



Stadt

Neudenaun

Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan „Heilige Hecke I“

Gemarkung Siglingen

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

Entwurf

Planstand: 18.06.2021

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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. BW 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. BW S. 313) m.W.v. 01.08.2019

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 08.12.2020/23.03.2021 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am 15.12.2020/30.03.2021 |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB | vom 12.04.2021 bis 20.05.2021 |
| 4. Anhörung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB | vom 12.04.2021 bis 20.05.2021 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs
und Auslegungsbeschluss | am |
| 6. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB | |
| 6.1 Bekanntmachung | am |
| 6.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung | vom bis |
| 7. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am |
| 8. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am |

Zur Beurkundung
Neudenu, den

Bürgermeister

TEXTLICHER TEIL

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

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 Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) entsprechend Planeintrag festgesetzt. Abweichungen hiervon sind bis zu 0,5 m zulässig. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist an der Oberkante Rohfußboden zu messen.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bei geneigten Dächern durch maximal zulässige First- und Traufhöhen entsprechend Planeintrag festgesetzt.

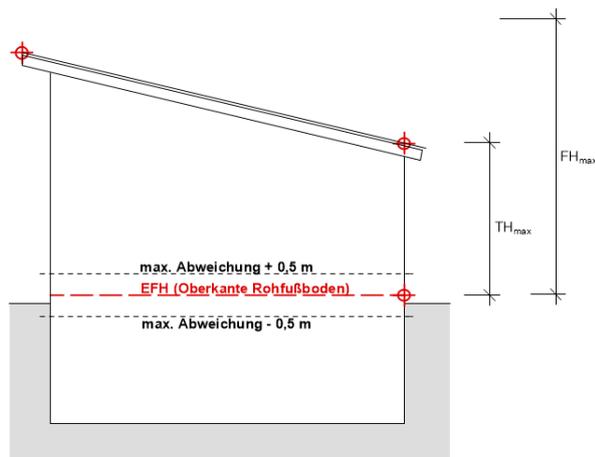
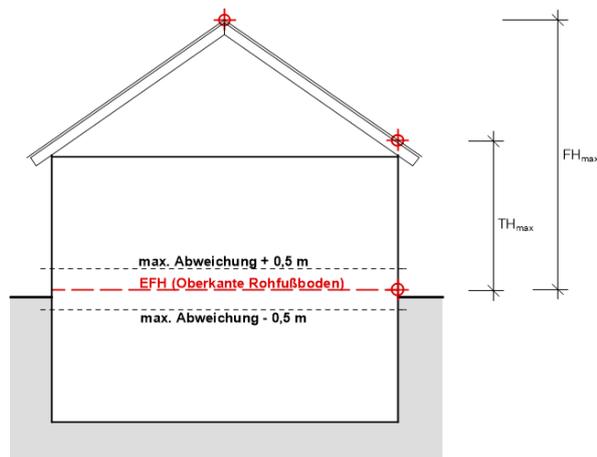
Dabei ist die maximal zulässige Firsthöhe (FH_{max}) das Maß von der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum höchsten Punkt der Oberkante der geneigten Dachhaut.

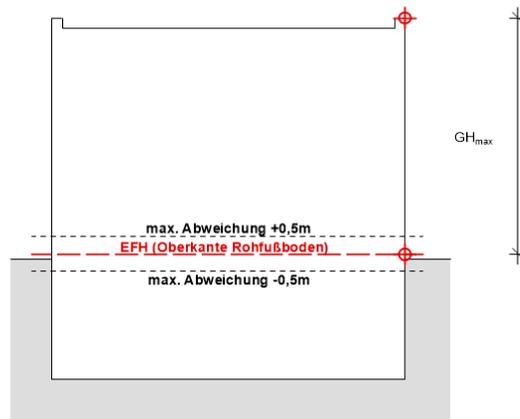
Die maximal zulässige Traufhöhe (TH_{max}) ist das Maß von der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt von aufgehender Außenwand mit der Dachhaut (siehe Erläuterungsskizzen).

Bei Gebäuden mit Flachdächern bestimmen sich die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen durch maximale Gebäudehöhen (GH_{max}) entsprechend Planeintrag.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhe gilt die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss. Als oberer Bezugspunkt gilt für die Gebäudehöhe der obere Abschluss der Attika bzw. der höchste Punkt der Dachkonstruktion

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:

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

o = offene Bauweise

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

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

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

4.1 Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

4.2 Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen und 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 5,0 m zu den Fahrbahnflächen zulässig.

