



Landkreis: Heilbronn
Stadt: Möckmühl

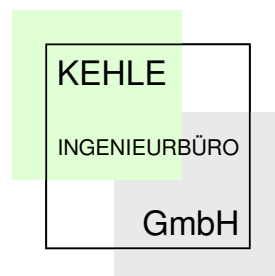
Bebauungsplan „Züttlingen Nord, 2. Erweiterung – 1. Änderung“

Gemarkung Züttlingen

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

Satzung

Planungsstand: 09.04.2021



Keltergasse 5, 74861 Neudenau
Tel: (06264) 9282-0, Fax: (06264) 9282-29
neudenau@kehle-ing.de

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

Gemeindeordnung (GemO)

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. 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)

Denkmalschutzgesetz (DSchG)

in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797),
zuletzt geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 104)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)

Naturschutzgesetz (NatSchG)

in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, 2008 S. 4)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513)

VERFAHRENSVERMERKE

(entsprechend vereinfachtem Verfahren gem. § 13 BauGB)

- | | | |
|---|-----|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | am | 30.06.2020 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am | 09.07.2020 |
| 3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB | | nicht erforderlich |
| 4. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB | | |
| 4.1 Bekanntmachung | am | 11.02.2021 |
| 4.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung | vom | 18.02.2021 bis 18.03.2021 |
| 5. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am | |
| 6. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am | |

Zur Beurkundung

Möckmühl, den

Bürgermeister

TEXTLICHER TEIL

Aufhebungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.1.1. Ausschluss nach § 1 Abs. 5 BauNVO:

Der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.

1.1.2. Ausschluss nach § 1 Abs. 6 BauNVO:

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage, Höhe baulicher Anlagen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, §§ 16, 17 und 18 BauNVO)**

2.1. Höhenlage der Gebäude:

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird gemäß dem jeweiligen Planeintrag festgesetzt. Von der festgesetzten jeweiligen Erdgeschossfußbodenhöhe kann bis zu 0,50 m nach oben und unten abgewichen werden. Als EFH gilt die Rohfußbodenhöhe.

2.2. Höhe der baulichen Anlage:

Maximal zulässige Wandhöhe (WH):

Die Wandhöhe ist von der ausgeführten EFH bis zum Schnittpunkt von der Außenwand mit der OK-Dachhaut oder bis zum höchstgelegenen Abschluss der Außenwand zu messen.

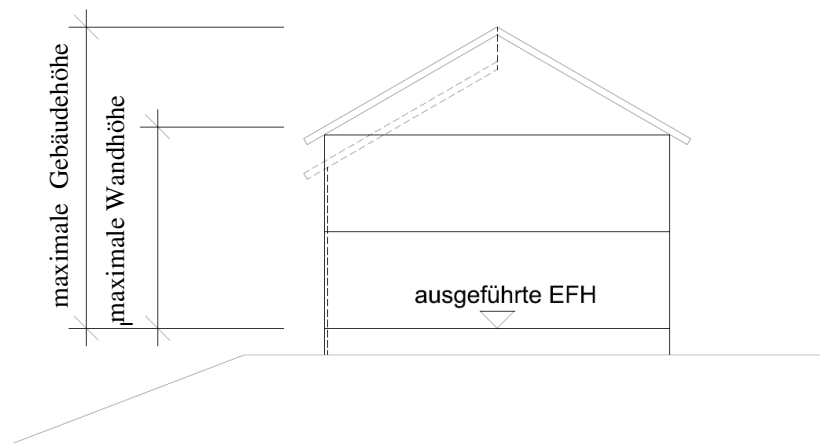
Maximal zulässige Gebäudehöhe (GH):

Die Gebäudehöhe ist von der ausgeführten EFH bis zur Oberkante der Dachhaut oder dem obersten Abschluss einer Wand zu messen.

Die festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen beziehen sich nicht auf die Traufen von Vorbauten, sofern sie nicht 1/3 der Gebäudelänge überschreiten und nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand vortreten.

