



Stadt

# Neudenaun

Landkreis Heilbronn

## Bebauungsplan

# „Bildäcker – Höchstberger Weg“

Gemarkung Herbolzheim

**Textlicher Teil:**      **Planungsrechtliche Festsetzungen**  
**Örtliche Bauvorschriften**  
**Hinweise**

Satzung

Planstand: 11.07.2016

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



## RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

### Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414),  
zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

### Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, ber. S. 4169),  
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

### Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, 132),  
zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.6.2013 (I 1548)

### Planzeichenverordnung (PlanZVO)

in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),  
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

## VERFAHRENSVERMERKE

- |  |                           |
|--|---------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB  | am 24.03.2015             |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB   | am 08.04.2015             |
| 3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit<br>gem. § 3 (1) BauGB (Planeinsichtnahme)  | vom 16.04. bis 16.05.2015 |
| 4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger<br>öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB  | vom 16.04. bis 16.05.2015 |
| 5. Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss  | am 24.11.2015             |
| 6. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem.<br>§ 3 (2) und § 4 (2) BauGB   |                           |
| 6.1 Bekanntmachung   | am 12.01.2016             |
| 6.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung  | vom 20.01. bis 22.02.2016 |
| 7. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange<br>gem. § 1 (7) BauGB  | am 21.06.2016             |
| 8. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat<br>- über den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB<br>- über die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO | am 27.06.2017             |
| 9. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlus-<br>ses des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvor-<br>schriften                             | am 04.07.2017             |
| 10. Rechtsverbindlich gem. § 10 (3) BauGB<br>Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  | am 04.07.2017             |

Zur Beurkundung  
Neudenu, den .....

-----  
Bürgermeister

## TEXTLICHER TEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

##### 1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude sowie die der Versorgung des Gebiets dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe.

Die nach § 4 (2) 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden für nicht zulässig erklärt.

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

##### 2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

##### 2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend Planeintrag.

##### 2.3 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Maximal zulässige Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) gemäß Planeintrag:

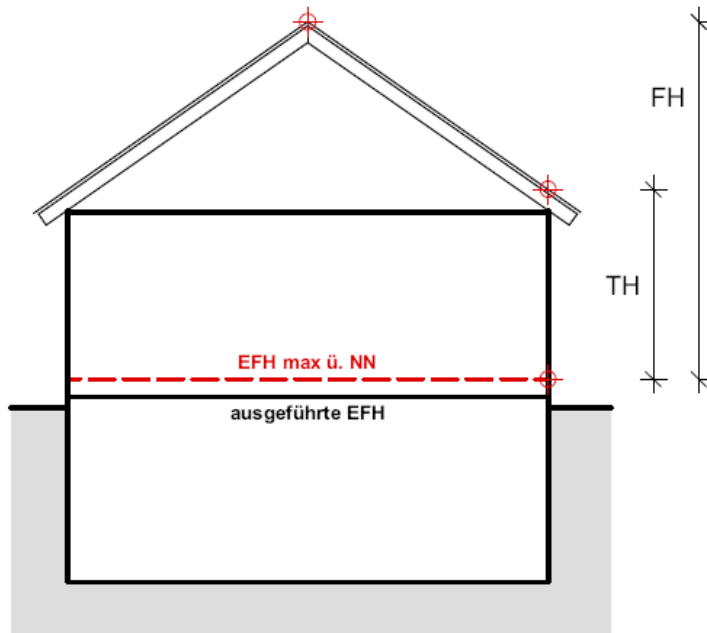
Unterer Bezugspunkt ist die im Plan festgesetzte maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH<sub>max</sub>). Von den festgelegten maximalen Erdgeschossfußbodenhöhen sind Abweichungen nach unten zulässig, die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind dabei einzuhalten.

Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut. Die Traufhöhe ist auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten. Bei einseitig geneigten Dächern ist die Traufhöhe an der tiefer liegenden Traufseite zu messen (s. Erläuterungsskizze).