4.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind, sofern es sich dabei um Gebäude handelt, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 40 m³ umbauter Raum zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist zudem eine Nebenanlage in Form eines Gebäudes bis maximal 125 m³ umbauter Raum zulässig. Spielgeräte sind im Sinne des Nutzungszwecks des Gesamtvorhabens auf der Gemeinbedarfsfläche allgemein zulässig.

5. Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird der im Plan gekennzeichnete Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude entsprechend Planeintrag.

7. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Aufteilung von Verkehrsflächen

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

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

8.1 Oberflächenbefestigung

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

8.2 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

8.3 Beleuchtung des Gebiets

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Straßen- und Wegbeleuchtung mit insektenschonenden Leuchtmitteln entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchtmittel zu wählen, die das Licht gerichtet nach unten abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

8.4 Getrennte Regenwasserableitung

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dach-, Hof und Straßenflächen ist getrennt vom Schmutzwasser zu erfassen und an einen Regenwasserkanal anzuschließen. Die Anlage einer Zisterne etc. auf dem Baugrundstück zur Regenwasserbewirtschaftung wird empfohlen.

8.5 Verbesserung des örtlichen Kleinklimas

Die Freiflächen der Baugrundstücke sind – außer im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite – unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendungen benötigt werden. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

8.6 Baufeldräumung und Gehölzrodung

Gehölze, die der Bebauung weichen müssen, werden im Vorfeld der Baumaßnahmen im Zeitraum von Oktober bis Februar gerodet. Im selben Zeitraum ist die gesamte Vegetation möglichst kurz zu mähen. Astwerk und Mähgut sind unverzüglich abzufahren.

Vorsorglich ist das Baufeld ab Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn regelmäßig, mindestens einmal im Monat zu mähen oder zu mulchen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind zum Schutz vor unzulässigen Anlagengeräuschen im Sinne der TA Lärm innerhalb des Plangebiets geeignete Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Der Schutz ist durch die schallabschirmende Positionierung des Kindergartengebäudes mit einem Gebäuderiegel entlang der südwestlichen und einem entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze vorzusehen, wodurch ein ruhiger Außenspielbereich entsteht. Die Außenbauteile sind nach den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auf Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel auszubilden. Weiter sind offenbare Fenster schutzwürdiger Räume an der Südwestfassade durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder Vergleichbares, vor unzulässigen Schallimmissionen zu schützen. Dabei sind die Innenraumpegel durch den Außenlärm bei teilgeöffneten Fenstern schutzbedürftiger Räume auf maximal 35 dB(A) und in Schlafräumen auf maximal 30 dB(A) zu beschränken.

Darüber hinaus sind in schutzbedürftigen Räumen, die zur Tageszeit Beurteilungspegeln von > 55 dB(A) ausgesetzt sind und in Kinderschlafräumen, die Beurteilungspegeln von > 45 dB(A) ausgesetzt sind, sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wie z.B. eine zentrale Lüftungsanlage oder einzelne Schalldämmlüfter, die in den Fensterrahmen oder in den Außenwänden integriert werden, damit ein Luftaustausch auch ohne das Öffnen der Fenster ermöglicht wird.

10. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

10.1 Baum- und Strauchpflanzungen im Kindergartengelände

In der Gemeinbedarfsfläche sind mindestens 4 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume müssen bei der Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 12-14 cm haben.

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

Pflanzabstände: 1,5 m Pflanzgröße: 2 xv, 60-100 cm.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gebäude-nutzung zu vollziehen. Bei Abgang sind die Gehölze zu ersetzen.

Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

10.2 Baum- und Strauchpflanzungen im Wohngrundstück

Im Wohngrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laub – oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen.

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

Pflanzabstände: 1,5 m Pflanzgröße: 2 xv, 60-100 cm.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Wohnnutzung zu vollziehen. Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

10.3 Einsaat und Bepflanzung der Verkehrsgrünflächen

Die Verkehrsgrünfläche um die Stellplätze westlich der Talstraße ist flächig mit gebietsheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Für die Heckenpflanzung gelten folgende Vorgaben:

Reihenabstand: 1,0 m

Pflanzabstände: 1,5 m Pflanzgröße: 2 xv, 60-100 cm

In die Hecke sind drei hochstämmige und großkronige Laubbäume zu integrieren. Sie müssen bei der Pflanzung einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm haben. Bei Abgang oder Verlust sind die Gehölze gleichartig zu ersetzen.