Wand- und Gebäudehöhen:	
H1 bei Sattel- und Walmdach (auch versetztes Satteldach, Krüppelwalmdach)	WH1 = 6,00 m GH1 = 10,00 m
H2 bei Pultdächern	WH1 = 6,00 m GH1 = 8,00 m
H3 bei Flachdächern	GH1 = 8,00 m

Erläuterungsskizze zur Festsetzung der Höhe von baulichen Anlagen:



3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)

3.1. Offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

4.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

4.2. Die nicht überbaubaren und nicht Erschließungszwecken dienenden Flächen sind gärtnerisch anzulegen, von Versiegelung freizuhalten und dauerhaft zu erhalten.

5. Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5.1. Die Hauptfirstrichtung ist entsprechend dem Planeintrag auszuführen. Abweichungen bis 10° können zugelassen werden.

6. Flächen für Nebenanlagen und Erschließung

6.1. Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze, Garagen - eingeschossig- und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit seitlichen oder hinteren Außenwänden Abstände mit mindestens 0,50 m eingehalten werden. Stellplätze sind darüber hinaus auf dem der Straße zugewandten nicht überbaubaren Grundstücksbereich zulässig. Der Ein- und Ausfahrtsbereich muss mindestens 2,50 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

6.1.1. Sonstige Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Sonstige Nebenanlagen, sofern Gebäude, sind nur im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig. Der rückwärtige Grundstücksbereich bezeichnet den Grundstücksbereich, welcher sich von der Haupteerschließungsfläche aus gesehen, zwischen der ihr zugewandten Fasadenseite und der hinteren Grundstücksgrenze befindet. Je Baugrundstück ist dabei ein Volumen von max. 30 m³ zulässig.

Kinderspielgeräte, Einfriedigungen und sonstige baurechtlich nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

7.1. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf 2 Wohneinheiten je Einzelhaus begrenzt. Für Doppelhäuser gilt die Regelung sinngemäß, je Doppelhaushälfte sind nicht mehr als zwei Wohnung zulässig.

8. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

8.1. Um eine Beschleunigung und Verstärkung des Niederschlagsabfluss zu vermeiden, ist das anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten und gedrosselt abzuleiten. Die Flächen sind naturnah zu gestalten. Der Unterhalt der Anlagen zur Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser muss die Abflussfunktion gewährleisten. Abflusshindernisse, Überbauung und Verfüllung ist unzulässig. Für Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Z.B. ist Überfahren und Ablagern von Baumaterial verboten.

Die Festsetzung von Maßnahmenflächen und Pflanzgebieten sichert die Ausgestaltung von Retentionsbereichen.

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

Die Vorschläge für Minderungsmaßnahmen sind im Umweltbericht unter Punkt 8 beschrieben.

10. Anpflanzungen und Erhaltungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Im Plangebiet dürfen nur einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Die entsprechenden Arten sind der Artenverwendungsliste unter Hinweise im Kapitel B zu entnehmen. Die Pflanzungen sind dauernd zu unterhalten und zu pflegen. Abgängige Bepflanzungen sind zu ersetzen.

An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend.

Die im Lageplan besonders bezeichneten Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

10.1. Einzelpflanzgebot – Anpflanzen von Einzelbäumen (PfG 1)

Im gekennzeichneten Bereich sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die Artenauswahl muss die besonderen standörtlichen Bedingungen (erhöhte Temperatur, begrenzter Wurzelraum, usw.) berücksichtigen. Ausreichend durchwurzelbarer Raum sowie Begrünung und Überfahrerschutz der Baumscheibe ist sicherzustellen. Das erforderliche Lichtraumprofil ist zu beachten. Vom dargestellten Standort kann aus technischen Gründen bis zu 2 m abgewichen werden. Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität:

Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammdurchmesser 16 - 18 cm

10.2. Einzelpflanzgebot – Anpflanzen von Hausbäumen (PfG 2)

Innerhalb der mit PfG 2 gekennzeichneten Grundstücksflächen (Vorgartenzone) ist je Baugrundstück ein Hausbaum entlang des Straßenraums in einem Abstand von mind. 2 m zur Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen. Es sind standortgerechte Obstbäume oder heimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung entsprechend der Artenverwendungsliste zu verwenden. Eine Baumscheibe/Grünfläche von mindestens 5 m² ist vorzusehen. Es gilt die folgende Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammdurchmesser 14 – 16 cm.

