



Stadt

# Neudenaun

Landkreis Heilbronn

## Bebauungsplan

### „Tränke“

Gemarkung Reichertshausen

Textlicher Teil:           Planungsrechtliche Festsetzungen  
                                  Örtliche Bauvorschriften  
                                  Hinweise

Entwurf

Planstand: 12.04.2023

**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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

### Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. BW 2010, 357, 358, ber. S. 416), die zuletzt durch Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) geändert worden ist.

### Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

### Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

## VERFAHRENSVERMERKE

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB  | am 22.02.2022                 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB   | am 01.03.2022                 |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit<br>gem. § 3 (1) BauGB  | vom 09.03.2022 bis 08.04.2022 |
| 4. Anhörung der Behörden<br>gem. § 4 (1) BauGB   | vom 09.03.2022 bis 08.04.2022 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs<br>und Auslegungsbeschluss  | am                            |
| 6. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB,<br>Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und<br>Beteiligung Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB |                               |
| 6.1 Bekanntmachung   | am                            |
| 6.2 Auslegungsfrist/Behördenbeteiligung  | vom bis                       |
| 6.3 Beteiligung der Nachbarkommunen  | vom bis                       |
| 7. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB   | am                            |
| 8. Genehmigung gem. § 10 (2) BauGB   | am                            |
| 9. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB  | am                            |

Zur Beurkundung  
Neudenau, 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 GE - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Ergänzung betrieblicher Zwecke gebietsansässiger Unternehmen dienen (z.B. Schulungen, Monteursunterkunft, Firmengäste).

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Tankstellen,
- Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die zentrenrelevante Güter auch an Endverbraucher verkaufen unzulässig,
- Schrottplätze und Mülllagerplätze,
- Fahrzeughandel- und Fahrzeugabstelllager.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

## 1.2 Geräuschemissionskontingentierung Gewerbegebiet

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe/Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle stehenden Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 tags (6 - 22 Uhr) sowie nachts (22 – 6 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Teilfläche	Fläche in $m^2$	Emissionskontingent tags $L_{EK, tags}$ in $dB(A)/m^2$	Emissionskontingent nachts $L_{EK, nachts}$ in $dB(A)/m^2$
Teilfläche 1	rd. 6.100	69	54
Teilfläche 2	rd. 8.310	69	54
Teilfläche 3	rd. 12.680	65	50
Teilfläche 4	rd. 11.170	65	50
Teilfläche 5	rd. 6.540	68	53

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente  $L_{EK,ZUS}$ :

Richtungssektor	Zusatzkontingent tags $L_{EK,zus tags}$ in $dB(A)/m^2$	Zusatzkontingent nachts $L_{EK,zus nachts}$ in $dB(A)/m^2$
A	10	10

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der DIN für Immissionsorte  $j$  im Richtungssektor  $k$   $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,ZUS,k}$  zu ersetzen ist.

Der Bezugspunkt der Richtungssektoren hat im Plangebiet folgende Koordinaten:

x-Koordinate: 522656,00; y-Koordinate: 5462792,00

Entsprechend der Winkelangabe für Windrosen (0° Norden, 90° Richtung Osten, 180° Richtung Süden und 270° Richtung Westen) ergeben sich für die Sektoren folgende Winkelangaben:

Richtungssektor A: 270° - 180°

### Innenwirkung/ Außenwirkung der Emissionskontingente

Die ermittelten Emissionskontingente sind nur auf die außerhalb des Bebauungsplans liegenden schutzwürdigen Nutzungen und Gebiete anzuwenden (Außenwirkung). Für Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Innenwirkung) gelten die allgemeinen Anforderungen der TA Lärm.

