Anlage 2

Stadt

Bad Rappenau

Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan

„Halmesäcker“

Gemarkung Fürfeld

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

Entwurf

Planstand: 01.03.2019

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak **Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**
Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 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
2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB — am
3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB — vom bis
4. Anhörung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB (Scoping-Termin) — am
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
Bad Rappenau, 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
- nicht störende Handwerksbetriebe

Ausschluss nach § 1 Abs. 5 BauNVO:

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden für nicht zulässig erklärt.

Ausschluss nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

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 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Zur Festlegung der Höhenlage der baulichen Anlagen wird eine Bezugsebene (OK Erdgeschossfertigfußboden) festgesetzt.

Bei Baugelände, das tiefer als die Straßenebene oder auf waagerechter Ebene mit der Straße liegt, wird die Bezugsebene max. 0,5 m über der Straßenhöhe festgesetzt.

Bei einem über der Straßenhöhe liegenden Baugelände darf die Bezugsebene max. 0,5 m über dem höchsten Punkt des natürlichen Geländes innerhalb der Gebäudegrundfläche liegen.

Bei Straßen mit Längsgefälle bezieht sich die angegebene Bezugshöhe auf die Straßenhöhe in der Mitte der Grundstückslänge.

Bei Eckgrundstücken beziehen sich die angegebenen Bezugshöhen auf die längste Straßenbegrenzungslinie.

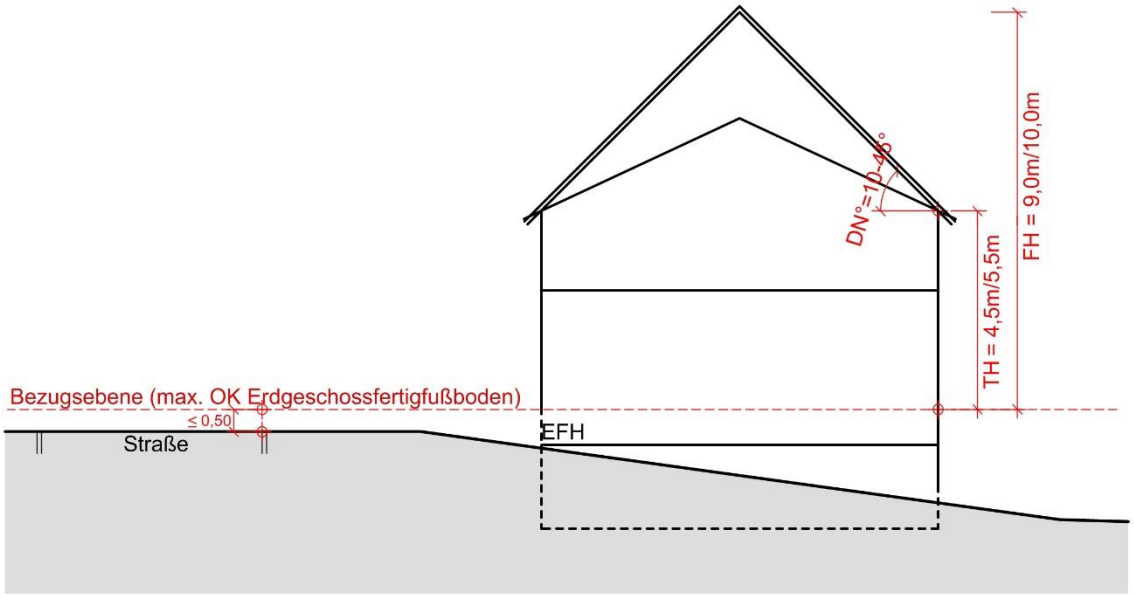
Der bestehende natürliche Geländeverlauf sowie die Einhaltung der festgesetzten Höhen sind in den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen.