10.3. Pflanzung von Gehölzen auf privaten Grundstücksflächen (PfG 3)

Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche (PfG 3) sind an den Außengrenzen der Grundstücke freiwachsende Hecken oder Gehölze anzupflanzen. Der Anteil der Gehölze an den jeweiligen Pflanzgebotsflächen beträgt 50 Prozent. Dabei ist je Strauch eine Pflanzfläche von 2 m² anzunehmen. Die Pflanzauswahl ist der Artenverwendungsliste zu entnehmen. Die Mindestqualität ist wie folgt:

Baumpflanzungen: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm

Strauchpflanzungen: 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

Die übrigen 50 % der Fläche sind mit einer standortgerechten, artenreichen Wiesenmischung mit 40 Prozent Kräuteranteil der Einsaat anzulegen. Es wird die Verwendung autochthonen Saatgutes der Herkunftsregion 7 einschlägiger Lieferanten empfohlen. Die Fläche ist extensiv zu pflegen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

11. Abgrenzung von Straßenflächen durch Hinterbeton
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

11.1. Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton) sind bis max. 0,4 m Breite und max. 0,8 m Tiefe entlang den Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig und entschädigungslos zu dulden. Des Weiteren sind Flächen zur Aufstellung von Beleuchtungskörpern und Verkehrszeichen erforderlich und auf den Grundstücken zu dulden.

12. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die notwendigen internen und externen Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht näher beschrieben.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Züttlingen-Nord, 2. Erweiterung – 1. Änderung"

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dachformen
Es sind Satteldächer, höhenversetzte Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie Flachdächer zulässig.

1.2. Dachneigung

SD (Satteldach, auch versetztes Satteldach)	= 20° - 45° Dachneigung
WD (Walmdach, auch Krüppelwalmdach)	= 15° - 45° Dachneigung
PD (Pulldach)	= 7° - 15° Dachneigung
FD (Flachdach)	= 0° - 7° Dachneigung

1.3. Dachdeckung

Pult- und Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ist allgemein zulässig. Spiegelnde, glänzende und lichtreflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

1.4. Fassaden

Grelle und glänzende sowie extrem dunkle Farbtöne und Materialien sowie Metallfassaden mit Ausnahme von Solarkollektoren sind nicht zulässig.

1.5. Dachgauben

Dachgauben sind je Gebäude jeweils als einheitliche Dachaufbauten wie folgt zugelassen: Dachgauben dürfen die Hälfte der Gebäudelängen nicht überschreiten

- Dachgauben haben einen waagerechten Mindestabstand von 1,5 m zum Ortgang einzuhalten.
- Dachgauben müssen einen Mindestabstand (gemessen an der Dachneigung) von 0,90 m von der Traufe, und 1,50 vom First einhalten

Neben Dachgauben sind auch Zwerchhäuser und – Giebel zulässig. Zwerchhäuser dürfen in ihrer Einzellänge nicht länger als 1/3 der Gebäudelänge sein.

2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 2.1. Beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen für Fremdwerbungen sind unzulässig. Im allgemeinen Wohngebiet wird die Größe von Werbeanlagen auf 0,2 m² begrenzt. Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Dachtraufe und oberhalb von Gebäudeoberkanten ist nicht zulässig. Die Höhe der Werbeanlage selbst (Logo, Schrift o.ä.) darf maximal 0,4 m betragen.

