



Landkreis: Heilbronn
Stadt: Neudenau
Gemarkung: Neudenau

Anlage 2

Bebauungsplan

Weiler II

Textlicher Teil

Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften

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 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011

Landesbauordnung (LBO)

für Baden-Württemberg in der Fassung 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanZVO)

in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1510)

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|---------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss
gem. § 2 (1) BauGB | am 06.12.2012 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung
gem. § 2 (1) BauGB | am 17.01.2012 |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 (1) BauGB | vom 21.02. bis 21.03.2012 |
| 4. Anhörung der Behörden
gem. § 4 (1) BauGB | vom 21.02. bis 21.03.2012 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs
und Auslegungsbeschluss | am 16.04.2013 |
| 6. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB | |
| 6.1 Bekanntmachung | am 23.04.2013 |
| 6.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung | vom 06.05. bis 07.06.2013 |
| 7. Satzungsbeschluss
gem. § 10 (1) BauGB | am 18.06.2013 |
| 8. Bekanntmachung
gem. § 10 (3) BauGB | am |

Zur Beurkundung

Neudena, den

Bürgermeister Manfred Hebeiß

TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird gemäß § 9 BauGB folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB; § 4 und 6 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO entsprechend Planeintrag

Ausschluss nach § 1 (5) BauNVO:

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.

Ausschluss nach § 1 (6) 1 BauNVO:

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

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

2.1 Grundflächenzahl gem. § 16 (3) und § 17 BauNVO entsprechend Planeintrag.

2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) und § 18 BauNVO

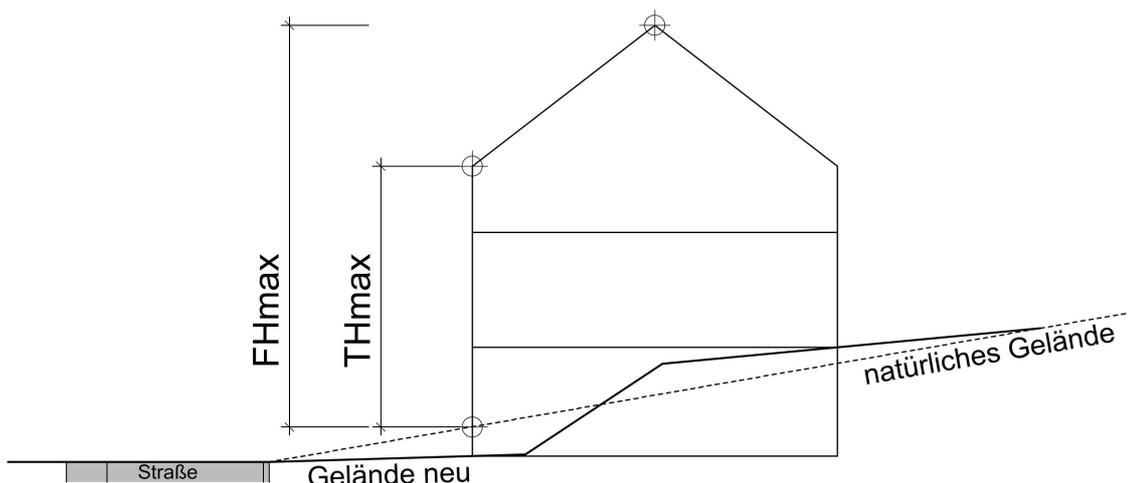
Maximal zulässige Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) gemäß Planeintrag:

Als unterer Bezugspunkt der Trauf- und Firsthöhen gilt der Schnittpunkt der an das Gebäude angrenzenden tiefsten Stelle des natürlichen Geländes mit der Gebäudeaußenwand. Als natürliches Gelände gilt die Grundstückstopografie vor Beginn jeglicher Bauarbeiten.

