

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften
zum
Bebauungsplan "**Unten an der Landstrasse II**"

Fassung vom 14.03.2011

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 285)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990
(BGBl. I S. 133) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. 213 - 1-6)

Landesbauordnung (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) bzw. in der jeweils gültigen Fassung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)
In Ergänzung zur Planzeichnung (Lageplan M. 1: 500) wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 1-15 BauNVO)
siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- 1.) Wohngebäude

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5-9) BauNVO

- 1.) die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- 2.) Anlagen für gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind i.V.m. § 1 (6-9) BauNVO

- 1.) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke,
- 2.) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 3.) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- 4.) Anlagen für Verwaltungen,
- 5.) Gartenbaubetriebe und
- 6.) Tankstellen.

MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- 1.) Wohngebäude,
- 2.) Geschäfts- und Bürogebäude,
- 3.) Einzelhandelsbetriebe ohne zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente,
- 4.) Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahmsweise zulässig sind i.V.m. § 1 (5-9) BauNVO:

- 1.) Sonstige Gewerbebetriebe mit zentrenrelevanten und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten (siehe unten stehende Liste) bis zu einer Größe von 100 m² Verkaufsfläche je Betrieb soweit die Einzelhandelsnutzung in direkter Verbindung mit Produktions-, Handwerks-, Reparatur- und/oder Veredelungsprozessen oder Veredelungsbetrieben steht und dem Gewerbebetrieb auf demselben Grundstück zugeordnet ist. Diese Voraussetzung ist nur dann erfüllt, wenn der umbaute Raum und die Nutzfläche für diesen Einzelhandel mit zentrenrelevanten und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten deutlich unterhalb der genehmigten Nutzfläche für die gewerbliche Nutzung liegen.
Eine solche Einzelhandelsnutzung ohne diesen funktionalen Bezug zur gewerblichen Nutzung am Ort ist unzulässig; dies gilt auch für den Fall einer Nutzungsänderung oder Nutzungsaufgabe. Diese Einzelhandelsnutzung darf nur zugleich mit oder nach vorheriger Aufnahme der sonstigen gewerblichen Nutzung erfolgen. Diese Einzelhandelsnutzung ist nur zulässig, solange die zugehörige gewerbliche Nutzung ausgeübt wird (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).
Zur Definition Verkaufsfläche siehe unten „Sondergebiet“.
- 2.) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind i.V.m. § 1 (6-9) BauNVO

- 1.) Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten größer 100 m² Verkaufsfläche (siehe unten stehende Liste).
- 2.) Gartenbaubetriebe,
- 3.) Tankstellen und
- 4.) Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1990 in allen Teilen des Gebietes.

SO – Sondergebiet (§ 11 (3) BauNVO)

Zulässig sind im

- **SOa** ein Drogeriefachmarkt mit max. 600 m² Verkaufsfläche (VK) für Drogerieprodukte sowie Randsortimente, z.B. Kosmetik und Haushaltswaren mit bis zu 25 % Anteil an der Gesamtverkaufsfläche innerhalb des Baufensters gemäß zeichnerischer Teil.
- **SOB** ein großflächiger Lebensmitteldiscounter mit max. 1.000 m² Verkaufsfläche (VK) für Lebensmittel und zentrenrelevante Sortimente inklusive Aktionsware.

Definition Verkaufsfläche: Die Verkaufsfläche eines Marktes ist die Fläche, auf der der Verkauf abgewickelt wird. Dazu zählen die Standflächen für Warenträger, Konsumbereiche und dem Kunden zugängliche sonstige Verkaufs- und Serviceflächen, einschließlich Kassenbereiche sowie innenliegende Flächen und vom Kunden begehbbare Schaufensterflächen sowie Freiflächen, auch wenn sie nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden.

Wohnen ist nicht zulässig.

Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wie z.B. AutomatenSpielhallen sind unzulässig.

Weitere Nutzungen sind unzulässig.

GEE – eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören (im Sinne von § 6 BauNVO).

Ausnahmsweise zulässig sind i.V.m. § 1 (6-9) BauNVO:

- 1) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- 2) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- 3) Gewerbebetriebe mit zentrenrelevanten und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis zu einer Größe von 100 m² Verkaufsfläche je Betrieb soweit die Einzelhandelsnutzung in direkter Verbindung mit Produktions-, Handwerks-, Reparatur- und/oder Veredelungsprozessen oder -betrieben steht und dem Gewerbebetrieb auf demselben Grundstück zugeordnet ist.

Diese Voraussetzung ist nur dann erfüllt, wenn der umbaute Raum und die Nutzfläche für diesen Einzelhandel mit zentrenrelevanten und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten deutlich unterhalb der genehmigten Nutzfläche für die gewerbliche Nutzung liegen. Dabei ist ein solcher Einzelhandel höchstens jedoch bis zu einem Verhältnis von 20% Nutzfläche „Einzelhandel“ (= Verkaufsfläche) zu 80% Nutzfläche „sonstige gewerbliche Nutzung“ zulässig.