3. Rundfunk- und Fernsehantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

- 3.1. Parabolantennen sind farblich dem baulichen Hintergrund anzupassen. Es ist je Gebäude nur eine terrestrische Rundfunk- und Fernsehantenne zulässig.

4. Einfriedungen, Gestaltung unbebauter Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 4.1. Einfriedungen dürfen entlang von Verkehrsflächen eine Höhe von 1,00 m über Straßenhöhe nicht überschreiten. Sockelmauern dürfen eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten. Als Einfriedung werden nur Hecken und offene Zäune in Form von Holz- oder Maschendraht zugelassen.

Entlang von angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit Einfriedungen ein Abstand von 1 m gegenüber diesen einzuhalten. Mit Anpflanzungen ist ein Mindestabstand von 1,5 m gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen einzuhalten.

5. Geländeveränderungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 5.1. Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.
- 5.2. Für die Bauquartiere BQ 14 - 19 gilt zudem Folgendes:
Eine erforderliche Erhöhung des Baugrundstücks an der unteren Grenze zum Feldweg darf in Form einer Stützmauer (auch eine senkrechte Mauer ist zulässig) mit einer maximalen Höhe von 3,0 m erfolgen.

Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Stützmauern, sofern sie geländebedingt erforderlich werden, bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Größere Höhenunterschiede können durch Abtreppungen überwunden werden. Jedoch darf ein maximaler Höhenunterschied von 3,0 m nicht überschritten werden. Der horizontale Abstand zwischen zwei Mauersprüngen muss mindestens 1,5 m betragen. Bei nachbarschaftlicher Einigung kann auf die Abtreppung an den seitlichen Grundstücksgrenzen verzichtet werden. Stützmauern sind zu begrünen, in Naturstein oder mit Natursteinverblendung auszuführen. Zu angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit Stützmauern ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

6. Niederspannungsfreileitungen **(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

6.1. Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

7. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen **7.1.1. (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

7.2. Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird für Wohnungen über 45 m² Grundfläche auf 2 KFZ - Stellplätze pro Wohnung erhöht.

III. Hinweise

1. Denkmalschutz und Archäologie:

Sollten im Plangebiet Funde auftreten, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ist dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde und der Gemeinde zu melden. (§ 20 DSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten (§20 Denkmalschutzgesetz), sofern die Denkmalschutzbehörde nicht mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird hingewiesen.

2. Umgang mit Grundwasser:

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen, ist gemäß § 37 IV WG die Untere Wasserbehörde zu informieren. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

3. Umgang mit Wasser und Abwasser:

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden, soweit dem weder wasserrechtlich noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. Im Baugebiet wird dies durch ein modifiziertes Trennsystem und Retentionsflächen umgesetzt. Eine private Weiterverwendung von Regenwasser als Brauchwasser, sowie der naturnahe Umgang mit unbelastetem Regenwasser (Rückhalt und Verdunstung vor Ort, Retention) ist anzustreben.

Es wird empfohlen, dass Regenwasser von Dachflächen in Retentionszisternen auf dem privaten Grundstück abzuleiten. Das gespeicherte Wasser kann als Betriebswasser eingesetzt werden. Die Regelungen der DIN 1989-1 (Regenwassernutzungsanlagen) sind hierbei zu beachten. Grundstücke, die mit Regenwassermulde oder – kanal erschlossen sind, müssen ihre Oberflächen- und Dachwässer, sowie den Notüberlauf von etwaigen Zisternen an diese anschließen.

4. Umgang mit Oberboden:

Mutterboden, der bei der Errichtung und der Änderung der baulichen Anlagen sowie wesentlicher Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder zu verwenden. Er darf lediglich zu Rekultivierungs- und Bodenverbesserungszwecken verwendet werden. (§ 202 BauGB) Der Oberboden ist - sofern er nicht zum Ausgleich über ein Oberbodenmanagement herangezogen wird - bei allen Baumaßnahmen nach sachgerechter Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen. Verdichtete Bodenbereiche sind nach Abschluss der Baumaßnahmen gemäß DIN 18 915 "Bodenarbeiten" wirkungsvoll zu lockern. Es sind geeignete Schutzmaßnahmen gegen Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser zu ergreifen.