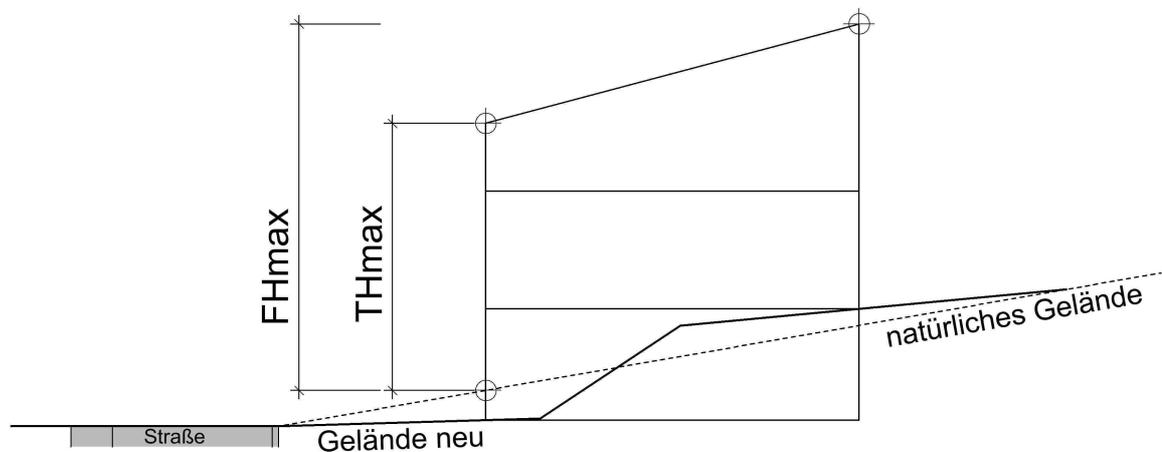
Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut. Die Traufhöhe ist auf mindestens $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge einzuhalten. Bei einseitig geneigten Dächern ist die Traufhöhe an der tiefer liegenden Traufseite zu messen (s. Erläuterungsskizze).

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).

Erläuterungsskizze zweiseitig geneigtes Dach:



Erläuterungsskizze einseitig geneigtes Dach:



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

3.1 Bauweise

Offene Bauweise in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

4.1 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB; § 12 BauNVO)

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 Fahrbahflächen zulässig.

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

4.2 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB; § 14 und 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gartengerätehütten bis 40 m³ sind darüber hinaus in den rückwärtigen, dem Hauptzugang abgewandten Grundstücksbereichen zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

5.1 Oberflächenbefestigung

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

- 5.2 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen
Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.
- 5.3 Schutzmaßnahmen für den Bachlauf
Der Bachlauf an der südöstlichen Gebietsgrenze und die Gehölze auf seinen Böschungen sind bei Baumaßnahmen so weit wie möglich zu schonen.
Beim Bau der östlichen Erschließungsstraße ist der Arbeitsraum im Bereich des Bachlaufs auf die unmittelbar überbaute Fläche zu beschränken.
Während des Baus der Regenrückhaltebecken östlich der Erschließungsstraße ist der angrenzende Bach mit mobilen Bauzäunen vor Beeinträchtigungen zu schützen.
Bei den Bauarbeiten für das Regenrückhaltebecken westlich der Erschließungsstraße sind die Gehölze des angrenzenden § 32 Biotops mit geeigneten Schutzmaßnahmen zu schützen.
Auf DIN 18920 wird verwiesen.
- 5.4 Beleuchtung des Gebiets
Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Straßen- und Wegbeleuchtung mit insekten-schonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht gerichtet nach unten abstrahlen und kein Streulicht erzeugen.
Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.
- 5.5 Getrennte Regenwasserableitung
Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser der privaten Dach- und Hofflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen ist getrennt zu erfassen und an den Regenwasserkanal anzuschließen.
- 5.6 Flächenhafte Ausgleichmaßnahme <1> - Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen am westlichen Gebietsrand
Auf den breiten Grünflächen am westlichen und nordwestlichen Gebietsrand sind mindestens 11 gebietsheimische Laubbäume zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume müssen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mindestens 12-14 cm haben.
Auf mindestens 1/3 der Fläche sind Strauchgruppen oder Hecken aus gebietsheimischen Sträuchern zu pflanzen. Dabei ist je Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen.
Pflanzabstände: 1,5 m
Pflanzgröße: 2 x v, 60-100 cm
Die nicht bepflanzten Flächen sind mit Saatgut gesicherter Herkunft als Magerwiese anzusäen. Sie sind zweimal jährlich zu mähen und das Schnittgut abzuräumen.
Die Artenlisten im Anhang des GOP sind zu beachten.
- 5.7 Flächenhafte Ausgleichmaßnahme <2> - Bepflanzung der Grünfläche und des Spielplatzes östlich des Wirtschaftswegs
Auf der öffentlichen Grünfläche östlich des Wirtschaftswegs und in der Fläche für das Anpflanzen am westlichen Spielplatzrand ist eine Baumreihe aus insgesamt 8 gebietsheimischen Laubbäumen oder Obstbäumen heimischer Sorten zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume müssen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mindestens 12-14 cm haben.

Die nicht bepflanzten Flächen sind, soweit sie nicht bereits Wiesen sind, mit Saatgut gesicherter Herkunft als Magerwiese anzusäen. Sie sind zweimal jährlich zu mähen und das Schnittgut abzuräumen.