## 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

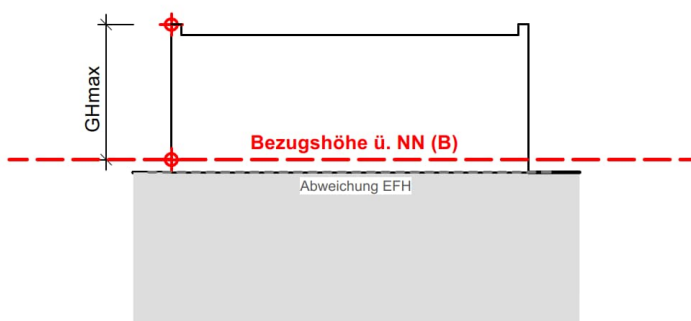
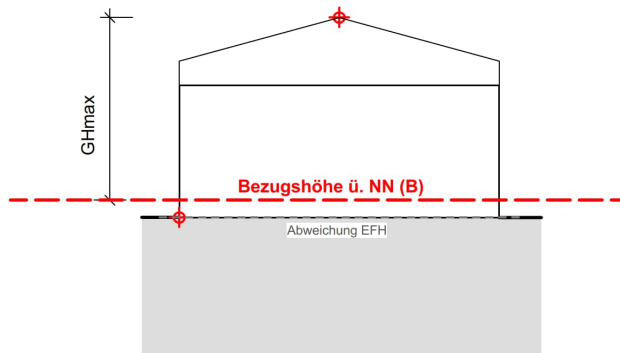
Die Höhenlage von Gebäuden wird durch eine Bezugshöhe (B) entsprechend Planeintrag festgesetzt. Die Bezugshöhe (B) wird auf dem Baugrundstück als festgelegte Höhe über NN festgesetzt. Die Bezugshöhe (B) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln. Sofern die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten wird, können Abweichungen der Erdgeschossfußbodenhöhe nach oben bzw. unten zugelassen werden.

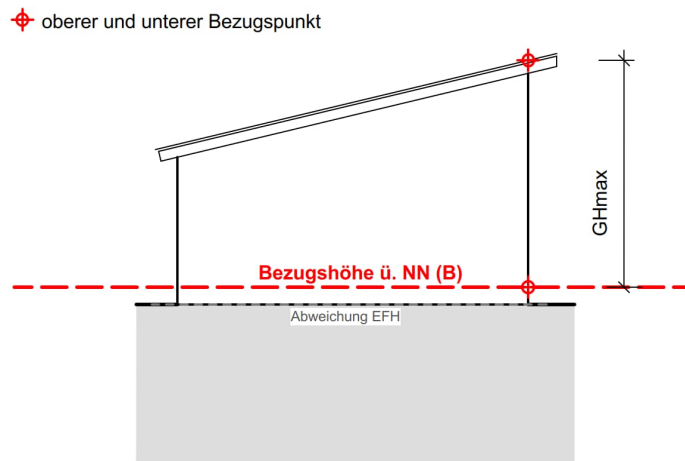
## 2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmen sich durch maximale Gebäudehöhen ( $GH_{max}$ ) entsprechend Planeintrag.

Als oberer Bezugspunkt für geneigte Dächer gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Bei Flachdächern bemisst sich die maximal zulässige Traufhöhe an der obersten Außenwandbegrenzung (Attika). Als unterer Bezugspunkt gilt die festgesetzte Bezugsebene (B).

◆ oberer und unterer Bezugspunkt





### 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

a<sub>80m</sub> = abweichende Bauweise: Im Sinne einer offenen Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 80 m

#### 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 der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

#### 4.2 Garagen

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

## 5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der straßenrechtlichen Anbauverbotszone entlang der K 2137 sind Hochbauten und Nebenanlagen jeder Art (Werbeanlagen, Garagen und Carports, Containeranlagen, Beleuchtungsanlagen, etc.) unzulässig.

In der Anbauverbotszone sind Stellplätze und Fahrgassen zulässig, sofern die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der K 2137 (z.B. Blendung) nicht gefährdet wird.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### 6.1 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden gemäß Planeintrag festgesetzt.

### 6.2 Zu- und Ausfahrtsverbote

In den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt entsprechend Planeintrag sind Grundstückszufahrten unzulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

### 7.1 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

### 7.2 Wasserdurchlässige Beläge

PKW-Stellplätze und Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann. Es wird deshalb empfohlen, die genannten Flächen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässiger Pflasterung o.ä. zu erstellen. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

### 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. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

#### 7.4 Verbesserung des örtlichen Kleinklimas

Die Freiflächen des Baugrundstücks sind, sofern diese nicht für anderen zulässige Verwendungen benötigt werden, –außerhalb der Gewerbeflächen und der gewerblichen Gebäude, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. 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.

#### 7.5 Extensive Dachbegrünung

Siehe auch 8.2

### 8. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

#### 8.1 Baum- und Strauchpflanzungen in den Gewerbeflächen

Je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Baufläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14/16 cm zu pflanzen. Außerdem ist je zehn Stellplätze ein Baum nach den o.g. Vorgaben zu pflanzen. Die Bäume für die Stellplätze können auf die Bäume je angefangene 1000 m<sup>2</sup> angerechnet werden.

Ebenso angerechnet werden können Bestandsbäume, die erhalten werden.

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 xv, 60-100 cm.

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

#### 8.2 Extensive Dachbegrünung

Mindestens 75 % der künftigen Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen. Die Dachflächen werden hierfür mit basenreichen Substrat mit mindestens 12 cm Höhe abgedeckt.