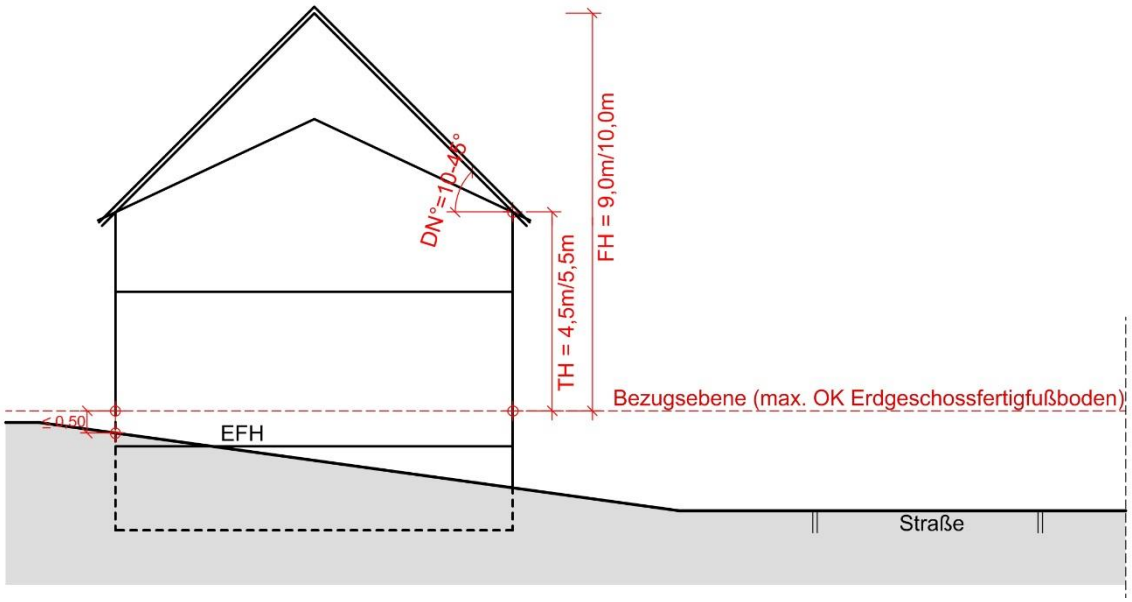
Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch maximal zulässige Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) bezogen auf die Bezugsebene gemäß Planeintrag festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

Als oberer Bezugspunkt der Firsthöhe gilt die Oberkante Firstziegel.

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- Doppelhäuser

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag. Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen nach § 5 Abs. 6 LBO ist zulässig.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die First- und Gebäudehauptrichtung ist nur senkrecht oder parallel zu den Baugrenzen zulässig. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.

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

4.1 Garagen

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

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit einem Mindestabstand von 5,0 m an der Zufahrtsseite und von 1,0 m an den sonstigen Seiten zu den Fahrbahnflächen zulässig. Mit Dachkonstruktionen und -vorsprüngen ist generell ein Mindestabstand von 0,8 m zu Fahrbahnflächen einzuhalten.

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

Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) ist wie folgt beschränkt:

- Einfamilienhaus und Doppelhaushälfte: 2 WE
- Mehrfamilienhaus: 6 WE

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 Abfahrtsverbote

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 Wasserdurchlässige Beläge

Stellplätze und Zufahrten sind so anzulegen und zu befestigen, dass 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.

7.2 Insektenschonende Beleuchtung

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Außen- und Wegbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen.

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

7.3 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen, die potenziell Schwermetalle freisetzen, sind zur Vermeidung unnötiger Schadstoffbelastungen des Grundwassers unzulässig. Eine verwitterungsfeste Beschichtung ist zwingend erforderlich.

7.4 Getrennte Regenwasserableitung

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Regenwasser von Dach- und privaten Hofflächen ist auf den Grundstücksflächen getrennt zu erfassen und über Regenwasserkanäle in das geplante Regenrückhaltebecken im Südwesten zu leiten. Dort findet eine Zwischenpufferung statt, bevor es dem Vorfluter zugeführt wird.

7.5 Grünfläche mit Sitzplatz in der nordöstlichen Gebietsecke <1>

Zwei Ahornbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang oder Verlust artgleich zu ersetzen.

Die Fläche ist mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese einzusäen und 2-3-mal jährlich zu mähen.

Das Mähgut ist abzuräumen.

7.6 Grünfläche und Spielplatz zentral zwischen den Erschließungsstraßen <2>

Die Grünflächen entlang des Fußwegs, der von der Planstraße 3 zum südlichen Gebietsrand verläuft, sind mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese einzusäen. Sie sind zwei- bis dreimal jährlich zu mähen und das Mähgut ist abzuräumen.

Auf der Fläche sind entsprechend dem Planeintrag insgesamt 9 gebietsheimische, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang oder Verlust zu ersetzen. Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

Die Fläche des Spielplatzes ist mit Saatgut gesicherter Herkunft als Gebrauchsrasen einzusäen.

7.7 Nordwestliche Grünfläche <3>

Die Fläche ist mit 25 gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder hecken-artig zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch rd. 2,0 m^2 Pflanzfläche anzunehmen.

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

Die Grünfläche ist mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese einzusäen und 2-3-mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Außerdem sind entsprechend dem Planeintrag drei gebietsheimische, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen.

Bäume und Sträucher sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

7.8 Grünfläche mit Retentionsbecken westlich des Wohngebiets <4>

Das Retentionsbecken wird als Erdbecken mit möglichst flachen und wechselnden Böschungsneigungen gestaltet. Die Sohle ist mit Saatgut gesicherter Herkunft als Nasswiese einzusäen.

