



Stadt

# Neudenau

Landkreis Heilbronn

## Bebauungsplan „Beim Ziegelhaus“

Gemarkung Neudenau

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

Satzung

Planstand: 05.02.2019

**KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU**

**Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak**

**Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**

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

**Beratende Ingenieure und freier 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 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634)

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, ber. S. 4169),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) m.W.v. 01.01.2018

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017. (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

## VERFAHRENSVERMERKE

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB  | am 21.11.2017                 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB   | am 28.11.2017                 |
| 3. Billigung des Bebauungsplanentwurfs<br>und Auslegungsbeschluss                        | am 18.09.2018                 |
| 4. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung<br>gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB |                               |
| 4.1 Bekanntmachung   | am 25.09.2018                 |
| 4.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung  | vom 02.10.2018 bis 14.11.2018 |
| 5. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB   | am 26.02.2019                 |
| 6. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB  | am                            |

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,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 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 der baulichen Anlagen

Die Höhenlage von Gebäuden wird durch maximale Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH<sub>max</sub>) entsprechend Planeintrag festgesetzt. Abweichungen nach unten sind zulässig. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist an der Oberkante Rohfußboden zu messen.

##### 2.4 Höhe der baulichen Anlagen

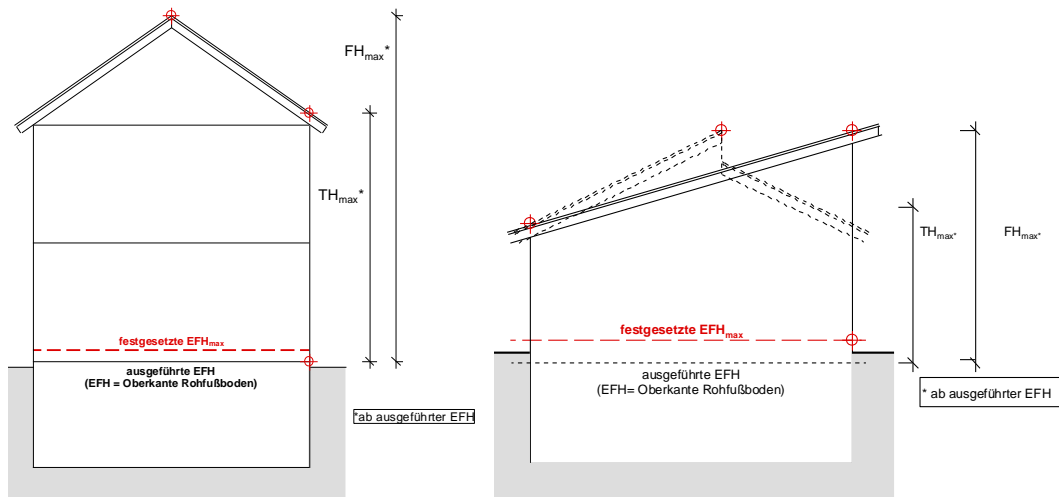
Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmen sich durch maximale Trauf- (TH) und maximale Firsthöhen (FH) entsprechend Planeintrag.

Als unterer Bezugspunkt der maximalen Trauf- und Firsthöhe gilt die ausgeführte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Als oberer Bezugspunkt der Firsthöhe gilt der Schnittpunkt der Dachflächen bzw. bei versetzten und einseitig geneigten Pultdächern der oberste Schnittpunkt des senkrechten Dachversatzes mit der Oberkante der Dachhaut.

Erläuterungsskizze:



### 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:

o = offene Bauweise.

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.

Ein Überschreiten der Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen und Vorbauten wie Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten sowie Wintergärten ist entsprechend den Regelungen des § 5 Abs. 6 LBO zulässig.

#### 3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Gebäudehaupt- / Firstrichtung ist nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zulässig. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.