Eine solche Einzelhandelsnutzung ohne diesen funktionalen Bezug zur gewerblichen Nutzung am Ort ist unzulässig; dies gilt auch für den Fall einer Nutzungsänderung oder Nutzungsaufgabe. Diese Einzelhandelsnutzung darf nur zugleich mit oder nach vorheriger Aufnahme der sonstigen gewerblichen Nutzung erfolgen. Diese Einzelhandelsnutzung ist nur zulässig, solange die zugehörige gewerbliche Nutzung ausgeübt wird (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Unzulässig sind gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6, 7, 8 und 9 BauNVO:

- 1.) Tankstellen,
- 2.) Vergnügungsstätten,
- 3.) Anlagen zur gewerblichen Tierhaltung sowie
- 4.) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Sortimenten größer 100 m² Verkaufsfläche mit Verkauf an den Endverbraucher gem. nachfolgender Liste basierend auf dem Anhang zum Einzelhandelserlass Baden-Württemberg und der Teilfortschreibung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein, Regionalbedeutungssamer Einzelhandel:

Liste nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente und Sortimentsgruppen:**Nahversorgungsrelevante Sortimente/Sortimentsgruppen:**

- Lebensmittel und Getränke
- Drogerie, Kosmetik und Haushaltswaren

Zentrenrelevante Sortimente/Sortimentsgruppen:

- Bücher/Zeitschriften
- Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
- Kunst/Antiquitäten
- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik, Computer,
- Elektrohaushaltswaren
- Foto/Optik

- Einrichtungszubehör (ohne Möbel),
- Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel
- Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren/Schmuck
- Spielwaren/Sportartikel

In der Regel zentrenrelevante Sortimentsgruppen:

- Teppiche ohne Teppichböden
- Blumen
- Tiere- und Tiernahrung, Zooartikel

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Die konkreten Festlegungen sind der Planzeichnung (zeichnerischer Teil) zu entnehmen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 BauNVO und durch die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) 4 BauNVO festgesetzt.

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) und (2) BauGB und § 18 BauNVO)

Die relevante Bezugshöhe für die baulichen Anlagen ist die Höhe der Straßenachse im rechten Winkel zur Gebäudemitte bzw. in Zweifelsfällen im rechten Winkel zur Mitte der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Erschließung. Liegt das Gebäude an mehreren Strassen (Eckgrundstück), so gilt der ermittelte höchste Punkt.

Die Höhenlagen von geplanten Bauwerken sind durch Schnitte nachzuweisen und zu erläutern. Dabei sind Aufschüttungen und Abgrabungen kenntlich zu machen.

Gebäudehöhe (= Firsthöhe) (§ 9 (1) und (2) BauGB und § 16 (2) 4 BauNVO)

gemäß den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

Die im Plan eingetragenen Trauf- und Firsthöhen sind Maximalwerte.

TH = Traufhöhe

bezogen auf die Bezugshöhe (s. oben) und dem Schnittpunkt von Außenwand und äußerer Dachhaut, bzw. Oberkante Brüstung/Attika.

Ausnahmen:

- Bei Gebäuden mit Satteldächern darf die angegebene TH auf die Hälfte der Gebäudelänge um max. 1,25 m überschritten werden.
- Die Traufhöhen für Zwerchgiebel und Winkelbauten sind nicht begrenzt. Sie ergeben sich aus der "Unterordnung" (Abstand zum Hauptfirst - siehe Ziffer II 2.2) und der Dachneigung.