Die Artenlisten im Anhang des GOP sind zu beachten.

5.8 Flächenhafte Ausgleichmaßnahme <3> - Bepflanzung des Spielplatzes

In der Spielplatzfläche sind zusätzlich zu den im Plan eingetragenen Pflanzstandorten mindestens 8 weitere gebietsheimische Laubbäume zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume müssen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mindestens 12-14 cm haben.

In der Fläche für das Anpflanzen am nördlichen Rand ist mindestens 1/3 der Fläche mit Strauchgruppen oder Hecken aus gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist je Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen.

Pflanzabstände: 1,5 m

Pflanzgröße: 2 x v, 60-100 cm

Die unbefestigten Spielplatzflächen sind mit einer Regelsaatgutmischung als Landschaftsrasen anzusäen.

Die Artenlisten im Anhang des GOP sind zu beachten.

5.9 Flächenhafte Ausgleichmaßnahme <4> - Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche im Norden des Gebiets

Auf der Grünfläche am nördlichen Gebietsrand ist 1 gebietsheimischer Laubbaum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Baum muss bei seiner Pflanzung als Hochstamm einen Stammumfang von mindestens 12-14 cm haben.

Die Fläche ist, soweit sie nicht bereits Wiese ist, mit Saatgut gesicherter Herkunft als Magerwiese anzusäen. Sie sind zweimal jährlich zu mähen und das Schnittgut abzuräumen.

Die Artenlisten im Anhang des GOP sind zu beachten.

5.10 Flächenhafte Ausgleichmaßnahme <5> - Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen im Bereich des westlichen RRB

Auf der Grünfläche im Bereich des westlichen RRB sind mindestens 6 gebietsheimische Laubbäume zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume müssen bei ihrer Pflanzung als Hochstamm einen Stammumfang von mindestens 12-14 cm haben. Alternativ können 6 Baumweiden als Setzstangen eingebracht und zu Kopfweiden gepflegt werden.

Auf mindestens 1/3 der Fläche sind Strauchgruppen aus gebietsheimischen Sträuchern zu pflanzen. Dabei ist je Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen.

Pflanzabstände: 1,5 m

Pflanzgröße: 2 x v, 60-100 cm

Die Flächen des RRB sind mit Saatgut gesicherter Herkunft anzusäen. Empfohlen wird die Ansaat mit einer Ufermischung für wechselfeuchte Standorte und die Pflege durch einmalige jährliche Mahd.

Die übrigen Flächen sind, soweit sie nicht bereits Wiesen sind, mit Saatgut gesicherter Herkunft als Magerwiese anzusäen. Sie sind zweimal jährlich zu mähen und das Schnittgut abzuräumen.

5.11 Flächenhafte Ausgleichmaßnahme <6> - Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen im Bereich des östlichen RRB

Auf der Grünfläche im Bereich des östlichen RRB ist mindestens 1 gebietsheimischer Laubbäume zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume müssen bei ihrer Pflanzung als Hochstamm einen Stammumfang von mindestens 12-14 cm haben.

Auf mindestens 1/3 der Fläche sind Strauchgruppen aus gebietsheimischen Sträuchern zu pflanzen. Dabei ist je Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen.

Pflanzabstände: 1,5 m

Pflanzgröße: 2 x v, 60-100 cm

Die Flächen des RRB sind mit Saatgut gesicherter Herkunft anzusäen. Empfohlen die Ansaat mit einer Ufermischung für wechselfeuchte Standorte und die Pflege durch einmalige jährliche Mahd.

Die übrigen Flächen sind, soweit sie nicht bereits Wiesen sind, mit Saatgut gesicherter Herkunft als Magerwiese anzusäen. Sie sind zweimal jährlich zu mähen und das Schnittgut abzuräumen.

5.12 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) - Höhlenbrüter

Für die Höhlenbrüter sind zeitgleich mit der Gehölzrodung im Baugebiet und dessen Randbereichen insgesamt 10 Nistkästen aufzuhängen, darunter 6 Nisthöhlen mit 32 mm Fluglochweite für Kohlmeise und Feldsperling, 2 Nisthöhlen mit 27 mm Fluglochweite für die Blaumeise und 2 Höhlen mit 45 mm Fluglochweite für den Star.

Die Hälfte der Nistkästen ist in den zur Erhaltung festgesetzten Gehölzen im Baugebiet aufzuhängen.