## 4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 und 14 BauNVO)

### 4.1 Stellplätze

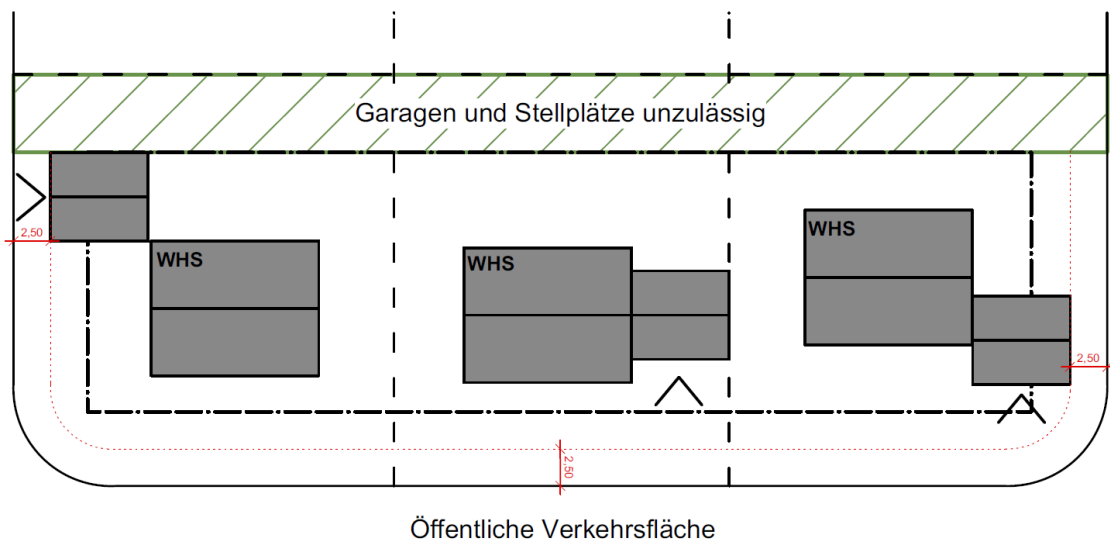
Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

### 4.2 Garagen und überdachte Stellplätze

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

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur mit einem Mindestabstand von 2,5 m zu den Fahrbahnflächen zulässig (siehe nachfolgende Erläuterungsskizze).

Zwischen der rückwärtigen von der Verkehrsfläche abgewandten Baugrenze und der Grundstücksgrenze sind keine Garagen oder überdachte Stellplätze zulässig. Für Eckgrundstücke gilt nachfolgende Erläuterungsskizze.



### 4.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind, sofern es sich dabei um Gebäude handelt, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 40 m<sup>3</sup> umbauter Raum zulässig. Es wird pro Baugrundstück eine Nebenanlage für zulässig erklärt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen nur mit einem Mindestabstand von 2,5 m zu den Fahrbahnflächen zulässig (siehe Erläuterungsskizze unter Punkt 4.2).

## 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Anzahl der Wohneinheiten entsprechend Planeintrag.

## **6. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die 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.

### **6.2 Zu- und Ausfahrtsverbote**

Zu- und Ausfahrtsverbote entsprechend Planeintrag.

## **7. Flächen für Versorgungsanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen entsprechend Planeintrag.

## **8. Öffentliche Grünfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Öffentliche Grünfläche entsprechend Planeintrag.

## **9. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Regenrückhaltebecken entsprechend Planeintrag.

## **10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

### **10.1 Oberflächenbefestigung**

Pkw-Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und 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.

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

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

### **10.3 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.

### **10.4 Getrennte Regenwasserableitung**

Das unbelastete Niederschlagswasser von Dach- und Straßenflächen ist getrennt zu erfassen. Das Niederschlagswasser wird in das Regenrückhaltebecken am Südostrand des Geltungsbereiches eingeleitet.

### **10.5 Beschränkung von Steingärten und -schüttungen**

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind nur auf maximal 10 % der Baugrundstücksfläche zulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind darüber hinaus mindestens mit einem Flächenanteil von 70 % mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

### **10.6 CEF-Maßnahme: Anlegung eines Ersatzlebensraums für Eidechsen**

Vorsorglich werden die nicht für das Regenrückhaltebecken und als Holzlager benötigten Flächen in der südostexponierten öffentlichen Grünfläche im Südosten des Geltungsbereichs, bereits vor der Rodung der Obstwiese und dem Abräumen der Holzlager, als Eidechsenlebensraum angelegt.

Dafür wird in der Grünfläche entlang des Feldwegs ein dreireihiger Heckenstreifen aus gebietsheimischen Sträuchern gepflanzt. Südlich der Hecke werden zwei Stein- und zwei Totholzhaufen mit Sandlinsen eingebracht, die zum Teil in den Untergrund eingebunden werden.

Die Restfläche südwestlich des RRB wird mit Saatgut gesicherter Herkunft als Magerwiese angesät. Sie wird ein bis zweimal jährlich gemäht, das Mähgut wird abgeräumt. In diesem Zuge wird jeweils auch die um die Haufen aufkommende Vegetation gemäht.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

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

### **11.1 Leitungsrechte**

Leitungsrechte entsprechend Planeintrag.

