf der Ostseite durch einen öffentlichen Grünstreifen getrennt. Der Fußweg verbreitert sich nördlich des Geltungsbereiches und geht in eine Straßenverkehrsfläche über, die die Zufahrt zu den Grundstücken östlich der Seestraße ermöglicht.

Die Breite der Straße B ist im Regelfall mit 4,75 m festgesetzt. Der Straßenverlauf der Straße B ist durch unterschiedliche Breiten gekennzeichnet. Fahrbahnverengungen aufgrund von Pflanzflächen mit Baumscheiben oder Fahrbahnaufweitungen aufgrund von Parkplatzflächen dienen der Geschwindigkeitsdämpfung.



An der Ostseite der Einmündung der Straße B in die Straße A ist ein Fußweg mit einer regulären Breite von 1,75 m festgesetzt (bei Mittelinseln mit Pflanzflächen nur 1,25 m). Dieser zieht sich durch den vollständigen Straßenverlauf der Straße B.

Die Fahrbahnfläche der Straßenverkehrsfläche wird von der Straßenbegrenzungslinie umlaufen. In den nördlichen Verlauf der Straße B mündet eine fußläufige Erschließung unterschiedlicher Breiten (3,00 m, 5,00 m), die in Richtung Nordwesten verläuft und in der Straße Am Schützenhaus endet.

Öffentliche Stellplätze sind i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 im Planteil als Parkplatzflächen gekennzeichnet. Im Bereich Allgemeines Wohngebiet (1) werden acht Stellplätze (Aufstellungsart: längs) und vier Stellplätze (Aufstellungsart: senkrecht) als öffentliche Parkflächen ausgewiesen. Für Längsparker wird eine Fläche von 2,50 m x 6,00 m festgesetzt, für Senkrechtparker eine Fläche von 2,50 m x 5,00 m.

Öffentliche Stellplätze sind im gesamten Plangebiet mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z. B. ungebundene Oberflächenbefestigungen, Rasenfugenpflaster oder Ökopflaster). Der entlang des Regenrückhaltebeckens verlaufende Fußweg im nördlichen Geltungsbereich ist ebenfalls mit einer wasserdurchlässigen Flächenbefestigung (Schotterweg mit wassergebundener Decke) auszuführen.

A.9. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)

Sichtfelder im Einmündungsbereich zur Straße B und zur Seestraße sind von Sichtbehinderungen (Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung, Ablagerungen etc. – ausgenommen Hochstämme) höher als 0,80 m über Oberkante Straße freizuhalten.

A.10. Versorgungsflächen und Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 und 14 BauGB)

Die im Planteil gekennzeichneten Flächen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 12 dienen dem Betrieb einer Transformatorenstation zur Versorgung des Gebietes und sind im öffentlichen Bereich zulässig.

Im nördlichen Geltungsbereich wird ein Regenrückhaltebecken zur Abwasserbeseitigung i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 14 festgesetzt, welches das separat gesammelte, von den Versiegelungsflächen im Baugebiet ablaufende, Oberflächenwasser aufnimmt. Das Rückhaltebecken ist als begrüntes Erdbecken ohne Dauerstau auszuführen. Das Regenrückhaltebecken ist gemäß den Vorschriften einzuzäunen.

A.11. Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere für Solarenergie (§ 9 (23 b) BauGB)

Im gesamten Plangebiet ist auf den für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden wie z. B. größeren Garagen eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Ersatzweise können auch solarthermische Anlagen installiert werden.



Die Bewertung der Eignung von Dachflächen für eine Solarnutzung richtet sich nach dem Klimaschutzgesetz von Baden-Württemberg in Verbindung mit der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung.

Bei der Verwendung von Solaranlagen muss grundsätzlich eine relevante Blendwirkung von Anwohnern sowie Verkehrsteilnehmern vermieden werden.



B. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung nach BauGB

Hinweis:

In einem Grünordnungsplan nach § 12 (2) des Naturschutzgesetzes von Baden-Württemberg (NatSchG) wird das landschaftspflegerische Maßnahmenkonzept zur Integration in den Entwurf des Bebauungsplanes aufbereitet.