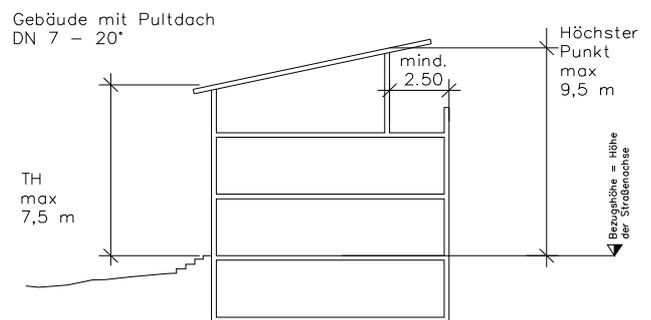
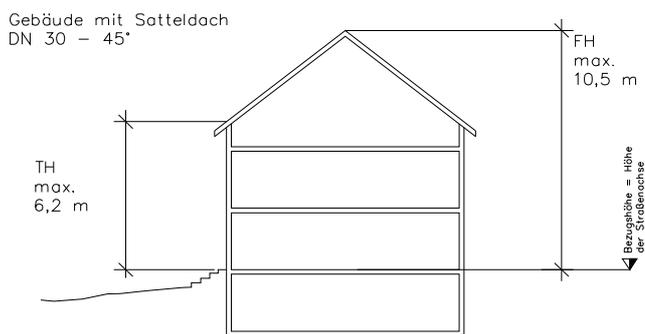
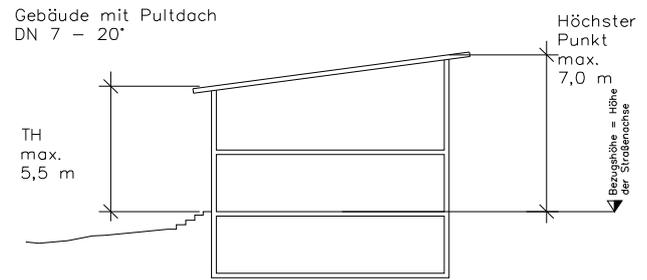
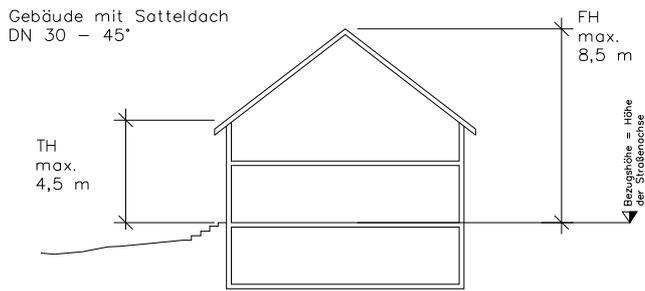
FH = Firsthöhe

bezogen auf die Bezugshöhe (s. oben) und Oberkante Firstziegel bzw. höchster Dachpunkt (Schnittpunkt Außenwand mit äußerer Dachhaut = höhere Pultseite).

Werden im WA 1 Gebäude mit zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss erstellt, ist Letzteres auf der höheren Pultseite gegenüber der darunterliegenden Außenwand um mind. 2,5 m zurückzusetzen, siehe nachfolgende Skizzen.

Die Maximalhöhe kann bei allen Dachformen für technische Aufbauten wie Kamine und Antennen um max. 1 m Höhe überschritten werden.

Bild zur Festlegung der Gebäudehöhen



3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

o = offene Bauweise

 = Die Gebäude sind im WA und MI im Sinne der offenen Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.

 = nur Einzelhäuser zulässig

a = abweichende Bauweise im SO: Gebäudelänge max. 80 m mit seitlichem Grenzabstand.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 (1) 1 und (3) BauGB und § 23 BauNVO i.V.m. § 16 (5) BauNVO)

Baugrenzen siehe zeichnerischer Teil.

Baugrenzen gelten auch unterhalb der Erdoberfläche.

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

Die im zeichn. Teil eingetragene Hauptfirstrichtung ist für Hauptgebäude zwingend einzuhalten. Dies gilt nicht bei Garagen und Nebenanlagen - vergl. hierzu Ziff. 2. der örtlichen Bauvorschriften. Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbau zulässig. Der Nebenfirst soll dem Hauptfirst deutlich untergeordnet sein. Abstand zum Hauptfirst mind. 0,5 m (senkrecht gemessen).

Zwerchgiebel und Winkelbauten dürfen max. die halbe Gebäudelänge einnehmen.

6. Überbaubare Grundstücksfläche, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 9 (1) 2 und 4 BauGB, i.V.m § 23 BauNVO

- Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintrag im Bebauungsplan.
- Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den für Garagen und Stellplätze vorgesehenen Flächen zulässig.
- Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baufenster zulässig, jedoch nicht auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen.
- Gemäß § 31 BauGB können weitere Garagen und überdachte Stellplätze auf den Grundstücken als Ausnahmen zugelassen werden, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.
- Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich sowie auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen.
- Terrassen und Spielflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche bis zur max. GRZ zulässig, außer der mit Pflanzgebot belegten Flächen.

7. Anzahl der Wohnungen gem. § 9 (1) 6 BauGB

Die Zahl der Wohnungen wird in Doppelhäusern auf max. 2 je Hausteil und bei Einzelhäusern auf max. 3 begrenzt.

8. Maßnahmenzuordnung (Ausgleich – Eingriff) gem. § 9 (1a) Satz 2 BauGB

Die Gemeinde Hügelsheim hat die Herstellung einer Sandrasenfläche auf einer ca. 0,7 ha großen Ackerfläche am Hardtwald an der K3738 nordöstlich am Waldrand (Naturraum Hardtebenen) – Biotopvernetzungsplanung (Maßnahme GT-3) beschlossen. Auf dieser Fläche sollen 15 cm des Oberbodens abgeschoben werden. Der darunter liegende sandige, magere Boden bietet ideale Standortverhältnisse für seltene Sandrasengesellschaften, die über eine Heumulchsaat entwickelt werden sollen. Mit dem abgeschobenen Oberboden soll am Rande der Fläche ein Wall aufgeschüttet und mit standortheimischen Sträuchern bepflanzt werden. Auf diese Weise wird der Zutritt auf die Fläche erschwert und Störungen vermieden.