### **11.2 Geh- und Fahrrechte**

Geh- und Fahrrechte entsprechend Planeintrag.

Die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Neudenu festgesetzten Flächen sind von Einfriedungen und Bepflanzungen freizuhalten.

## **12. Pflanzgebote und Pflanzbindungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### **12.1 Gestaltung und Bepflanzung privater Bauflächen**

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

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. Die im Bebauungsplan festgelegten Einzelpflanzgebote sind zu beachten. Abweichungen hiervon sind um bis zu 5,0 m zulässig.

Mindestens 5 % der Grundstücksflächen sind mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch 2,0 m<sup>2</sup> Pflanzfläche anzunehmen, Pflanzabstände: 1,5 m, Pflanzgröße 2 x v, 60 – 100 cm.

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

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

Gegenüber landwirtschaftlichen Flächen und Feldwegen sind Anpflanzungen um 1,5 m gegenüber Grundstücksgrenzen zurückzunehmen.

### **12.2 PFG 1: Öffentlicher Grünstreifen entlang des nördlichen und östlichen Gebietsrandes**

Der Entwässerungsgraben entlang des nördlichen und östlichen Gebietsrandes ist mit einer Saatgutmischung für wechselfeuchte Standorte einzusäen und einmal jährlich zu mähen. Die restliche Fläche ist mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese einzusäen und ein- zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

### **12.3 PFG 2: Öffentliche Grünfläche im Bereich des Regenerückhaltebeckens**

Die Flächen des Regenerückhaltebeckens sind mit einer Ufermischung für wechselfeuchte Standorte (Saatgut gesicherter Herkunft) anzusäen und einmal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Der südliche Teil der Grünfläche wird noch vor der Baufeldräumung als Ersatzlebensraum für Zauneidechsen angelegt. Hierzu wird entlang des Feldwegs ein dreireihiger Heckenstreifen aus gebietsheimischen Sträuchern gepflanzt.

Pflanzabstände: 1,5 m

Reihenabstand: 1,0 m

Pflanzgröße: 2 x v, 60-100 cm

Südlich der Hecke werden zwei Stein- und zwei Totholzhaufen mit Sandlinsen eingebracht, die zum Teil in den Untergrund eingebunden werden.



Von der verbleibenden Fläche um das RBB und das geplante Holzlager im Nordosten sind 10 % mit Gruppen gebietsheimischer Sträucher zu bepflanzen.

Pflanzabstände: 1,5 m

Pflanzgröße: 2 x v, 60-100 cm

Darüber hinaus sind an beliebigen Standorten in der Grünfläche, möglichst jedoch entlang des Wegs am Nordwestrand der Grünfläche, mindestens drei hochstämmige Laub- oder Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 8/10 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen.

Die nicht bepflanzen oder mit einer Ufermischung eingesäten Flächen werden mit Saatgut gesicherter Herkunft als Magerwiese angesät. Sie wird ein bis zweimal jährlich gemäht, das Mähgut wird abgeräumt. In diesem Zuge wird jeweils auch die um die Stein- und Totholzhaufen aufkommende Vegetation gemäht.

Die Artenlisten 1 und die empfohlene Saatgutmischung im Anhang sind zu beachten.

#### **12.4 Bepflanzung der Verkehrsgrünflächen**

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

#### **12.5 Pflanzbindung PFB 1**

Die Bäume und Sträucher auf der öffentlichen Grünfläche mit der Pflanzbindung PFB 1 sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

## **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **1.1 Dachform und Dachneigung**

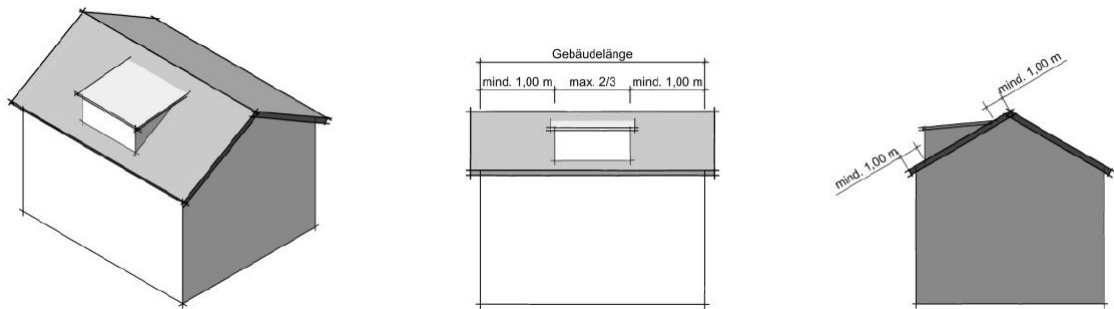
Als Dachform für Hauptgebäude sind gemäß Planeintrag geneigte Dächer (GD) zulässig. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind zusätzlich Flach- und flachgeneigte Dächer zulässig.