B.1. Wegbegleitende öffentliche Grünflächen / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nrn. 15, 20 und 25 BauGB)

Auf dem öffentlichen Grünflächenstreifen zwischen Regenrückhaltebecken und Fußweg im Norden des Geltungsbereiches wird eine aus mehreren Abschnitten bestehende, artenreiche Strauchhecke mit gebietsheimischen Sträuchern gemäß Gehölzartenliste 1 gepflanzt. Auf den Zwischen- und Randbereichen wird durch Ansaat einer artenreichen, gebietsheimischen Gras-Kraut-Stauden-Flur ein Heckensaum mit mesophytischer Saumvegetation entwickelt und durch einmal jährliche Herbstmahd offen gehalten.

Auf den sonstigen wegebegleitenden öffentlichen Grünflächenstreifen im Norden des Geltungsbereiches werden hochstämmige Obstbäume gemäß Gehölzartenliste 2 als Baumreihe oder in Einzelstellung in einem Pflanzabstand von 7,00 m - 10,00 m gepflanzt. Auf den Zwischenflächen erfolgt nach Umbruch der vorhandenen Fettwiese die Ansaat einer artenreichen, gebietsheimischen Gras-Krautflur sowie eine extensive Pflege durch zweimal jährliche Mahd mit Mähgutabfuhr zur Entwicklung von mageren Wiesenbereichen.

B.2. Pflanzgebote im Bereich des Regenrückhaltebeckens (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Das geplante Regenrückhaltebecken im Norden des Geltungsbereiches wird im Bereich der Beckensohle, Uferböschungen und Randwälle mit einem standortgerechten, gebietsheimischen Landschaftsrasen angesät und durch bedarfsweise Mahd extensiv gepflegt.

B.3. Pflanzgebote und -bindungen auf verkehrsbegleitenden Grünflächen im Wohngebiet (§ 9 (1) Nrn. 15 und 25 BauGB)

Auf den kleinen öffentlichen Grünflächen an den Erschließungsstraßen und randlich der öffentlichen Stellplatzflächen sind wie zeichnerisch festgesetzt einzelne hochstämmige Laubbäume gemäß Gehölzartenliste Nr. 3 zu pflanzen. Auf den Randflächen erfolgt die Pflanzung einer standortgerechten, blütenreichen und möglichst trockenheitsresistenten Mischung aus Stauden und Gräsern.

Der Grünstreifen im Südwesten des Geltungsbereiches zwischen Seestraße und dem begleitenden Fußweg wird nach Abschluss der Bauarbeiten mit einem standortangepassten Landschaftsrasen angesät und durch bedarfsweise Mahd gepflegt. Die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Bäume auf dem Grünstreifen sind dauerhaft zu erhalten und bedarfsweise durch einen festen Schutzzaun über den gesamten Bauzeitraum vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.



B.4. Pflanzgebote und -bindungen auf privaten Grün- und Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die festgesetzten privaten Grünflächen sowie die sonstigen nicht überbaubaren, nichtüberbauten und durch Zufahrten oder Stellplätze befestigten Grundstücksflächen sind durch z. B. Gehölz- und Staudenpflanzungen oder artenreiche Wiesenansaat gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Schotterungen stellen gemäß § 21a NatSchG grundsätzlich keine zulässige Nutzung i. S. d. § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO dar. Alle Gartenflächen sind wasseraufnahmefähig herzustellen.

Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum gemäß den Gehölzartenlisten Nr. 2 und 3 als Hausbaum zu pflanzen. Der im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten und bedarfsweise durch einen festen Schutzzaun über den gesamten Bauzeitraum vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Der zu erhaltende Baum ist auf die Mindestbepflanzung anrechenbar.