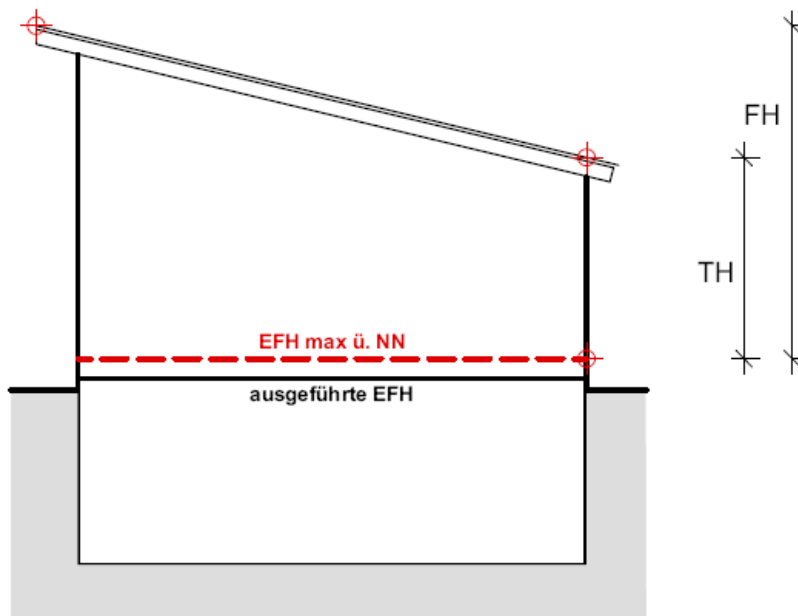
Als oberer Bezugspunkt der Firsthöhe gilt die Oberkante Firstziegel. Bei einseitig geneigten Dächern sowie bei versetzten Satteldächern gilt der höchste Punkt der Dachfläche (s. Erläuterungsskizze).

Die max. Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird bezogen auf eine jeweils pro Baugrundstück festgelegte Höhe über NN festgesetzt.

Erläuterungsskizze zweiseitig geneigtes Dach:



Erläuterungsskizze einseitig geneigtes Dach:



### **3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

#### **3.1 Bauweise**

Zulässige Bauweise entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

ED = offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

#### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag.

#### **3.3 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Gebäudehaupt- und Firstrichtung ist nur senkrecht oder parallel zu den Baugrenzen zulässig. Abweichungen bis 10° sind zulässig.

### **4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 und 14 BauNVO)

#### **4.1 Garagen und überdachte Stellplätze**

Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit einem Mindestabstand von 5,0 m an der Zufahrtsseite und von 1,0 m an den sonstigen Seiten zu den Fahrbahnflächen zulässig.

In der Grundstückszone zwischen rückwärtiger, der Hauptzufahrt abgewandten Baugrenze und rückwärtiger Grundstücksgrenze sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig.

#### **4.2 Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gartengerätehütten bis 40 m<sup>3</sup> sind darüber hinaus auch außerhalb überbaubarer Grundstücksgrenzen in den rückwärtigen, dem Hauptzugang abgewandten Grundstücksbereichen zulässig.

### **5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wie folgt beschränkt:

- 2 WE je Wohngebäude bei Einzelhäusern,
- 1 WE je als Wohngebäude genutzte Doppelhaushälfte.

## **6. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **6.1 Aufteilung von Verkehrsflächen**

Die im Plan dargestellten Aufteilungen der Verkehrsflächen sind als unverbindliche Richtlinien für die Ausführung zu verstehen.

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

### **7.1 Oberflächenbefestigung**

Pkw-Stellplätze, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrassen, wasserdurchlässige Pflasterung o. ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

### **7.2 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen**

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

### **7.3 Beleuchtung des Gebiets**

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Straßen- und Wegbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht gerichtet nach unten abstrahlen und kein Streulicht erzeugen.

Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

### **7.4 Getrennte Regenwasserableitung**

Das unbelastete Niederschlagswasser von Dach- und Straßenflächen wird über offene Gräben abgeleitet und in drei Regenrückhaltebecken am Ostrand des Geltungsbereiches erfasst.

### **7.5 Maßnahme <1>: Grünflächen am Höchstberger Weg**

Die Grünflächen werden zur Erhaltung festgesetzt. Die Gehölze und die sonstige Vegetation werden erhalten und im Bestand gesichert.