Die Aufhängung der übrigen Nistkästen hat in benachbarten Flächen außerhalb des Baugebiets zu erfolgen und ist über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

5.13 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) - Fledermäuse

An hochstämmigen Bäumen am Rand der südöstlich verlaufenden Klinge sind 4 Fledermauskästen aufzuhängen. Die Kästen sind jeden Herbst zu kontrollieren und zu reinigen.

Die Maßnahme ist über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

5.15 Zuordnungsfestsetzung

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

Den Verkehrsflächen werden dabei 30,26 % (5.052 m² Versiegelung), den Baugrundstücken 69,74 % (11.641 m² überbaubare Fläche) der Flächen und Maßnahmen zur Kompensation zugeordnet.

6. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

6.1 Baum- und Strauchpflanzungen in den Bauflächen

In den Bauflächen ist pro Baugrundstück mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume müssen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mindestens 12-14 cm haben.

Mindestens 5% der Grundstücksflächen sind mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei ist je Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen.

Pflanzabstände: 1,5 m

Pflanzgröße: 2 x v, 60-100 cm

In den Baugrundstücken am nördlichen Gebietsrand sind die Bäume und Sträucher innerhalb der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen zu pflanzen.

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

Mit dem Baugesuch ist ein qualifizierter Pflanzplan vorzulegen. Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezug bzw. Inbetriebnahme zu vollziehen. Die Artenlisten im Anhang des Grünordnungsplanes sind zu beachten.

6.2 Bepflanzung der Verkehrsflächen

An den im Plan eingetragenen Stellen ist jeweils ein Laub- oder Obstbaum anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung einen Stammumfang von mind. 12-14 cm haben. Die Artenlisten im Anhang des GOP sind zu beachten.

6.3 Erhaltung von Einzelbäumen in den Bauflächen

Die zwei im Plan bezeichneten Obstbäume am nördlichen und südöstlichen Gebietsrand sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

II. Örtliche Bauvorschriften

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

1.1 Dachform

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

1.2 Dachneigung

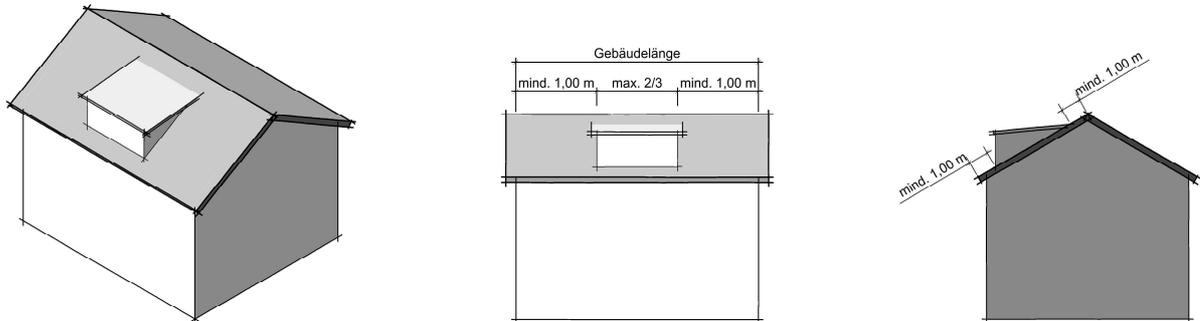
Die Dachneigung wird bei zweiseitig geneigten Dächern (z.B. Satteldach) auf 25 - 45°, bei einseitig geneigten Dächern (Pulldach) auf 15 - 20° begrenzt. Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ergänzend Dachneigungen ab 15° - 45° und Flachdächer mit 0 - 5° Dachneigung zulässig.

1.3 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 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.



1.5 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Fassaden)

Leuchtende oder reflektierende Farben oder Materialien sind mit Ausnahme von Solaranlagen unzulässig.

1.6 Stellung der baulichen Anlagen

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

2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen für Fremdwerbungen sind unzulässig.

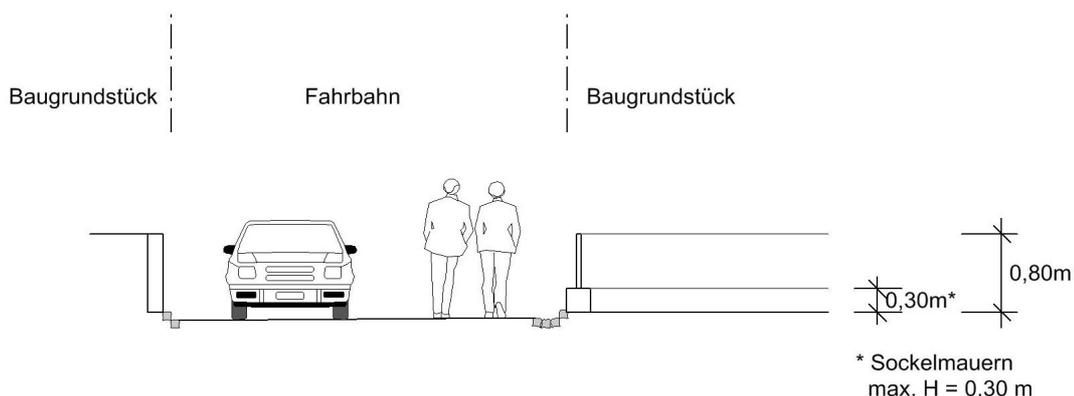
3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen; Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