Die schmalen Verkehrsgrünflächen entlang der Erschließungsstraße sind mit einer Fettwiesen- oder Blumenwiesenmischung einzusäen.

Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten. Die Einsaat und Bepflanzung hat innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten zu erfolgen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind im Bereich der Gemeinbedarfsfläche alle Dachformen mit einer maximalen Dachneigung von 45°.

Als Dachform für Hauptgebäude sind im Bereich der Wohnbaufläche 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 (Pultdach) auf 15° – 20°

begrenzt. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind ergänzend Dachneigungen ab 15° – 45 ° und Flachdächer mit 0° – 5° Dachneigung zulässig.

1.2 Dachdeckung

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

Zur Dachdeckung geeigneter Dächer sind im Bereich der Wohnbaufläche Dachziegel oder Dachsteine in den Farbtönen ziegelrot, rotbraun bis dunkelbraun, anthrazit und grau zu verwenden. Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Dachbegrünungen sind bei Flachdächern generell zulässig und aufgrund der ökologischen Vorteile wünschenswert.

1.3 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 Einfriedungen sind nur Hecken und tote Einfriedungen in Form von Mattenzäunen zulässig. Hinsichtlich der Höhe von Einfriedungen sind die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes von Baden-Württemberg zu beachten.

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,15 m aufweisen.

2.2 Stützmauern

Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. 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. 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. 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.

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. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Meißner-Formation (Oberer Muschelkalk). Diese werden von quartären Lockergesteinen (Terrassensedimente der Mittelgebirge, Auenlehm (Nordwestrand des Plangebiets)) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.

Im Verbreitungsbereich von Auenlehm ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann dort bauwerksrelevant sein.

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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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

4. 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, 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.

5. 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.

6. 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.

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. 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.

9. 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.

10. Erneuerbare Energien

Es wird empfohlen, erneuerbare Energien zu verwenden. Besonders auf die Nutzung von Photovoltaik- und Solaranlagen wird verwiesen.

11. Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogel-Kollisionen sind transparente Glasflächen mit Sicht auf dahinterstehende Bäume und Büsche oder den freien Himmel zu vermeiden. Ebenso zu vermeiden sind spiegelnde Glas- und /oder Metallflächen, in denen sich Gehölze oder der Himmel spiegeln.

Größere Glas- und Fensterflächen mit Sicht auf dahinterstehende Bäume und Büsche oder den freien Himmel sind mit Vogelschutzglas der Kategorie A auszustatten. Alternativ sind wirksame Markierungen gegen Kollisionen einzuplanen. z.B. vertikale Linien (min. 5 mm breit bei max. 10 cm Abstand), horizontale Linien (min. 3 mm breit bei max. 3 cm Abstand oder min. 5 mm breit bei max. 5 cm Abstand), Punktraster (min. 25% Deckungsgrad bei min. 5 mm Ø oder min. 15% Deckungsgrad ab 30 mm Ø).

12. Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist entsprechend der Hochwasserrisikokarte der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) bei Extremhochwasserereignissen betroffen. Hinsichtlich der Errichtung baulicher Anlagen wird auf § 78b Abs. 1 WHG verwiesen.

Zum Schutz vor Hochwasser wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen. Es wird unter anderem auf folgende Publikationen hingewiesen:

- DWA-Regelwerk Merkblatt DWA-M 553 Hochwasserangepasstes Planen und Bauen (November 2016)
- „Bauen bei Hochwasserrisiken und in Überschwemmungsgebieten“, herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (Mai 2015)
- „Hochwasserschutzfibel- Objektschutz und bauliche Vorsorge“, herausgegeben vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (März 2015)
- „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen, herausgegeben von WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH (Februar 2015)

IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Sträucher	Laubbäume
<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>Ligustrum vulgare</i> (Liguster)	●	
<i>Rhamnus cathartica</i> (Echter Kreuzdorn)	●	
<i>Rosa canina</i> (Echte Hundsrose)	●	
<i>Rosa rubiginosa</i> (Weinrose)	●	
<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)		●

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: Obstbaumsorten

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

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

Empfohlene Saatgutmischung

Bereich	Saatgutmischung
Verkehrsgrünflächen	Fettwiese/Blumenwiese (Rieger-Hoffmann oder vergleichbar)

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

Aufgestellt:

Neudenau, den ...

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER :

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