Die Herstellung und Pflege einer ca. 2.750 m² großen Sandrasenfläche und damit 41 % der Maßnahme wurden bereits dem Eingriffsvorhaben „Wohnpark am Hardtwald 1. Änderung“ zugeordnet. Von den verbleibenden 59 % (monetär ca. 39.800 EUR) werden dem Eingriffsvorhaben „Unten an der Landstraße II“ als Kompensationsmaßnahme ein Anteil von 27.726 EUR (Kostenäquivalent) zugeordnet. Darüber hinausgehende, verbleibende Aufwendungen können zur Kompensation anderer Eingriffsvorhaben Verwendung finden.

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

1. Verkehrsgrünflächen

Verkehrsgrünflächen sind als extensive Wiesenflächen anzulegen oder mit regionaltypischen Kleingehölzen/Bodendeckern zu bepflanzen. In der Kreisverkehrsmittle ist auch eine gärtnerische Gestaltung möglich.

2. Grünflächen auf Privatgrundstücken mit Pflanzgebot

Die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Grünflächen mit Pflanzgebot auf Privatgrundstücken sind von einer Bebauung jeglicher Art freizuhalten und gem. weiteren Festsetzungen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Standortfremde Nadelgehölze sind nicht zulässig.

3. Grünflächen auf Privatgrundstücken ohne Pflanzgebot

Grünflächen ohne Pflanzgebot auf Privatgrundstücken können ebenfalls mit standortgerechten Gehölzen und/oder mit Bäumen bepflanzt werden. Gehölzfreie Grünflächenanteile sind gärtnerisch zu gestalten. Standortfremde Nadelgehölze und Kiesgärten sind zu vermeiden.

4. Schutz des Oberbodens

Durch das Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten, eine fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung auf den angelegten Freiflächen ist der Verlust von belebtem Oberboden zu verringern.

5. Leuchtmittel

Als Leuchtmittel bei der Straßenbeleuchtung sind insektenschonende staubdichte Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfniederdrucklampen, LED ...) zu verwenden.

6. Entwässerung

Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes sind Garagenvorflächen und -zufahrten dicht zu befestigen und an die Mischwasserkanalisation anzuschließen. Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll auf diesen zur Versickerung gebracht und direkt dem Grundwasser zugeführt werden. Versickerungsanlagen sind entsprechend der Belastung der angeschlossenen Flächen zu planen (LUBW-Arbeitshilfe zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten) und gem. ATV A 138 herzustellen. Das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser, das Niederschlagswasser von belasteten Flächen (z.B. Garagenvorflächen) sowie das Schmutzwasser soll über die Mischwasserkanalisation abgeleitet werden. Regeneinläufe sind mit engstrebigen Gullyrosten auszustatten (Verhinderung Kleintierfalle).

7. Bauzeiten

Zum Schutz möglicher Niststätten der Feldlerche, dürfen das Freimachen des Baugeländes und das Abschieben des Oberbodens in einem Abstand von > 60 m vom Siedlungsrand nur außerhalb der Brutzeiten, die Anfang März beginnen und Ende August enden, stattfinden.

10. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1) 25a und b BauGB

1. Baumpflanzungen

Je angefangene 200 qm privater Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen im öffentlichen Raum sind verbindlich. Geringfügige Abweichungen hinsichtlich des Standortes können zugelassen werden. Für die Baumpflanzungen sind vorzugsweise heimische Bäume 1. oder 2. Ordnung zu wählen. Es werden die Baumarten der nachfolgenden Artenliste empfohlen. An die räumlichen Verhältnisse angepasste Sorten sind zulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen. Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 16-18 cm. Sofern nicht im Plan nicht gesondert gekennzeichnet, sind die Baumstandorte frei wählbar.

2. Gehölzpflanzungen

Die Flächen mit Pflanzgebot sind mit vorzugsweise standortheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen. Es werden die Baum- und Straucharten der nachfolgenden Artenliste empfohlen. Qualitäts- und Größenbindungen für die Baumarten: mind. Heister, 2 x verpflanzte Ware, 200-250 cm hoch. Auf die Verwendung von gebietsheimischem Pflanzgut ist zu achten. Qualitäts- und Größenbindungen für die Sträucher: mind. 2 x verpflanzte Ware, 100-150 cm hoch. Auf die Verwendung von gebietsheimischem Pflanzgut ist zu achten.

3. Artenliste

Bäume

Ahorn platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Gleditsia triacanthos	Lederhülsenbaum
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cotoneaster integerrimus	Zwergmispel
Cytisus scoparius	Besenginster
Hippocrepis emerus	Strauchkronwicke
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa spec.	Wildrosen
Viburnum lantana Wolliger	Schneeball

4. Sonstiges

Die Pflanzung ist spätestens 6 Monate nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Das Nachbarrecht ist zu beachten.

11. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von ca. 0,30 m und einer Tiefe von ca. 0,40 m erforderlich. Außerdem sind gem. den Regelwerken Lichtmasten für

eine ausreichende Straßenbeleuchtung vorzusehen. Diese unterirdischen Stützbauwerke, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Lichtmastenstandorte bis max. 50 cm hinter der Straßenbegrenzungslinie (Lichttraumprofil) sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

12. Höhenlage des Geländes (§ 9 (2) BauGB)

Im straßenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist das Gelände des jeweiligen Baugrundstücks hinsichtlich seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

Zu den Nachbargrundstücken sind Aufschüttungen abzuböschten bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstücks anzugleichen.

Unterirdische Bauwerke müssen ganz von Erde überdeckt, bzw. angebaut sein (vergl. Ziff. 4. und 10.1.4). Von diesen Festsetzungen ausgenommen ist der Zufahrtsbereich zu Tiefgaragen.

II. Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

zum Bebauungsplan “Unten an der Landstrasse II“

gem.

- § 74 LBO für Baden-Württemberg
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl.I S.58)

1. Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

nicht zugelassen sind:

Die Außenwände von Doppelhäusern sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

Anlagen für die Gewinnung von Strom, Wärme und Warmwasser (erneuerbare Energie) sind an Fassade und Dach zulässig.

2. Dachform und Dachgestaltung gem. § 74 (1) 1 LBO

Dachform

WA und MI

Folgende Dachformen sind im WA und MI zugelassen:

Satteldächer – DN 30-45 °(DN = Dachneigung)

Pulldächer – DN 7-20°

Flachdachteile können im WA und MI bis max. 30 % der überbaubaren Grundstücksfläche als Loggien, Balkone oder Dachterrassen ausmachen.

Für Doppelhäuser ist sowohl eine einheitliche Dachform als auch Dachneigung zwingend festgesetzt.

SO

In den Sondergebieten sind neben Sattel- und Pulldächern auch Flachdächer zulässig.

Pulldächer können im SO auch flacher als 7° ausgebildet werden.

Dachaufbauten sind zulässig.

- je Dachseite jedoch nur eine Gaubenform.
- Länge der Aufbauten je Hauseinheit insgesamt max. ½ der an der Traufe der Hauptgebäude gemessenen Dachlänge.

Bei Dachaufbauten und -einschnitten muss der Abstand vom Giebel, vom unteren Dachrand, vom First des Hauptdaches und vom Ortgang jeweils mind. 1,00 m betragen (in der Schräge gemessen). Ausgenommen hiervon sind technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Antennen, Solaranlagen, etc.

Dachdeckung

Empfohlen wird die Verwendung von Ziegeln und Dachsteinen in nicht glänzenden Materialien in den Farben rot bis rotbraun, hell- bis mittelgraue sowie begrünte Dächer.

Kupfer-, zink- und bleigedekte Dächer sind **nicht** zugelassen. Metaldächer sind nur zugelassen, sofern sie durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise dauerhaft gegen Verwitterung und damit gegen die Auslösung gegen Metallbestandteile behandelt sind.

Umwehrungen der Dacheinschnitte dürfen nicht über die Dachflächen hinausragen.

Für Doppelhäuser ist eine einheitliche Dachdeckung empfehlenswert.

Verglasungen für Wintergärten sowie Solaranlagen sind zugelassen. Insbesondere bei Photovoltaikmodulen oberhalb der Dachhaut sind Trägerkonstruktion und Einfassung der Module (Rahmen) im gleichen oder dunkleren Farbton als die Photovoltaikmodule vorzusehen.

Nebenfirse - Zwerchgiebel und Winkelbau (vergl. Ziffer 5. – Planungsrechtliche Festsetzungen)
Rechtwinklig zum Hauptfirs sind untergeordnete Nebenfirse zulässig. Die Breite dieser Gebäudeteile wird auf max. $\frac{1}{2}$ der angrenzenden Trauflängen begrenzt. Der Abstand zum First hat mind. 1,0 m (gemessen in der schrägen Dachfläche) und zur Ortsgangwand mind. 2,0 m zu betragen. Als Dachneigung ist nur die des Hauptdaches zugelassen. Die Traufhöhe ergibt sich aus diesen Festsetzungen und ist abweichend von Ziff. 2. der planungsrechtlichen Festsetzungen bis zu 1,0 m über Haupttraufhöhe zugelassen.

3. Automaten und Werbeanlagen (§74(1) 2 LBO)

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung und an den dafür vorgesehenen öffentlichen Anschlagtafeln zulässig. Sie sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe mit ihrer Umgebung in Einklang stehen. Insbesondere dürfen sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen. Mehrere Werbeanlagen sind aufeinander abzustimmen und einheitlich zu gestalten.