Die Flächen sind mit einer Saatgutmischung z.B. Dachbegrünung/Saatgut Rieger-Hofmann einzusäen.

Für die Einsaat ist Saatgut gesicherter Herkunft Produktionsraum „7 Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Ursprungsgebiet „11 Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden.

Die Flächen sind jährlich zu kontrollieren und bei Bedarf zu pflegen. Die Dachbegrünung ist in den Baugesuchunterlagen nachzuweisen.



### 8.3 Verkehrsgrünflächen an der Erschließungsstraße und an den Wegen

Neu entstehende Verkehrsgrünflächen sowie vorhandene Verkehrsgrünflächen, die im Zuge der Erschließung und Bebauung des Gebiets beansprucht werden, sind mit einer Landschaftsrasenmischung, einer Fettwiesenmischung oder einer Verkehrsinselmischung einzusäen.

Artenlisten und Saatgutangaben im Anhang sind zu beachten.

### 8.4 <Pfg 1>Randstreifen am Graben im Westen

Die in der Grünfläche wachsenden Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Der Grasweg am Westrand wird erhalten. Die heutige Feldwegfläche wird entsiegelt und die Verrohrung ausgebaut.

Der Graben wird innerhalb der Grünfläche naturnah neugestaltet. Er wird in leicht geschlängeltem Verlauf mit wechselnden Böschungsneigungen und wechselnden Sohlbreiten angelegt. Es werden Abschnitte ausgebildet, in denen Wasser auch über längere Zeit steht.

Auf der gewerbegebietszugewandten Grabenseite werden zur randlichen Eingrünung 75 % der Fläche mit gebietsheimischen Gehölzen heckenartig bepflanzt. Es gelten folgende Pflanzvorgaben:

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

Die Hecke wird abschnittsweise in Abschnitten von rd. 20 m Länge alle 10-15 Jahre auf den Stock gesetzt.

Die Grabenböschungen, die Flächen westlich des Grabens zu den Wegen hin und die nicht bepflanzten Flächen auf der Ostseite werden mit einer Ufermischung gesicherter Herkunft als gewässerbegleitende Hochstaudenflur eingesät. Die Flächen werden abschnittsweise alle zwei Jahre frühestens Mitte September gemäht und das Mahdgut abgeräumt.

Die Saatgutangaben und Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

### 8.5 <Pfg 2> Graben und Randstreifen im Südwesten

Der Graben wird innerhalb der Grünfläche naturnah neugestaltet. Er wird in leicht geschlängeltem Verlauf mit wechselnden Böschungsneigungen und Sohlbreiten angelegt. An der Uferlinie werden mind. fünf Strukturelemente wie Störsteine oder Wurzelstöcke eingebaut. Es werden Abschnitte ausgebildet, in denen Wasser auch über längere Zeit stehen kann.

Auf der gewerbegebietszugewandten Grabenseite werden zur randlichen Eingrünung 75 % der Fläche mit gebietsheimischen Gehölzen heckenartig bepflanzt. Auf der gewerbegebietsangewandten Uferseite wird die Grünfläche zu 25 % mit gebietsheimischen Gehölzen gebüschartig bepflanzt. Es gelten folgende Pflanzvorgaben:

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

Die Hecken und Gebüsche werden abschnittsweise in Abschnitten von max. 20 m Länge alle 10-15 Jahre auf den Stock gesetzt.

Die Grabenböschungen, die Flächen westlich des Grabens zu den Wegen hin und die nicht bepflanzten Flächen auf der Ostseite werden mit einer Ufermischung gesicherter Herkunft als gewässerbegleitende Hochstaudenflur eingesät. Die Flächen werden abschnittsweise alle zwei Jahre frühestens Mitte September gemäht und das Mahdgut abgeräumt.

Die Saatgutangaben und Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

#### 8.6 <Pfg 3> Regenrückhaltebecken mit Dauereinstau

In der Grünfläche wird ein Regenrückhaltebecken angelegt. Das Becken ist so zu gestalten, dass es dauerhaft Wasser halten kann. Die Uferlinie ist möglichst naturnah zu gestalten.

Die Böschungsbereiche außerhalb der Dauereinstaulinie sind zu ca. 80 % mit einer Ufermischung gesicherter Herkunft als Hochstaudenflur einzusäen. Die Ufermischung ist einmal jährlich im Spätsommer zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Rd. 20 % der Böschungen sind mit gebietsheimischen Ufergehölzen zu bepflanzen.

Offene Gräben zur Zu- und Ableitung sind ebenfalls mit der Ufermischung einzusäen und wie das Becken zu mähen.