3.1 Höhe und Gestaltung von Einfriedigungen und Stützmauern entlang von Verkehrsflächen

Einfriedigungen und Stützmauern entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Sockelmauern dürfen eine Höhe von 0,3 m nicht überschreiten.

Sofern Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen als Hecke vorgesehen sind, sind sie mit standortheimischen Heckengehölzen gemäß Artenlisten im Anhang des GOP auszubilden. In Hecken eingewachsene künstliche Einfriedigungen sind dabei zulässig.

Erläuterungsskizze:



3.2 Höhe und Gestaltung von Einfriedigungen und Stützmauern in sonstigen Grundstücksflächen

Als Einfriedigung im rückwärtigen und seitlichen Grenzbereich sind nur standortheimische Hecken gemäß Pflanzliste bis 2,0 m Höhe sowie Holz- oder Maschendrahtzäune bis 1,2 m Höhe zulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

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

3.3 Geländeänderungen

Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind bis zu einer max. Gesamthöhe von 2,0 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 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

5. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf 2,0 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht.

III. Hinweise

1. Bodenfunde

Das Plangebiet liegt im Bereich einer Siedelstelle der Römerzeit, einem Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG. Es ist daher bei Bodeneingriffen mit – möglicherweise umfangreichen – archäologischen Funden und Befunden, Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG, zu rechnen.

Zur Feststellung von Ausdehnung und Erhaltungszustand der archäologischen Befunde ist die archäologische Denkmalpflege frühzeitig einzubinden. Rechtzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen sollte ein Humusabtrag / Oberbodenabtrag bis zur notwendigen Baugrubentiefe in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege vorgenommen werden, um Wartezeiten durch archäologische Grabungen zu vermeiden. Die Kostentragungspflicht durch den Planungsträger ist zu prüfen.

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde 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 i.V.m. § 27 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

2. Grundwasserfreilegung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren 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 das Landratsamt Heilbronn als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG).

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

3. Bodenschutz

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 Re-kultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 Bodenschutzgesetz 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.

Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen nach sachgerechter Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen. Verdichtete Bodenbereiche sind nach Abschluss der Baumaßnahme gemäß DIN 18915 „Bodenarbeiten“ wirkungsvoll zu lockern. Es sind geeignete Schutzmaßnahmen gegen Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser zu ergreifen.

4. 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 Gemeinde.

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

6. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutzgesetz und Altlastengesetz (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Dabei ist die betroffene Gemeinde und das zuständige Landratsamt 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.

7. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in Zone IIIA des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets LUBW-Nr. 220. Auf die entsprechenden Schutzgebietsbestimmungen und die RiStWag 2002 wird verwiesen.

8. Landwirtschaft

Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen. Aus Immissionsschutzgründen ist auf die Einhaltung eines ausreichenden Abstands von der Wohnbebauung zu landwirtschaftlichen Flächen zu achten. Dies gilt insbesondere gegenüber angrenzenden landwirtschaftlicher Raumkulturen.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten, sollte mit Einfriedigungen ein Mindestabstand von 1 m, mit Anpflanzungen ein Mindestabstand von 1,5 m gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen eingehalten werden.

Während der Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten.

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. In diesem Zeitraum müssen auch die Geräteschuppen abgerissen werden.

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

Vor anstehenden Rodungen von Obstbäumen sind bereits im September die vorhandenen Quartierstrukturen auf Fledermäuse zu überprüfen. Werden Tiere festgestellt, sind sie zu bergen. Die kontrollierten Bäume sind dann, abweichend von der o. g. Regelung sofort zu fällen und zu entfernen.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

10. Baugrunduntersuchung

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen.

Aufgestellt:

Neudenau, den 18.06.2013

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER

IFK – INGENIEURE
Leiblein - Lysiak - Glaser
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach
E-Mail: info@ifk-mosbach.de

Ausfertigung:

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 18.06.2013 überein.

Neudenau, den

Der Bürgermeister

(Siegel)

.....