Die maximale Größe der einzelnen Werbeanlage ist begrenzt:

WA	4,00 m ² .
MI	4,00 m ²
SO	10,00 m ²
GEe	6,00 m ²

2. unzulässig sind:
 - Werbeanlagen auf Gebäuden
 - Werbeanlagen auf Dachflächen
 - bewegliche Werbeanlagen (in diesem Punkt sind mobile Anlagen gemeint)
 - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
 - Werbeanlagen in grellen Farben
 - Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus in störender Weise in Erscheinung treten
3. Außerdem sind im WA, MI und GEe unzulässig:
 - mehr als eine Werbeanlage pro Gewerbe, Dienstleistung, Firma, mit Ausnahme von Eckgrundstücken, hier ist pro Straßenseite eine Werbeanlage zulässig.
 - Werbeanlagen mit einer Textschrifthöhe von mehr als 0,60 m
 - freistehende Werbeanlagen innerhalb des Betriebsgrundstückes mit einer Gesamthöhe von mehr als 6,00 m z.B. Fahnentransparente
4. Ausnahmen von Abs. 1 bis 3 sind im Einzelfall zulässig, sofern die Werbeanlage mit Abs. 1 vereinbar ist.
5. Im SO sind Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche (max. zwei Standorte) zulässig, außer:
 - den mit Pflanzgebot belegten Flächen
 - in Richtung Bundesstraße ist Absatz 7 zu beachten
 - der Abstand zu den Grundstücksgrenzen muss mind. 5,00 m betragen

Die max. Höhe der freistehenden Werbeanlagen im SO-Gebiet ist begrenzt auf 9,00 m.

6. Werbeanlagen im WA, MI und GEE sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Bitte hierzu entsprechende Hinweise (s. u.) beachten.

7. In den Einfahrtsbereichen zu den Baugebieten

“Unten an der Landstraße II“

“Am Hecklehamm“

ist jeweils eine gemeinsame Werbeanlage mit Hinweistafeln auf die einzelnen Gewerbetreibenden zulässig. Die max. Größe der einzelnen Hinweisschilder darf dabei die Größe von 0,25 m² nicht überschreiten. Die Hinweisschilder sind einheitlich zu gestalten.

4. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedigungen sind zugelassen.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Höhe von max. 0,80 m zulässig.

Fußmauern entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind bis max. 0,20 m Höhe zulässig. Stacheldraht bzw. Einzäunungen, die die Sicherheit der Passanten (Nutzer) beeinträchtigen, sind unzulässig.

Auf die Bestimmungen im Nachbarrecht wird verwiesen.

5. Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Garagenvorflächen und –zufahrten sind dicht zu befestigen.

Nicht überdachte Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen oder in Schotterrasen herzustellen - vergl. Ziffer 7. der planungsrechtlichen Festsetzungen.

Im WA dürfen entlang den Erschließungsstraßen die Vorgartenflächen auf max. die halbe Grundstückslänge entlang der Erschließungsstraße befestigt werden, max. jedoch auf eine Länge von 10 m. Bei Grundstücken mit weniger als 10 m Grundstückslänge an der Erschließungsstraße wird die befestigte Fläche auf max. 6 m Länge festgesetzt. Die Restfläche ist gärtnerisch anzulegen.

6. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne (Fernseh-, Rundfunkantenne, Parabolspiegel) zulässig.

7. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Das Mittel- und Niederspannungs-Stromversorgungsnetz sowie Telekommunikationsleitungen sind erdverkabelt auszuführen.

8. Straßenbeleuchtung (§ 74 (1) 6 LBO)

Anlagen für die Straßenbeleuchtung sind auf den Privatgrundstücken bis max. 50 cm nahe der Grundstücksgrenze zu den Erschließungsstraßen (Straßenbegrenzungslinie ist maßgeblich) zulässig.

9. Notwendige / erforderliche Stellplätze gem. (§ 74 Abs. (2) Nr. 2 LBO)

Gemäß den Regelungen in der Landesbauordnung werden die Vorgaben für erforderliche Stellplätze wie folgt gefasst:

WA: je Wohneinheit 1,5 Stellplätze

MI: je Wohneinheit 1,5 Stellplätze

III. Hinweise

1. Grundwasserstand, Höhenlage der Gebäude (Sockelhöhe)

2. Ver- und Entsorgung

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch ordnungsgemäßen Anschluss an das örtliche Wasserversorgungsnetz.

- **Gasversorgung**

Die erfolgt über das bestehende Netz.