Falls nötig werden offene Flächen, die beim Umbau des Weges und beim Anschluss der Entwässerungsmulde an den bestehenden Graben entstanden sind, mit Landschaftsrassen eingesät. Die offenen Flächen sind zweimal jährlich zu mähen und das Schnittgut abzuräumen.

## **7.6 Maßnahme <2>: Grünfläche am südöstlichen Gebietsrand**

Die Grünfläche wird als Fläche für das Anpflanzen und gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz festgesetzt. Es werden zwei Erdbecken angelegt. Die Böschungen werden möglichst flach und mit wechselnden Neigungen ausgeführt. Die Sohle der Erdbecken ist mit einer Ufermischung für wechselfeuchte Standorte (Saatgut gesicherter Herkunft) anzusäen. Sie sind einmal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuräumen.

Auf der breiteren Fläche nördlich der RRB ist eine Baumreihe mit fünf gebietsheimischen Laubbäumen oder Obstbäumen zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Drei weitere Bäume sind südlich der RRB zu pflanzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von 12-14 cm haben. Die Pflanzabstände sollen 8 m, der Abstand zum angrenzenden Wirtschaftsweg und sonstigen angrenzenden Flächen 4 m betragen.

Auf 20 % der Fläche sind Strauchgruppen aus gebietsheimischen Sträuchern zu pflanzen. Dabei sind je Strauch 2 m<sup>2</sup> Pflanzfläche anzunehmen.

Pflanzabstände: 1,5 m

Pflanzgröße: 2 x v, 60 - 100 cm

Die übrigen Flächen sind mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese einzusäen. Sie sind zweimal jährlich zu mähen und das Schnittgut ist abzuräumen.

Die Vorgaben für die Bepflanzung im Anhang sind zu beachten.

## **7.7 Maßnahme <3>: Grünfläche am Nordostrand von Bauabschnitt 2**

Die Grünfläche wird als Fläche für das Anpflanzen und gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz festgesetzt. Eine kleine Teilfläche im Nordwesten, die für die Außenbereichsentswässerung vorgesehen ist, wird nur als Fläche für das Anpflanzen festgesetzt.

Auf dem etwa 3 m breiten Streifen am Westrand wird eine einreihige Hecke mit gebietsheimischen Sträuchern gepflanzt. Die Abstände zwischen den Sträuchern sollen 1,5 m und zum angrenzenden Wirtschaftsweg und sonstigen angrenzenden Flächen 1 m betragen.

Auf der breiteren Fläche sind insgesamt acht gebietsheimische Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von 12 - 14 cm haben. Die Pflanzabstände sollen 8 m, der Abstand zum angrenzenden Wirtschaftsweg und sonstigen angrenzenden Flächen 4 m betragen.

Die restliche Fläche ist mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese einzusäen. Sie sind zweimal jährlich zu mähen und das Schnittgut ist abzuräumen.

Die Vorgaben für die Bepflanzung im Anhang ist zu beachten.

## **7.8 Maßnahme <4>: Grünfläche im Bereich des nördlichen RRB**

Die Grünfläche wird als Fläche für das Anpflanzen und gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz festgesetzt.

Es wird ein Erdbecken angelegt. Die Böschungen werden möglichst flach und mit wechselnden Neigungen ausgeführt.

Die Sohle des Erdbeckens ist mit einer Ufermischung für wechselfeuchte Standorte (Saatgut gesicherter Herkunft) anzusäen. Sie ist einmal jährlich zu mähen und das Mähgut ist abzuräumen.

An den Rändern sind vier gebietsheimische Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstamm einen Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm haben.

Die übrigen Flächen sind mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese anzusäen. Sie sind zweimal jährlich zu mähen und das Schnittgut abzuräumen.

Die Vorgaben für die Bepflanzung im Anhang sind zu beachten.

## **7.9 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen**

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der versiegelbaren bzw. überbaubaren Fläche zugeordnet.

Den Verkehrsflächen werden dabei 33,29 % (8.197 m<sup>2</sup> Versiegelung), den Baugrundstücken 66,71 % (16.429 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche) der Flächen und Maßnahmen zur Kompensation zugeordnet.