B.5. Gehölzartenlisten für festgesetzte Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Nr. 1: Heimische Strauchhecken

<i>Artnamen wissenschaftlich</i>	<i>Artnamen deutsch</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Blutroter Hartriegel</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Hasel</i>
<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Zweigrifflicher Weißdorn</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Rote Heckenkirsche</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hunds-Rose</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Viburnum lantana</i>	<i>Wolliger Schneeball</i>

Nr. 2: Obstbaumpflanzungen

Es sind ausschließlich hochstämmige Obstbäume (Birne, Apfel, Zwetschge, Walnuss) der folgenden Sorten zu verwenden (Quelle: Obstbauberatung).

<i>Äpfel (Unterlage Sämling)</i>	
<i>Boskoop</i>	<i>Gewürzluiken</i>
<i>Roter Boskoop</i>	<i>Bohnapfel</i>
<i>Ontario</i>	<i>Brettacher</i>
<i>Schweizer Glockenapfel</i>	<i>Doppelter Jahrapfel</i>
<i>Goldparmäne</i>	<i>Nägelesapfel</i>
<i>Bittenfelder</i>	<i>Sauergrauech</i>



<i>Engelsberger</i>	<i>Schwaikheimer</i>
<i>Gehrsers Rambur</i>	<i>Remo</i>
<i>Hauxapfel</i>	<i>Retina</i>
<i>Lederapfel</i>	<i>Reglindis</i>
<i>Jakob Fischer</i>	<i>Rubinola</i>
<i>Kaiser Wilhelm</i>	<i>Topaz</i>
<i>Linsenhofer</i>	
Birnen (Unterlage Sämling)	
<i>Champagner Bratbirne</i>	<i>Große Rommelter</i>
<i>Schweizer Wasserbirne</i>	<i>Grüne Jagdbirne</i>
<i>Kirchensaller Mostbirne</i>	<i>Gelbmöstler</i>
<i>Doppelte Philippsbirne</i>	<i>Conference</i>
<i>Kongressbirne</i>	<i>Pastorenbirne</i>
<i>Stuttgarter Geißhirtle</i>	
Zwetschge	
<i>Hauszwetschge Typ Gunzer</i>	<i>Wangenheims</i>
<i>Hauszwetschge Typ Schüfer</i>	<i>Mirabelle v. Nancy</i>
<i>Hanita</i>	<i>Große Grüne Reneclode</i>
Walnuss	
<i>Sämling unveredelt</i>	<i>Apollo (veredelt)</i>
<i>Weinsberg (veredelt)</i>	<i>Mars (veredelt)</i>
<i>Jupiter (veredelt)</i>	

Nr. 3: Laubbaumpflanzungen im Siedlungsbereich

Großkronige Bäume:	
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

Mittelkronige Bäume:	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche



<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Pflanzqualitäten:

Es sind 3 mal verpflanzte Hochstämme zu verwenden, der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1,00 m Höhe über Gelände mindestens 18,00 cm - 20,00 cm betragen. Gehölze in Hecken als 2 mal verpflanzte Sträucher oder Heister, Pflanzabstand 1,00 m mal 1,50 m.

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall entsprechend diesen Vorgaben zu ersetzen.

B.6. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die Baufeldfreimachung, das Entfernen von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden müssen außerhalb der Vogelbrutzeiten im Zeitraum 1. Oktober - 28. Februar erfolgen. Alternativ sind die betroffenen Gehölze und Flächen vor Beginn der Baufeldarbeiten durch Fachpersonal auf belegte Nester hin zu untersuchen. Die weitere Vorgehensweise richtet sich nach den Ergebnissen der Untersuchung.



C. Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlage für die Örtlichen Bauvorschriften ist die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).

C.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Farbgebung der Gebäude (Fassaden und Dacheindeckung) ist mit den zuständigen Genehmigungsbehörden (Gemeinde Kupferzell) abzustimmen. Die Verwendung greller, fluoreszierender und spiegelnder Oberflächen ist für Gebäudefassaden nicht zulässig. Glasfassaden sind hiervon ausgenommen. Die Fassaden sind in matten und gedeckten Farbtönen auszuführen.