Von der verbleibenden Fläche um das Becken sind 10 % mit Gruppen oder Heckenstreifen gebietsheimischer Sträucher zu bepflanzen.

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

Ergänzend sind mindestens zwei hochstämmige, heimische Obst- oder Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 14/16 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen.

Die restliche Fläche um das Becken ist mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese einzusäen und ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen. Ein Mulchschnitt ist nicht zulässig.

Die Artenlisten und Saatgutangaben im Anhang sind zu beachten.

#### 8.7 <Pfg 4> Eingrünung Ost

Zur randlichen Eingrünung sind die Pfg 4 - Flächen zu 75 % heckenartig mit gebietsheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Dabei gelten folgende

Pflanzvorgaben:

3-4 reihig Pflanzabstände: 1,5 m Pflanzgröße: 2 xv, 60-100 cm

Die Hecken werden abschnittsweise in Abschnitten von rd. 20 m Länge alle 10-15 Jahre auf den Stock gesetzt.

In südlicher und östlicher Exposition sind insgesamt 5 kombinierte Stein- und Totholzhäufen anzulegen, die teilweise in den Untergrund eingebunden werden.

Die Restflächen sind mit einer Saatgutmischung gesicherter Herkunft als Heckensaum anzusäen. Die Säume sind abschnittsweise einmal jährlich zu mähen. Ein Mulchschnitt ist nicht zulässig.

Pflanzung, Einsaat und Einbau der Stein- und Totholzhaufen sind innerhalb eines Jahres nach Bebauung der angrenzenden Bauflächen vorzunehmen.

Artenlisten und Saatgutangaben im Anhang sind zu beachten.

#### 8.8 <Pfg 5> Ausgleichsfläche am Biotop

Innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die Bestandsgehölze und Saumstrukturen zu erhalten.

Die Fläche wird ansonsten mit einer Saatgutmischung gesicherter Herkunft als Magerwiese angesät.

Mindestens 10 % der Fläche 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 xv, 60-100 cm.

An besonnten Plätzen sind insgesamt fünf kombinierte Stein- und Totholzhaufen anzulegen, die teilweise in den Untergrund eingebunden werden. Die Pflanzungen sind vorzugsweise an der Nordseite der Stein- und Totholzhaufen anzulegen.

Die Artenlisten und Saatgutangaben im Anhang sind zu beachten

#### 8.9 <Pfg 6> Öffentliche Grünfläche „Regenrückhaltebecken“

In der Grünfläche wird ein Retentionsbecken als Erdbecken gebaut. Sohle und Böschungen sind mit einer Ufermischung für wechselfeuchte Standorte (Saatgut gesicherter Herkunft) einzusäen. Das Erdbecken ist einmal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Offene Gräben zur Zu- und Ableitung sind ebenfalls mit der Ufermischung einzusäen und wie das Becken zu mähen.

Von der verbleibenden Fläche um das Becken sind 25 % mit Gruppen oder Heckenstreifen gebietsheimischer Sträucher zu bepflanzen.

Pflanzabstände: 1,5 m

Pflanzgröße: 2 x v, 60-100 cm

Ergänzend sind mindestens vier hochstämmige, heimische Obst- oder Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 14/16 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen.

An den Gehölzen oder im oberen Böschungsbereich des RBB sind an besonnten Plätzen insgesamt drei Stein- und Totholzhaufen anzulegen.

Die restliche Fläche um das Becken ist mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese einzusäen und ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen. Artenlisten und Saatgutangaben sind zu beachten.

#### 8.10 „Hochwasserschutzwall“

Der im Norden des Geltungsbereichs anzulegende Schutzwall gegen Außengebietswasser wird mit einer Fettwiesenmischung gesicherter Herkunft eingesät.

Der Wall wird möglichst extensiv gepflegt und maximal zweimal jährlich gemäht.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5° bis 25° sowie Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5°.

#### 1.2 Dachdeckung

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

Je Baugrundstück sind mindestens 75% der Dachflächen im Plangebiet zu begrünen. Dabei kann eine vollständige Begrünung der Dachfläche eines Gebäudes zum Ausgleich einer nicht begrüneten Dachfläche auf dem Baugrundstück herangezogen werden. Die Flächengröße muss entsprechend gleichwertig sein.

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf begrüneten Dächern ist zulässig.

#### 1.3 Fassaden

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

### 2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

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

### 3. Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zulässig sind Zäune mit max. 2,00 m Höhe und frei wachsende Hecken. Die Zäune sind zu begrünen. Die Verwendung von Stacheldraht und optisch undurchlässigen Metallgittern und -zäunen sind nur in begrünter Form zulässig.