## **8. Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### **8.1 Erhaltung von Grünflächen im Bestand: Grünflächen am Höchstberger Weg <1>**

Die Grünflächen werden zur Erhaltung festgesetzt. Die Gehölze und die sonstige Vegetation werden erhalten und im Bestand gesichert.

Falls nötig werden offene Flächen, die beim Umbau des Weges entstanden sind, mit Landschaftsrasen eingesät. Die Grasflächen sind zweimal jährlich zu mähen und das Schnittgut abzuräumen.

### **8.2 Erhaltung von Einzelbäumen in den Bauflächen**

Die im Lageplan des Bebauungsplanes zur Erhaltung dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.



### **8.3 Baum- und Strauchpflanzungen in den Bauflächen**

Die Flächen für das Anpflanzen für die Außengebietsentwässerung sind als offene Gräben zu gestalten und mit Landschaftsrasen einzusäen. Die Fläche ist zweimal jährlich oder falls nötig häufiger zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

In den Bauflächen ist pro Baugrundstück mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm haben.

Mindestens 5 % der Grundstücksflächen sind mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch 2 m<sup>2</sup> Pflanzfläche anzunehmen, Pflanzabstände: 1,5 m, Pflanzgröße: 2 x v, 60 - 100 cm.

Bei den Grundstücken, in denen Flächen für das Anpflanzen zur randlichen Begrünung festgesetzt sind, sind die Anpflanzungen bevorzugt hier vorzunehmen.

Ein Formschnitt sollte nur aus Gründen des Nachbarrechts vorgenommen und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt sollte nur im Winterhalbjahr (01.10. - 28.02.) vorgenommen werden.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezug zu vollziehen. Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

### **8.4 Bepflanzung der kleinen Verkehrsgrünflächen**

Im Bereich der Parkplätze ist in den kleinen Verkehrsgrünflächen je ein gebietsheimischer, hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Verkehrsgrünflächen entlang des Höchstberger Wegs sind mit Landschaftsrasen einzusäen. Sie sind zweimal jährlich zu mähen und das Schnittgut abzuräumen.

Die Vorgaben für die Bepflanzung im Anhang sind zu beachten.

## **9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

### **9.1 Leitungsrechte**

Die gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen "LR Stadt" sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Neudenu zur Außengebietsentwässerung bzw. Abwasserableitung zu belasten.

### **9.2 Geh- und Fahrrechte**

Die gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen "G + FR Stadt/Anwohner" sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Neudenu zur Grabenwirtschaftung und mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Bauplätze als rückwärtige Zufahrt und Zuwegung zur Bewirtschaftung der Grundstücke zu belasten.

Diese Flächen sind von Einfriedigungen und Bepflanzung freizuhalten.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Dachform und Dachneigung

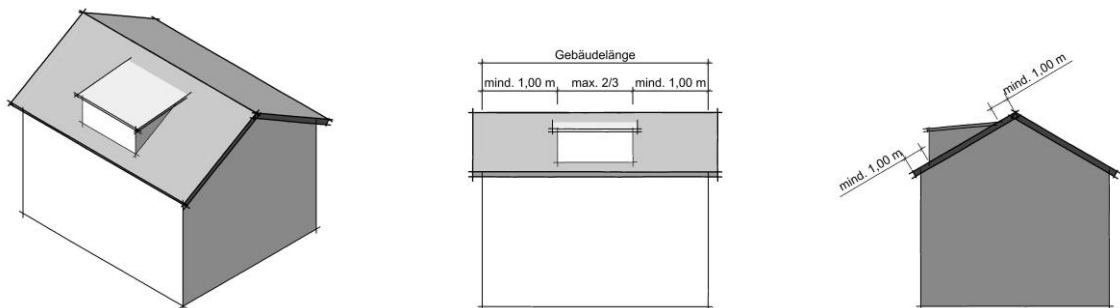
Als Dachform für Hauptgebäude werden nur geneigte Dächer zugelassen. Bei Garagen sind ergänzend begrünte Flachdächer zulässig.

Die Dachneigung wird bei zweiseitig geneigten Dächern (z.B. Satteldach) auf 25 - 45°, bei einseitig geneigten Dächern (Pulldach) auf 15 - 20° begrenzt. Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ergänzend Dachneigungen ab 15° - 45° und Flachdächer mit 0 - 5° Dachneigung zulässig.