Schwermetall abgebende Außenfassaden sind unzulässig.

C.2. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Dachform:

Für das Allgemeine Wohngebiet (1) und (2) sind entsprechend Planeintrag Flach- und Schrägdächer, die gleichmäßig geneigt sind (Sattel-, Walm-, Pultdächer), zulässig. Für das Allgemeine Wohngebiet (3) sind entsprechend Planeintrag Schrägdächer, die gleichmäßig geneigt sind (Sattel-, Walm-, Pultdächer), zulässig.

Dachneigung:

Eine Dachneigung wird für das Allgemeine Wohngebiet (1) und (2) nicht festgesetzt. Eine Vorgabe besteht indirekt über die Firsthöhe. Für das Allgemeine Wohngebiet (3) wird eine Dachneigung von 35 ° - 40 ° festgesetzt.

Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind bis maximal 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Die Abstände zum Ortgang müssen mindestens 1,00 m betragen, zum First und zur Traufe mindestens 0,50 m.

Quergiebel (Zwerchbau) sind bis zu 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Der First des Quergiebels muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Dachdeckung:

Zur Dachdeckung sind ausschließlich nicht glänzende Materialien in ziegelroten bis dunkelbraunen oder grauen Farbtönen zulässig. Schwermetall abgebende (unversiegelte) großflächige Metallbedachungen sind unzulässig.

Dachbegrünung:

Dachbegrünungen sind zulässig und erwünscht, soweit nicht ein gesetzlicher Vorrang zur Installation von Photovoltaikanlagen nach dem Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg in Verbindung mit der Photovoltaik-Pflichtverordnung besteht. Für eine extensive Dachbegrünung eignen sich insbesondere Flachdächer von Garagen.



C.3. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind im gesamten Baugebiet unzulässig.

C.4. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 und 7 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der privaten Bau- und Verkehrsflächen von mehr als 1,00 m gegenüber dem bestehenden Gelände sind kenntnisgabepflichtig. Die Herstellung der Flutmulde ist hiervon ausgenommen.

Die bestehende und geplante Geländeoberfläche ist durch Geländeschnitte mit Höhenangaben bezogen auf Meereshöhe (NN) im Baugenehmigungsverfahren festzulegen. Erdaushub sollte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unauffällig eingefügt werden. Das Aufbringen des Erdaushubs auf den zeichnerisch festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen ist nicht zulässig.

C.5. Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO)

Die Grundstücke dürfen mit maximal 1,20 m hohen Zäunen und Mauern eingefriedet werden. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zäune und Mauern mindestens 0,50 m von der Grenze zurück bleiben, die Vorfläche ist zu begrünen.

Einfriedungen sind mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm oder einer entsprechenden Maschenweite kleintierdurchlässig zu gestalten. Sockelmauern sind unzulässig.

Private Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m über oder unter dem natürlichen Gelände zugelassen. Im Anschluss an eine erstellte Stützmauer darf eine erforderliche Böschung nur angelegt werden, wenn sie mindestens 2,00 m Breite aufweist und nicht steiler als mit einer Neigung von 1 : 1,5 abgebösch wird. Private Stützmauern sind an allen Seiten in 1,00 m Entfernung von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Die Flächen zwischen Stützwand und Grundstücksgrenze sind durch Pflanzung von z. B. Kleinst-räuchern oder Stauden zu begrünen. Auch eine Begrünung der Stützmauern mit z. B. Kletterpflanzen ist möglich.

C.6. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Das Anbringen von mehr als einer Rundfunk- Fernseh- oder Parabolantenne je Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte ist unzulässig.

C.7. Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze notwendig, bei Gebäuden mit nur einer Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze.

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.

Stellplätze im Zufahrtsbereich vor Garagen bzw. Carports werden als notwendige Stellplätze anerkannt, wenn die Tiefe der Zufahrt einer Stellplatzlänge von 5,00 m entspricht und das Gefälle dieses Stellplatzes 6 % nicht überschreitet. Sogenannte „gefangene Stellplätze“ für verschiedene Wohnungen sind unzulässig, d. h. die jeweils notwendigen Stellplätze verschiedener Wohnungen müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein.