Gegenüber landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswegen sind Einfriedungen 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.

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,1 m aufweisen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).

#### 4. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

### 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 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.

Oberboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit wirkungsvoll aufzulockern. Die fachlichen Anforderungen an den Bodenabtrag, die Zwischenlagerung und den Bodenauftrag sind in der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und im Heft Bodenschutz 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der LUBW zusammengefasst.

#### 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 ist 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. Baugrunduntersuchung

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

#### 6. Baufeldräumung und Gehölzrodung

Im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen sind alle noch zu entfernenden Gehölze im Zeitraum zwischen dem 1.10. und dem 28.2. zu Fällen/auf den Stock zu setzen. Holz und Astwerk werden vollständig abgeräumt. Ab Beginn der Vegetationsperiode sind Bau- und Erschließungsflächen im Vorfeld einer jeweiligen Bebauung alle 2 Wochen zu mähen und das Mähgut abzufahren. Eine krautige Vegetation, in der Bodenbrüter Nester

anlegen könnten, wird sich dann nicht entwickeln. Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

## 7. 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.

## 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. Starkregenereignisse

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen nicht auszuschließen sind, so dass das Thema Hochwassersicherheit / Starkregenmanagement bei der Planung zu berücksichtigen ist. Beim Nachweis der Überflutungssicherheit gelten die DIN EN 752 sowie die DIN 1986-100.

Zur Schadensbegrenzung bei außergewöhnlichen Ereignissen kommt dem gezielten Objektschutz im öffentlichen und privaten Bereich in Ergänzung zu temporärer Wasseransammlung auf Frei- und Verkehrsflächen und schadensfreier Ableitung im Straßenraum vorrangig Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang ist das Merkblatt DWA-M 119 zu beachten.

## 10. Einfriedungen

Bei der Herstellung von Einfriedungen sind die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) zu beachten.

## 11. 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. 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.

## 13. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese Keupergesteine werden größtenteils von quartären Lockergesteinen (Lösslehm, holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt. Mit lokaler Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie 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 objekt-bezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.



## 14. Geräuschkontingentierung

Die bei den Festsetzungen unter 1.2 in Bezug genommene DIN-Vorschrift DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ wird im Rathaus der Stadt Neudenu zur Einsicht bereitgehalten.

## IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

### Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Sträucher	Laubbäume
Acer campestre (Feldahorn)	●	●
Acer platanoides (Spitzahorn) *		●
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *		●
Betula pendula (Hängebirke) *		●
Carpinus betulus (Hainbuche) *	●	●
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	●	
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	●	
Crataegus laevigata (Zweigiffliger Weißdorn)	●	
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)	●	
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	●	
Frangula alnus (Faulbaum)	●	
Ligustrum vulgare (Liguster)	●	
Prunus spinosa (Schlehe)	●	
Quercus petraea (Traubeneiche) *		●
Quercus robur (Stieleiche) *		●
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)	●	
Rosa canina (Echte Hundsrose)	●	
Rosa rubiginosa (Weinrose)	●	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	●	
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	●	
Sorbus domestica (Speierling)		●
Sorbus torminalis (Elsbeere)		●
Tilia cordata (Winterlinde) *		●
Tilia platyphyllos (Sommerlinde) *		●
Ulmus glabra (Bergulme)		●
Viburnum opulus (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: Obstbaumsorten

Obstbaumart	Geeignete Sorten
Apfel	Bittenfelder, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brettacher, Champagner Renette, Danziger Kant, 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, 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: Empfohlene Saatgutmischungen

Bereich	Saatgutmischung
Dachbegrünung	Dachbegrünung/Saatgut (Rieger-Hofmann oder vergleichbar)
Verkehrsgrünflächen intensiv	Landschaftsrassenmischung, Fettwiesenmischung Verkehrsinselelmischung
Verkehrsgrünflächen Böschungen, Gräben, etc.	Fettwiesenmischung Verkehrsinselelmischung
Heckensäume (Pfg 4,	Schmetterlings- und Wildbienensaum (Rieger-Hofmann oder vergleichbar) Magerwiesenmischung
Erdwall (Hochwasserschutzanlage)	Fettwiese/Frischwiese
Gewässerrandstreifen und RRB (Pfg 1, Pfg 2, Pfg 3, Pfg 6)	Ufersaum/Ufermischung
Umfeld Retentionsbecken und Entwässerungsmulden	Fettwiese/Frischwiese oder Blumenwiese (Rieger-Hofmann 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