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

## 1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachgauben dürfen zwei Drittel der Gebäudelänge bezogen auf die Dachflächenlänge 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:



## 1.3 Dachdeckung

Zur Dachdeckung geneigter Dächer sind Dachziegel oder Dachsteine in den Farbtönen ziegelrot, rotbraun bis dunkelbraun, anthrazit und grau zu verwenden. Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung auszuführen.

## 1.4 Fassaden

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

## 2. Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### 2.1 Einfriedungen

Als Einfriedigungen sind nur Hecken und offene Zäune wie zum Beispiel offene Holz- oder Maschendrahtzäune zulässig. Hinsichtlich der Höhe von Einfriedigungen sind die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes von Baden-Württemberg zu beachten.

Gegenüber landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswegen sind Einfriedigungen um 1,0 m gegenüber den Grundstücksgrenzen zurückzunehmen. Die Abstandsfläche ist zu begrünen und zu unterhalten. Mit Anpflanzungen ist ein Mindestabstand von 1,5 m gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen einzuhalten.

### 2.2 Stützmauern

Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Die Abstandsfläche ist zu begrünen und zu unterhalten.

Gegenüber landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswegen sind Stützmauern um 1,0 m gegenüber den Grundstücksgrenzen zurückzunehmen. Die Abstandsfläche ist zu begrünen und zu unterhalten.

### **2.3 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 topographischer Verhältnisse oder Angleichungserfordernissen gestattet.

## **3. Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht sind unzulässig.

## **4. Verwendung von Außenantennen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

## **5. Niederspannungsfreileitungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

## **6. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

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

# **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 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. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,5 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,5 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 (§ 43 Abs. 6 WG).

Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können auch im überplanten Bereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

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. Baugrunduntersuchung**

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

## **7. Baufeldräumung und Gehölzrodung**

Die Vegetation der zu bebauenden Flächen und der Flächen der Erschließung sind im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar komplett zu räumen und anschließend regelmäßig zu mähen, um Bodenbruten zu verhindern.

Im Vorfeld von Bau- und Erschließungsarbeiten ist die krautige Vegetation in den künftigen Baufeldern vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn regelmäßig, d.h. mindestens alle zwei Wochen, zu mähen, um zu verhindern, dass Bodenbrüter Nester anlegen.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

## **8. CEF-Maßnahme: Anbringung von Nistkästen**

An großen Bäumen oder an Gebäuden im Umfeld des Geltungsbereichs werden noch vor der Baufeldräumung:

- vier Nistkästen für Halbhöhlen- und Nischenbrüter
- ein Sperlingskoloniehaus
- sechs Nistkästen für Höhlenbrüter (2 x Fluglochweite 32 mm, 2 x 26 mm und 2 x 45 mm, alle mit Marderschutz)

aus witterungsfestem Material (bspw. Holzbeton) aufgehängt.

Die Erhaltung und Pflege der Nistkästen wird für einen Zeitraum von 25 Jahren gesichert. Bei der jährlichen Reinigung der Kästen, die im Herbst erfolgen muss, ist die Belegung der Kästen in den ersten drei Jahren zu dokumentieren und das Ergebnis der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Die Maßnahme wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Landratsamt rechtlich gesichert.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

## **9. CEF-Maßnahme: Anlegung von Lerchenfenstern**

Für die Feldlerche werden in geeigneten Ackerflächen im Raum der lokalen Population, möglichst nördlich bzw. nordwestlich des Geltungsbereichs in den Gewannen „Am Gutmannsgraben“, „Langewann“, „Zwischen Wegen“, „Am alten Billigheimer Weg“ oder „Heidäcker“, vier Lerchenfenster nach den Vorgaben des gemeinsam vom Landesbauernverband und NABU Baden-Württemberg herausgegebenen Faltblatts angelegt.

Darüber hinaus wird an einem noch festzulegenden Standort in den o.g. Gewannen ein dauerhaft zu erhaltender Blühstreifen mit einer Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> und einer Mindestbreite von 6 m angelegt. Es ist eine Blütmischung gesicherter Herkunft zu verwenden.