C.8. Regenwasserbewirtschaftung (§ 74 (3) 2 LBO)

In Abhängigkeit von der Topographie und von den örtlichen Gegebenheiten ist für die Flächen des Allgemeinen Wohngebiets folgendes festgesetzt: Die Ableitung von Regen- und Oberflächenwässern muss getrennt vom Schmutzwasser durchgeführt werden (Trennsystem).

Das anfallende Niederschlagswasser (Dachflächen und Verkehrsflächen) wird gesammelt und über eine Kanalleitung dem vorgesehenen Regenrückhaltebecken im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches zugeführt. Von diesem wird das Wasser anschließend gedrosselt an den Vorfluter (Ziegelbach) weitergeleitet.

Regenwasser von Dachflächen ist einer Retentionszisterne zur Brauchwassernutzung zuzuführen (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Wäsche waschen). Für die Retentionszisternen ist ein Mindestrückhaltevolumen von 3,0 m³ anzusetzen. Folgende grundstücksbezogene Angaben werden für das Speichervolumen angesetzt: 2 m³/100 m² abflusswirksame Grundstücksfläche. Zur Veranschaulichung zeigt die nebenstehende Abbildung beispielhaft den Aufbau einer Retentionszisterne mit optionalem Notüberlauf.

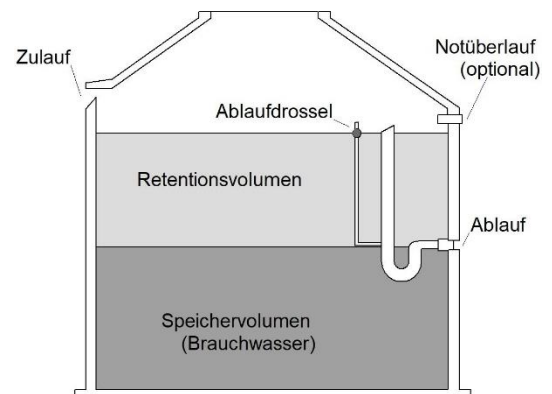


Abbildung 2: Aufbau einer Retentionszisterne

Das anfallende Schmutzwasser wird über eine Kanalleitung gesammelt und in den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Seestraße eingeleitet. Von dort wird es der Kläranlage zugeführt.

Die genauen Anschlusspunkte für Wasser und Abwasser sind zusammen mit der Gemeinde festzulegen (die Hausanschlüsse berücksichtigen i. d. R. die im Bebauungsplan dargestellte Grundstückseinteilung). Bei Anschlusspunkten unterhalb der Rückstauenebene sind durch den Grundstückseigentümer geeignete Maßnahmen zum Schutz vor eindringendem Abwasser (z. B. Rückstauklappe, Hebeanlage, usw.) vorzusehen.

Zuleitungen und Dachinstallationen aus unbeschichteten Dachmaterialien aus Kupfer, Zink und Blei sind nicht zulässig.

C.9. Drainagewasser (§ 74 (1) 3 LBO)

Das Drainagewasser von den Gebäuden ist auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Insofern Ringdrainagen am Gebäude ausgeführt werden, sind diese an den Regenwasserkanal anzuschließen, soweit es dessen Höhenlage überhaupt erlaubt (ggf. ist dafür eine



Hebeanlage oder weiße Wanne erforderlich). Ein Anschluss der Ringdrainage an Schmutz- oder Mischwasserkanäle ist grundsätzlich nicht zulässig. Eine Ringdrainage darf nur ausgeführt werden, wenn die Drainageleitung über dem höchsten Grundwasserspiegel liegt und sichergestellt ist, dass kein Grund- oder Schichtwasser über die Leitung dauerhaft abgeleitet wird (d.h. Ausführung als Sicherheitsdrainage gegen eindringendes Oberflächenwasser).