- **Entwässerung**

Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Mischsystem. Unbelastetes Regenwasser wird dabei auf den Privatgrundstücken über eine Muldenversickerung gemäß ATV 138 A versickert und direkt dem Grundwasser zugeführt. Das auf den Straßenflächen anfallende Regenwasser sowie belastetes Regenwasser (Garagenvorflächen) und Schmutzwasser der Grundstücke wird über die neu zu errichtende Mischwasserkanalisation abgeleitet. Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes sind Garagenvorflächen und –zufahrten dicht zu befestigen und werden an das Kanalnetz angeschlossen. So können unbeabsichtigte Verunreinigungen z. B. durch Tropfverluste oder Reifenabrieb vermieden werden.

Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagwasser gewerblich und industriell genutzter Flächen bedarf zusätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Erst im Rahmen des Erlaubnisverfahrens entscheidet die untere Wasserbehörde über die Zulassungsfähigkeit der dezentralen Entwässerung in Abhängigkeit der gewerblichen Nutzung.

Die Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen hat gemäß ATV-äDVWK-Merkblatt A 138 in Verbindung mit den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LfU) zu erfolgen. Versickerungsmulden müssen mindestens 30 cm bewachsenen Oberboden aufweisen.

- **Stromversorgung**

Die Versorgung erfolgt über das bestehende Netz.

- **Breitbandkabelversorgung**

Bei Kabel BW wurde eine Breitbandkabelversorgung angefragt. Eine Aussage zur Durchführbarkeit steht noch aus.

3. Belange des Naturschutzes

-Mit den Bauanträgen / Straßenplanungen sind Bepflanzungspläne einzureichen, die aufzeigen, wie Grünflächen angelegt bzw. welche Baum- und Straucharten zur Anpflanzung gewählt werden.

-Mit den Bauanträgen / Straßenplanungen sind Pläne einzureichen, die aufzeigen, wie die einzelnen Teilflächen entwässert und wie die Entwässerungs- und Beleuchtungsanlagen ausgebildet werden.

-Der Schutz und der ordnungsgemäße Ein- und Ausbau des Oberbodens ist anhand von Ausführungsplanungen zu prüfen und während der Baumaßnahmen zu überwachen.

4. Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder sonstige Bodenbefunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium

Karlsruhe, Referat 26 Denkmalpflege, Moltkestr. 74, 76133 Karlsruhe, zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG).

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

5. Höhenbeschränkung

Bauwerke, Bäume und sonstige Hindernisse wie Freileitungen, Masten, Dämme und andere Anlagen und Geräte (z. B. Baugeräte wie Baukräne, Autokräne, Betonpumpen, etc.) die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes errichtet werden sollen, dürfen eine Höhe von 148,92 m ü. NN nicht überschreiten. Das Errichten bzw. Aufstellen von Hindernissen, die eine Höhe von 148,92 m ü. NN überschreiten, bedarf der vorherige luftrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung (vgl. §12, 15 Luftverkehrsgesetz). Zuständige Luftfahrtbehörde ist das Ministerium für Umwelt und Verkehr, Referat Luftverkehr, Postfach 10 34 39, 70029 Stuttgart, Telefax 0711/2315759.

6. Abstimmungspflicht und Grünflächenplan

Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellungen zur Gestaltung enthalten:

Aufteilung der Freiflächen in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege) und

Pflanzflächen mit Bepflanzungsvorschlag.

Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Einfriedigungen.

Die Baugesuche sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf ihre Einbindung in die landschaftliche Situation und hinsichtlich der festgesetzten Grünordnung zu prüfen. Hierzu sind die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen des Bebauungsplans im Lageplan und im Erdgeschoßplan des Bauantrages oder in einem beigefügten Grünflächenplan vom Planverfasser darzustellen.

Zusätzlich zu einer intensiven Bepflanzung der nicht überbauten Flächen wird die Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung und zur Begrünung von horizontalen Gebäudestrukturen (z.B. Pergolen) empfohlen. In diesem Zusammenhang werden folgende Arten vorgeschlagen:

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus-Arten	Wilder Wein
Humulus lupulus	Hopfen
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin
Lonicera henryi	Henrys Geißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosa - Arten	Kletterrosen
Vitis coignetiae	Scharlachwein
Clematis	Waldrebe

7. Bodenschutz

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden. Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Ein weitgehender Massenausgleich im Baugebiet ist anzustreben. Auf die allgemeinen Grundsätze für die technische Ausführung von Kulturbodenarbeiten (vgl. Umweltministerium BW 1991 und 1993) wird hingewiesen.

Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sind auf das notwendige Mindestmaß

zu beschränken und sollen nicht in ökologisch empfindlichen Bereichen angeordnet werden.

Falls im Hinblick auf die vorherigen Nutzungen der Flächen im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen. Garagenvorflächen sind dicht zu befestigen.