In diesen Ackerflächen brüten mit hoher Wahrscheinlichkeit bereits Feldlerchen. Mit der Anlage der Lerchenfenster wird angestrebt, die Eignung der Äcker als Bruthabitat zu verbessern und somit die Brutrevierdichte um ein Revier zu erhöhen. Mit den Flächenbewirtschaftern werden entsprechende Vereinbarungen über das Anlegen der Lerchenfenster getroffen.

Die Maßnahme wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Landratsamt rechtlich gesichert.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

## **10. Fledermäuse**

Die Rodung von Gehölzen und der Abriss der Scheunen und Holzverschläge dürfen nur im Winterhalbjahr erfolgen. Höhlenbäume werden unmittelbar vor dem Fällen von einem Fledermaussachkundigen auf überwinternde Fledermäuse untersucht. Sollten winter-schlafende Fledermäuse vorgefunden werden, bleiben die Bäume stehen, bis die Tiere das Winterquartier verlassen haben. Werden keine Tiere vorgefunden, werden die Bäume unmittelbar nach der Freigabe durch den Gutachter gefällt.

Da an den zum Teil alten, mehrreihigen Holzstößen auch Winterquartiere nicht auszuschließen sind, dürfen diese in der Winterruhezeit (Oktober bis Februar) nicht abgeräumt werden. Um Konflikte mit möglicherweise dort brütenden Vögeln und Zauneidechsen zu vermeiden, werden die Holzstöße zwischen Ende August und Mitte September möglichst von Hand abgeräumt. Abdeckungen und Planen werden zuvor entfernt.

Zu diesem Zeitraum ist die Vogelbrutzeit in aller Regel vorüber. Halten sich Fledermäuse in den Holzstößen auf, kann es sich nur um Zwischenquartiersnutzungen handeln. Die Tiere sind dann noch mobil und können fliehen.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

## **11. CEF-Maßnahme: Anbringung von Fledermausflachkästen und Winterquartierskästen**

Noch vor den Rodungs-, Abriss- und sonstigen Räumarbeiten, werden an zu erhaltenden Bäumen bzw. an Gebäuden oder Gehölzen im Umfeld, insgesamt 5 Fledermausflachkästen und 4 Winterquartierskästen (können auch den Sommer über als Zwischenquartiere genutzt werden) für Zwerg- und Breitflügelfledermäuse aufgehängt. Die Kästen sollten mindestens 25 Jahre erhalten, jährlich kontrolliert und sofern notwendig gereinigt werden. Die Aufhängepunkte werden in eine Karte eingetragen und der UNB mitgeteilt.

Die Maßnahme wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Landratsamt rechtlich gesichert.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

## **12. Eidechsen**

Die Vegetation in den Bau- und Erschließungsflächen wird im Vorfeld der Bauarbeiten im Zeitraum von Oktober bis Februar möglichst kurz gemäht. Die Bäume und Sträucher im Bereich der Obstwiese und am Holzlager im Westen werden auf den Stock gesetzt. Reisig- und Laubhaufen und sonstige Ablagerungen, unter denen keine überwinterten Eidechsen zu erwarten sind, werden abgeräumt. Die Flächen sollen dabei nur bei Frost befahren werden. Wurzeln und Wurzelstöcke bleiben zunächst im Boden. Die Holzlager bleiben stehen. Schnitt- und Mähgut werden abgeräumt.

Anfang bis Mitte April oder zwischen Ende August und Mitte September werden die Wurzelstöcke bei möglichst warmer Witterung gezogen. Die Holzstöbe werden zwischen Ende August und Mitte September abgeräumt (siehe auch Vögel und Fledermäuse). Die Arbeiten werden von fachkundigen Personen begleitet, die auftauchende Eidechsen und sonstige Reptilien einfangen und in den hergerichteten Ersatzlebensraum (s.u.) bzw. geeignete Lebensstätten im Raum der lokalen Population verbringen.

Nachdem die Flächen vollständig abgeräumt sind, werden sie noch einmal auf Reptilien abgesucht und im Anschluss der Oberboden von Norden nach Süden abgeschoben. Das Abschieben wird wiederum von fachkundigen Personen begleitet. Bis zum Baubeginn wird das Aufkommen von Vegetation durch regelmäßige Mahd oder erneute Bodenbearbeitung verhindert.