Sollten bei Bauarbeiten auf den Privatgrundstücken wasserführende Flächendrainagen der Landwirtschaft angeschnitten werden, sind diese an den Regenwasserkanal anzuschließen.

In Abstimmung mit der Gemeinde kann das gefasste Wasser, soweit es die Bodenverhältnisse ermöglichen, versickert werden (eine Verdichtung der natürlichen Bodenstruktur ist deshalb zu vermeiden). Weiteres regeln die Satzungen der Gemeinde.

C.10. Vermeidung von überflüssigem Bodenaushub (§ 74 (1) 3 LBO)

Der Bodenaushub soll weitestgehend auf den Baugrundstücken wieder verwendet werden. Der bei der Anlage des Regenrückhaltebeckens anfallende überschüssige Erdaushub ist von der Fläche zu entfernen und fachgerecht wiederzuverwenden bzw. zu entsorgen.

Es ist ein Erdmassenausgleich anzustreben. Sollten andere technische Gründe dagegen stehen, ist mit der Gemeinde eine einvernehmliche Abwägung und Regelung herbeizuführen.

C.11. Straßen- und Außenbeleuchtung (§ 9 (1) 20 BauGB)

Für die Straßen- und Außenbeleuchtung sind abstrahlungsarme, insektenfreundliche Leuchtmittel einzusetzen.

C.12. Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB und § 75 LBO)

Ordnungswidrig i. S. v. § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und § 74 LBO zuwiderhandelt.



D. Hinweise

D.1. Grundsätze und Hinweise zum Grundwasserschutz

- Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz, rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
- Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser haben der Vorhabenträger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Das LRA Hohenlohekreis als Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen (§ 43 Abs. 6 WG v. 03.12.2013).
- Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf, unabhängig von der Menge und Dauer, der Zustimmung des LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz.
- Ständige Grundwasserableitungen über Ring-/Sohldrainagen sind nicht zulässig.
- Bei Gründungen im Einflussbereich von Grundwasser bzw. lokalem und temporärem Sicker-/Schichtwasser sind die notwendigen Schutzmaßnahmen (Abdichtung nach DIN 18533) vorzusehen.
- Im Bereich des Planungsvorhabens ist mit zementangreifendem Grundwasser zu rechnen.
- Wenn ölgekühlte Trafos geplant sind, ist zu beachten, dass ölhaltige Trafos mit einer ausreichend dimensionierten Auffangwanne entsprechend den Anforderungen der AwSV ausgerüstet werden müssen, welche das Auslaufen wassergefährdender Flüssigkeiten wirksam verhindert.

D.2. Grundsätze und Hinweise zum Bodenschutz

Lösungsmittel, Farbreste, Öle und andere Chemikalien belasten den Boden. Sie sind deshalb ordnungsgemäß zu entsorgen. Baureststoffe und andere Abfälle dürfen nicht in die Baugruben eingebacht werden, sondern sind zu einer Abfallentsorgungsanlage zu bringen. Zum Sammeln der Abfälle, sind auf der Baustelle Behälter aufzustellen.

Beim Ausheben von Baugruben sind

- Ober- und Unterböden getrennt auszubauen
- Ober- und Unterböden abseits vom Baubetrieb zu lagern.

Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Die weitergehenden Maßgaben der DIN 19731 für Trennung, Zwischenlagerung und Wiedereinbau der verschiedenen Bodenhorizonte sind zu beachten. Der anfallende humose Oberboden soll vorzugsweise zur Neugestaltung der privaten und öffentlichen Grünflächen wiederverwendet werden. Überschüssiger Oberboden ist einer geeigneten Verwendung außerhalb des Geltungsbereiches (z. B. im Landschaftsbau) zuzuführen.

Ein Befahren ist möglichst zu vermeiden. Bodenlager sind zu profilieren, damit auf ihrer Oberfläche kein Wasser stehen bleibt. Vor dem Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund



(z. B. Fahrspuren) aufzulockern. Beim Aufbringen des Bodens sind Bodenverdichtungen zu vermeiden. Baugeräte und Maschinen mit geringem Bodendruck sind zu bevorzugen, damit keine neuen Bodenverdichtungen entstehen.