#### 1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachgauben dürfen 2/3 der Gebäudelänge bezogen auf die Hausgrundfläche nicht überschreiten. Ein Mindestabstand von 1,0 m zu den Giebelwänden ist einzuhalten. Zum Dachfirst und zur Dachtraufe ist gemessen an der Schräge ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten.

Erläuterungsskizze Dachaufbauten und Dacheinschnitte:



#### 1.3 Dachdeckung

Zur Dachdeckung geneigter Dächer sind Dachziegel oder Dachsteine in den Farbtönen ziegelrot, rotbraun bis dunkelbraun, anthrazit und grau zu verwenden. Die Verwendung der Dächer zur Nutzung der Sonnenenergie und begrünte Dächer sind allgemein zulässig. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung auszuführen.

#### 1.4 Fassaden

Leuchtende oder reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solar Kollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

## **2. Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen für Fremdwerbungen sind unzulässig.

## **3. Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen; Einfriedigungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### **3.1 Einfriedigung**

Als Einfriedigung sind nur offene Einfriedigungen (Hecken, Holz- oder Maschendrahtzäune) zulässig. Hinsichtlich der Höhe von Einfriedigungen sind die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg zu beachten.

Entlang von landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswegen ist mit Einfriedigungen ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Die Abstandsfläche ist zu begrünen und zu unterhalten.

Sofern Einfriedigungen als Hecke vorgesehen sind, sind sie mit standortheimischen Heckengehölzen gemäß Artenlisten im Anhang des GOB auszubilden.

### **3.2 Stützmauern**

Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Entlang von landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswegen ist mit Stützmauern ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Die Abstandsfläche ist zu begrünen und zu unterhalten.

### **3.3 Geländeänderungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind bis zu einer max. Gesamthöhe von 1,5 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig, ausgenommen hiervon sind die bergseitigen Verfüllungen zwischen Gebäude und Straßenraum. Ausnahmen werden nur beim Nachweis schwieriger topografischer Verhältnisse oder Angleichungserfordernissen gestattet.

## **4. Niederspannungsfreileitungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

## **5. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs 1 LBO) wird auf 2 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht.

## **6. Herstellung von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser – naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung** (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Pro Gebäude (Dachfläche) ist eine Regenwasserrückhaltezisterne herzustellen. Die Anlage ist nach anerkannten Regeln der Technik in Abhängigkeit zur angeschlossenen Dachflächengröße zu planen und zu bemessen.

Die Anlage muss ein zwangsentleertes spezifisches Volumen von 2,0 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> Dachfläche aufweisen. Der nachgewiesene Drosselabfluss in die Regenwasserkanalisation darf 0,6 l/s pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche nicht überschreiten. Die Notüberläufe von Dachwasserrückhalteanlagen sind an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Die Anlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

## **III. HINWEISE**

### **1. Bodenfunde**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

### **2. Altlasten**

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Die Stadt und das zuständige Landratsamt sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

### **3. Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen.

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (z.B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 1,5 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

#### **4. Grundwasserfreilegung**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 Abs. 4 WG).

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

#### **5. Entwässerung**

Bei Abweichungen von der festgelegten maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe nach unten können die Kellergeschosse der Wohngebäude eventuell nicht mehr im Freispiegelgefälle entwässert werden, entsprechende Abwasserhebeanlagen sind vorzusehen.

#### **6. Herstellung des Straßenkörpers**

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen und unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten) gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken und sind entschädigungslos zu dulden. Gemäß § 12 (5) StrG besteht keine Erwerbspflicht der Stadt.

#### **7. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper**

Der Eigentümer hat gemäß § 126 BauGB das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschlie-

Bungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung.

## **8. Baugrunduntersuchung**

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

## **9. Baufeldräumung und Gehölzrodung**

Die Vegetation in den Bau- und Erschließungsflächen ist im Vorfeld von Baumaßnahmen im Zeitraum Oktober bis Februar komplett zu räumen. Astwerk ist unverzüglich abzufahren.