5. Duldungspflicht Abgrabungen und Aufschüttungen:

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen 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 Gemeinde.

6. Duldungspflicht Straßenbeleuchtung, Kennzeichen und Hinweisschilder:

Der Eigentümer hat 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.

7. Altlasten:

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und den §§ 1, 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren. Dabei sind die betroffene Gemeinde und das zuständige Landratsamt umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen. Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

8. Geologie, Erdwärmesonden, Baugrunduntersuchungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten möglicherweise sulfathaltige Gesteine (Gips und Anhydrit) auf. In diesem Falle sind Geländehebungen durch Volumenzunahme bei der Umwandlung von Anhydrit in Gips und hieraus resultierende Schäden, auch über die Umgebung des Bohransatzpunktes hinaus, nicht auszuschließen. Daher wurde vom LGRB eine Auflagenempfehlung formuliert, die den Abbruch von Bohrungen bei Erreichen von Sulfatgestein (Gipsspiegel) empfiehlt. Sollte darüber hinaus die hydraulische Trennschicht der Haßmersheim-Schichten im basalen Abschnitt des Oberen Muschelkalks im Plangebiet noch wirksam sein, empfiehlt das LGRB den Abbruch der Bohrungen bereits bei Erreichen der Haßmersheim-Schichten.

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

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen und aus der Umgebung bekannt.

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, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.

9. Immissionen aus dem Bahnbetrieb

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der bestehenden Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.

10. Immissionen aus Pferdehaltung

In circa 300m Entfernung zum nächstgelegenen Bauquartier werden Pferde gehalten. Mögliche Immissionen, die aus der bestehenden Pferdehaltung entstehen könnten, sind zu dulden.

11. Immissionen aus Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen

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.

12. Kabelschutzanweisung der Telekom

Bei der Bauausführung sind die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen – und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

13. Grünordnerische Empfehlung

Bei der Baustoffauswahl ist auf Umweltverträglichkeit und Recyclingfähigkeit zu achten.

14. Nisthilfen

Das Anbringen von Nisthilfen für Fledermäuse und Vogel erhöht die Brutmöglichkeiten im Baugebiet und ist deshalb ausdrücklich erwünscht. Die Broschüre „Nistquartiere an Gebäuden – ein Ratgeber für Bauherren, Architekten und Handwerker, bei Neubau, Umbau und Sanierung“ (NABU Baden-Württemberg 2002) kann bei der Umsetzung helfen.

15. Verschattung von landwirtschaftlichen Kulturen durch Anpflanzungen

Um Verschattung und andere Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Kulturen zu vermeiden, ist mit Anpflanzungen, die in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen stehen, ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen einzuhalten, der mindestens den Erfordernissen nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg entspricht.

16. Leichtigkeit und Sicherheit des landwirtschaftlichen Verkehrs

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

gehalten werden. Auch während der Bauphase muss die Leichtigkeit und Sicherheit des landwirtschaftlichen Verkehrs gewährleistet sein.

17. Sonstige Hinweise

Die Darstellung künftiger Grundstücksgrenzen ist unverbindlich.

Bauvorhaben:

Allen Bauanträgen bzw. den Planunterlagen im Kenntnissgabeverfahren sind folgende Darstellungen im Maßstab 1:100 beizulegen:

- Art und Umfang der geplanten befestigten Flächen
- Freiflächen-/Begrünungsplan

Aus den Freiflächenplänen sind auch die Lage der zu pflanzenden Gehölze (Bsp. Hausbaum), Geländebeziehungen vor und nach Realisierung des Bauvorhabens und Stützmauern sowie die Einfriedigungen, Mauern und Zäune darzustellen.

18. Weitere Gutachten

Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung siehe Anlagen.

IV. Pflanzenauswahlliste

Siehe Umweltbericht.