Grünflächen sind während der Bauarbeiten und Erschließung so wenig wie möglich als Lager- und Arbeitsflächen zu benutzen, um einen günstigen Bodenstand zu erhalten. Sollten diese Flächen durch Erdarbeiten verdichtet werden, sind sie nach Beendigung der Baumaßnahmen zu lockern.

Um Erdarbeiten bodenschonend auszuführen, sollten diese bei steifem, noch besser bei halbfestem Bodenzustand (= Konsistenz) erfolgen. Dieser Bodenzustand ist bei trockener Witterung und trockenem Boden gegeben. Die Zustandsform kann mit Hilfe der DIN 4020 und der DIN 18915 bestimmt werden.

D.3. Hinweise zum Immissionsschutz

Südlich und westlich des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes „Beckenäcker“ befindet sich in geringerer Entfernung landwirtschaftlich geprägtes Gebiet. Die Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich anzusehen und hinzunehmen.

D.4. Artenschutzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Zur Wahrung der ökologischen Funktion eines Abrissgebäudes als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte für gebäudebewohnende Fledermäuse sind insgesamt fünf Fledermaus-Flachkästen an geeigneten Gebäuden im lokalen Umfeld anzubringen. Hierfür vorgesehen ist die vorhandene Feuerwache im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlicher Ortsrand, 1. Änderung“. Weitere Anforderungen an die Bauweise sind dem Artenschutzbeitrag zu entnehmen.

Durch die Realisierung des Baugebietes kommt es potenziell zum Verlust eines Bruthabitats der Feldlerche. Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Feldlerchen-Lebensraumes wird außerhalb des Geltungsbereiches, verteilt über eine Ackerfläche von ca. 2,50 ha, die Anlage von 10 Feldlerchenfenstern in benachbarten offenen Flurlagen (z. B. östlich der Kreisstraße 2364) erforderlich. Weitere Maßnahmenanforderungen sind dem Artenschutzbeitrag zu entnehmen.

Die räumliche Lage der Maßnahmenflächen, die näheren Ausführungsbestimmungen sowie die erforderlichen Monitoringmaßnahmen werden durch ein faunistisches Fachbüro, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, festgelegt. Die Maßnahmen müssen jeweils in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Bauvorhaben durchgeführt werden, um den betroffenen Populationen zu Gute zu kommen. Die Maßnahmen müssen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im zeitlichen Vorgriff des Eingriffs durchgeführt und dauerhaft gesichert werden (z. B. im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrags). Die Maßnahmendurchführung wird durch die Untere Naturschutzbehörde des Hohenlohekreises überwacht.



D.5. Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Gemäß der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Umweltberichtes verbleibt nach Anrechnung der im Geltungsbereich durchgeführten grünordnerischen Maßnahmen ein rechnerisches Kompensationsdefizit. Zur vollständigen rechnerischen Kompensation der durch das Wohngebiet bedingten Eingriffe, sollen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Hohenlohekreises die Wertpunkte von geeigneten bestehenden Ökokontomaßnahmen der Gemeinde Kupferzell verwendet werden. Die planexternen Kompensationsmaßnahmen werden den verbleibenden Eingriffen in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild auf den festgesetzten Erschließungsflächen (Verkehrsflächen, Flächen für Anlagen der Ver- und Entsorgung) und den Baugrundstücken im Wohngebiet zugeordnet.

D.6. Denkmalpflege

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde gemacht werden. Diese sind unverzüglich den Denkmalschutzbehörden anzuzeigen. Die Fundstelle ist gemäß § 20 DSchG bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten.

Für die Gemeinde Kupferzell

Entwurfsverfasser

Kupferzell, _____

Würzburg, 17.01.2023 _____

(1. Bürgermeister Spieles)

(Ingenieurbüro Kurt Balling GmbH)