Weiterhin sind folgende Hinweise zum Bodenschutz bei Bauvorhaben zu beachten:

1. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden.
2. Vor Abtrag des Bodens sollten oberirdische Pflanzenteile entfernt werden.
3. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.
4. Der Bodenaushub und der Einbau sollten nicht im nassen Zustand erfolgen.
5. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, u.a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden (BodSchG § 7).
7. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.
8. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben u.a.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).
9. Für nicht überbaute Flächen sind während der ganzen Baumaßnahme Bodenverdichtungen, verursacht z.B. durch häufiges Befahren, auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische oder/und pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Phacelia) durchgeführt werden.

8. Altlasten

Sollten Altablagerungen aufgefunden werden, ist dies den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung müssen bei Bedarf zugelassen werden.

9. Empfehlungen zur Regenrückhaltung

Es wird empfohlen, Regenwasser (Dachflächenwasser) in Zisternen zu sammeln und für Gartenzwecke zu verwenden oder auf dem Grundstück zu versickern. Bei der Verwendung von Brauchwasser (Regenwasser von Dachflächen) aus Regenwasserzisternen für die Gartenbewässerung, die WC-Spülung und den Betrieb von Waschanlagen ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem zu installieren.

Die Anlagen sind von einem konzessionierten Installationsunternehmen unter Beachtung der DIN 1988 zu installieren.

Entsprechende Messeinrichtungen sind vorzusehen. Das Merkblatt für das Herstellen, Unterhalten und Betreiben von Versickerungsanlagen ist zu beachten und kann bei der Gemeinde angefordert werden (Muldenversickerung gem. ATV 138 a).

Eine Aufbereitung des Regenwassers zu Trinkwasser oder für Sanitärbereiche ist aus mikrobiologischer Sicht untersagt (§ 11 Bundesseuchengesetz).

10. Schallimmissionen

Nach der Neufestsetzung der Lärmschutzzonen gem. § 4 Abs. 4 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb der neuen Tag- und Nachtschutzzonen für den Regionalflughafen Karlsruhe/Baden-Baden, es ist jedoch nach wie vor mit Fluglärm zu rechnen.

Zur Beurteilung der auf die Wohnnutzung im Plangebiet einwirkenden Immissionen aus dem Straßenverkehr bzw. aus den Gewerbebetrieben wurde durch das Ingenieurbüro Wölfel am 02.12.2010 eine Schallimmissionsprognose mit dem Projek –Nr. X0157/002 (Anpassung an das Gutachten vom 14. Juni 2010) erstellt. Prognose und Gutachten werden als Anlage der Satzung beigefügt und können bei der Gemeindeverwaltung Hügelsheim eingesehen werden.

11. Bauschutzbereich

Das Baugebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Regionalflughafens Karlsruhe/Baden-Baden. Die sich darauf ergebende Höhenbeschränkungen sind zu beachten. Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass auch die Aufstellung von Baukränen nach den Bestimmungen der LuftVG genehmigungspflichtig ist.

12. Emissionen

Je nach Art der Betriebe sind die erforderlichen Anlagen zum Schutz der Umwelt (Benzin-, Öl- und Fettabscheider, lärmdämmende Maßnahmen u.a.) herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

13. Anbauverbot für Hochbauten

Im 20 m Abstandsbereich zur B 36 gilt ein absolutes Anbauverbot für Hochbauten. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Schuppen, Gartenhütten, Beleuchtungsanlagen, Schleppdächer, Rampen, Klimaanlage, Krananlagen, Lagerflächen etc. jeglicher Art. Offene Stellplätze sind zulässig.

14. Werbeanlagen

Für Werbeanlagen im Abstand von 20 bis 40 m vom Straßenrand der Bundes- und Landesstraßen gelten verschärfte Bedingungen für deren Genehmigung. So dürfen Werbeanlagen keinesfalls die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen, also z.B. nicht überdimensioniert sein, sondern vielmehr in Sekundenschnelle erfassbar, oder nur zur unterschweligen Wahrnehmung geeignet sein, (im Allgemeinen trifft dies nur auf die Darstellung des Firmennamens zu). Im Übrigen gilt stets § 33 StVO (abstrakte Gefährlichkeit einer Werbeanlage). Die Errichtung bedarf einer gesonderten baurechtlichen und straßenverkehrsrechtlichen Antragstellung und Genehmigung.

IV. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle vom Geltungsbereich erfassten bisherigen Festsetzungen und Planzeichnungen in anderen Bebauungsplänen und Satzungen außer Kraft.

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Hecklehamm“ in der Fassung vom 28.02.2011 wird, soweit im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Unten an der Landstraße II“ im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Am Hecklehamm“ neue Festsetzungen für die Verkehrsflächen getroffen werden, durch diesen Bebauungsplan „Unten an der Landstraße II“ ersetzt. Die bisherigen Festsetzungen für diesen Bereich in dem Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Hecklehamm“ treten außer Kraft, soweit sie im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unten an der Landstraße II“ liegen.“

Aufgestellt: 76549 Hügelsheim, den 28.03.2011

.....
Dehmelt
Bürgermeister