Die öffentliche Grünfläche am Nordwestrand darf während der Bauphase nicht Befahren oder zum Ablagern von Material und Maschinen verwendet werden. Zwischen den Baufeldern und der Grünfläche und zwischen dem Feldweg und dem Ersatzlebensraum für Eidechsen im Südosten werden daher während der Bauphase Bauzäune aufgestellt.

### **13. Regenwasserzisternen**

Der Einbau von Regenwasserzisternen muss durch eine anerkannte Fachfirma erfolgen. Der Betrieb der Regenwasserzisterne muss dem Gesundheitsamt und dem Wasserversorger gemeldet werden. Dies gilt nur für Regenwasserzisternen, aus denen in ein Brauchwassernetz zur Nutzung innerhalb von Gebäuden eingespeist wird.

Auf die Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) und das DVGW Regelwerk W 400-1-Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen wird hingewiesen.

Bei der Nutzung von Regenwasser ist das Arbeitsblatt DBVW Technische Regel Arbeitsblatt W555 zu beachten.

### **14. 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 Abs. 5 StrG besteht keine Erwerbspflicht der Stadt.

### **15. 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.

### **16. Kulturdenkmal**

Im nordwestlichen Plangebiet an der Bergstraße befindet sich Kulturdenkmal nach § 2 DSchG: Bildstock aus Sandstein, auf dessen Aufsatz eine Kreuzigungsgruppe abgebildet ist, bezeichnet 1710.

Der Bildstock steht an der Straße Neudenu - Waldmühlbach. Er bildet an dem hier vorbeiführenden Neudenuer Pilgerweg nach Walldürn eine kleine Raststelle. Der Bildstock ist ein bildlicher Ausdruck katholischer Volksfrömmigkeit, dem religiös-volkskundliche Bedeutung und ein frömmigkeitsgeschichtlicher Quellenwert zukommt. Er gehört zu den sakralen Kleindenkmalen, die die Kulturlandschaft in besonderer Weise prägen. Der Bildstock ist ein Kulturdenkmal aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen; seine Erhaltung liegt insbesondere wegen seines dokumentarischen und exemplarischen Wertes im öffentlichen Interesse.

Vor baulichen Eingriffen wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes des Kulturdenkmals ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.



## **17. 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.

## **18. Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese werden im südöstlichen Teil des Plangebietes von Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

### Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Sträucher	Laubbäume
<b>Acer campestre</b> (Feldahorn)	●	
<b>Carpinus betulus</b> (Hainbuche) *	●	
<b>Cornus sanguinea</b> (Roter Hartriegel)	●	
<b>Corylus avellana</b> (Gewöhnlicher Hasel)	●	
<b>Crataegus laevigata</b> (Zweigr. Weißdorn)	●	
<b>Crataegus monogyna</b> (Eingr. Weißdorn)	●	
<b>Euonymus europaeus</b> (Pfaffenhütchen)	●	
<b>Frangula alnus</b> (Faulbaum)	●	
<b>Ligustrum vulgare</b> (Gewöhnlicher Liguster)	●	
<b>Prunus spinosa</b> (Schlehe)	●	
<b>Quercus petraea</b> (Traubeneiche) *	●	●
<b>Quercus robur</b> (Stieleiche) *	●	●
<b>Rhamnus cathartica</b> (Echter Kreuzdorn)	●	
<b>Rosa canina</b> (Echte Hundrose)	●	
<b>Rosa rubiginosa</b> (Weinrose)	●	
<b>Salix caprea</b> (Salweide)	●	
<b>Sambucus nigra</b> (Schwarzer Holunder)	●	
<b>Sambucus racemosa</b> (Traubenholunder)	●	
<b>Sorbus domestica</b> (Speierling)		●
<b>Sorbus torminalis</b> (Elsbeere)		●
<b>Ulmus glabra</b> (Bergulme)		●
<b>Ulmus minor</b> (Feldulme)	●	
<b>Viburnum opulus</b> (Gewöhnlicher Schneeball)	●	

● = gut geeignet ○ = bedingt geeignet

Die fett hervorgehobenen Arten sollen bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden.

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 Saatgutmischung

Bereich	Saatgutmischung
Retentionsbecken	Ufermischung (Hochstauden)
Grünfläche	Magerwiese

Herkunftsgebiet für Saatgut gesicherter Herkunft soll das „Süddeutsche Hügel- und Bergland“ sein.

Aufgestellt:

Neudenu, den ...

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER  
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH  
E-Mail: info@ifk-mosbach.de