Das Baufeld ist im jeweiligen Bauabschnitt bis zum Beginn der Bauarbeiten mindestens einmal im Monat zu mähen, um Brüten von Bodenbrütern zu verhindern.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

## IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

### Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Strauch- gruppen	Einzelbaum
<i>Acer campestre</i> (Feldahorn)		●
<i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn) *		●
<i>Acer pseudoplatanus</i> (Bergahorn) *		●
<i>Betula pendula</i> (Hängebirke) *		●
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche) *		●
<i>Cornus sanguinea</i> (Roter Hartriegel)	●	
<i>Corylus avellana</i> (Gewöhnlicher Hasel)	●	
<i>Crataegus laevigata</i> (Zweiggriffliger Weißdorn)	●	
<i>Crataegus monogyna</i> (Eingriffliger Weißdorn)	●	
<i>Euonymus europaeus</i> (Pfaffenhütchen)	●	
<i>Frangula alnus</i> (Faulbaum)	●	
<i>Fraxinus excelsior</i> (Gewöhnliche Esche) *		●
<i>Ligustrum vulgare</i> (Liguster)	●	
<i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche) *		●
<i>Prunus spinosa</i> (Schlehe)	●	
<i>Rhamnus cathartica</i> (Echter Kreuzdorn)	●	
<i>Rosa canina</i> (Echte Hundrose)	●	
<i>Rosa rubiginosa</i> (Weinrose)	●	
<i>Salix caprea</i> (Salweide)	●	
<i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)	●	
<i>Sorbus domestica</i> (Speierling)		●
<i>Sorbus torminalis</i> (Elsbeere)		●
<i>Tilia cordata</i> (Winterlinde) *		●
<i>Tilia platyphyllos</i> (Sommerlinde) *		●
<i>Ulmus glabra</i> (Bergulme)		●
<i>Viburnum opulus</i> (Gewöhnlicher Schneeball)	●	

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das „Süddeutsche Hügel- und Bergland“ sein. Bei den mit „\*“ gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

## Artenliste 2: Schwach bis mittelwüchsige Laubbaum-Sorten für Anpflanzungen auf Grundstücken in beengter Lage

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche
Carpinus betulus „Frans Fontaine“	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere
Sorbus aucuparia “Fastigiata”	Eberesche
Sorbus aucuparia “Rossica Major”	Eberesche
Sorbus aucuparia var. edulis	Eberesche

## Artenliste 3: Sortenliste für Baumpflanzungen im Stellplatz- und Straßenbereich

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Acer platanoides „Columnare“	Spitzahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche
Fraxinus excelsior „Westhof s Glorie“	Esche
Quercus robur „Fastigiata“	Stieleiche
Tilia cordata „Erecta”	Winterlinde
Tilia cordata „Rancho”	Winterlinde

## Artenliste 4: Obstbaumsorten

Obstbaumart	Geeignete Sorten
Apfel	Bittenfelder, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brettacher, Champagner Renette, Danziger Kant, Gehrers Rambur, Gewürzluiken, Goldrenette von Blenheim, Hauxapfel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winterrambur, Sonnenwirtsapfel, Welschiser, Zabergäu Renette
Birne	Petersbirne, Wahls Schnapsbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne, Fässlesbirne, Kärcherbirne, Wilde Eierbirne, Conference, Kirchensaller Mostbirne, Metzger Bratbirne, Schweizer Wasserbirne, Josephine von Mecheln, Bayerische Weinbirne, Paulsbirne, Geddelb. Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle
Süßkirschen	Regina, Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sam
Walnüsse	Mars, Nr. 26, Nr. 139



## Empfohlene Saatgutmischungen

Bereich	Saatgutmischung
Grünflächen 3, 4, 6	Fettwiese
Grünflächen mit Entwässerungsgräben	Landschaftsrassen gemäß RSM
Regenrückhaltebecken	Ufermischung für wechselfeuchte Standorte

Zu verwenden ist Saatgut gesicherter Herkünfte. Herkunftsgebiet 7 Süddeutsches Schichtstufenland bzw. 11 Süddeutsche Hügel- und Plattenregion.

Aufgestellt:

Neudenau, den

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER :

**IFK – INGENIEURE**  
**Leiblein - Lysiak - Glaser**  
**Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach**  
**E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)**