Die Grünflächen um das Retentionsbecken sind mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese einzusäen.

Die Einsaatflächen sind 2-3-mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Entsprechend dem Planeintrag sind am südlichen Rand des Retentionsbeckens zwei gebietsheimische, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen.

Die Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

7.9 Südwestliche Grünfläche <5>

Die Fläche ist mit 15 gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch rd. 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen.

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

Die Grünfläche ist mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese einzusäen und 2-3-mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Entsprechend dem Planeintrag ist ein gebietsheimischer, hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Auf Grund des Platzangebots wird empfohlen eine großwüchsige Art zu wählen, beispielsweise Stiel- oder Traubeneiche oder Sommerlinde.

Bäume und Sträucher sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

Um Verschattungen und andere Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Kulturen zu vermeiden ist mit Pflanzungen ein ausreichender Abstand zur landwirtschaftlichen Fläche einzuhalten. Es wird auf die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg verwiesen.

7.10 Grünfläche mit Entwässerungsgraben entlang der südlichen Gebietsgrenze <6>

Der Entwässerungsgraben ist mit einer Ufermischung für wechselfeuchte Standorte aus Saatgut gesicherter Herkunft einzusäen. Der Graben ist durch regelmäßige Mahd in funktionsfähigem Zustand zu erhalten. Das Mähgut ist abzuräumen.

7.11 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der neu versiegel- bzw. überbaubaren Flächen zugeordnet.

Bei den Verkehrsflächen werden 5.827 m² neu versiegelt. Bei den Bauflächen sind 8.803 m² überbaubar. Damit entfallen von den Maßnahmen zum Ausgleich 39,8 % auf die Verkehrsflächen und 60,2 % auf die Bauflächen.

8. Pflanzgebote und Pflanzbindungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Pflanzbindung und Pflanzgebot: Grünfläche mit Sitzplatz in der nordöstlichen Gebietsecke <1>

siehe 7.5

8.2 Pflanzgebot: Grünfläche und Spielplatz zentral zwischen den Erschließungsstraßen <2>

siehe 7.6

8.3 Pflanzgebot: Nordwestliche Grünfläche <3>

siehe 7.7

8.4 Pflanzgebot: Grünfläche mit Retentionsbecken westlich des Wohngebiets <4>

siehe 7.8

8.5 Pflanzgebot: Südwestliche Grünfläche <5>

siehe 7.9

8.6 Pflanzgebot: Grünfläche mit Entwässerungsgraben entlang der südlichen Gebietsgrenze <6>

siehe 7.10

8.7 Pflanzgebot: Baum- und Strauchpflanzungen in den Bauflächen

Je Baugrundstück ist mindestens ein gebietsheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mindestens 10-12 cm haben.

Mindestens 5 % der Baugrundstücksflächen sind mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch rd. 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen. Ein Formschnitt sollte nur aus Gründen des Nachbarrechtes vorgenommen und sonst eine naturnahe Wuchsform an-gestrebt werden. Ein Rückschnitt ist nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) zulässig.

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

In den Baugrundstücken am östlichen, südlichen und westlichen Gebietsrand sind Flächen für das Anpflanzen festgesetzt. Die o.g. Anpflanzungen haben in diesen Flächen zu erfolgen. Ist das Anpflanzen von Einzelbäumen punktuell festgelegt, sind die Bäume an diesen Stellen zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.

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

8.8 Pflanzgebot: Einsaat und Bepflanzung der Verkehrsgrünflächen

An den im Lageplan eingetragenen Stellen ist je ein gebietsheimischer, hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von 12-14 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Sortenliste für Baumpflanzungen im Stellplatz- und Straßenbereich im Anhang ist zu beachten.

Die kleineren Pflanzbeete sind gärtnerisch zu bepflanzen bzw. einzusäen.

Die größeren Verkehrsgrünflächen an den Erschließungsstraßen, insbesondere im Nordwesten, und entlang des östlichen Gebietsrandes sind mit Saatgut gesicherter Herkunft als kräuterreicher Landschaftsrasen einzusäen.

9. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Entlang der Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken sind zulässig:

- die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) bis max. 0,3 m Breite und max. 0,5 m Tiefe,
- die zur Bewältigung der Höhenunterschiede zu den Straßen notwendigen Böschungen bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m,
- die für die Straßenbeleuchtung und Verkehrsbeschilderung notwendigen unter- und oberirdischen Anlagen bis max. 0,4 m Breite und max. 1,5 m Tiefe.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1.1 Dachform und Dachneigung

Es sind allgemein geneigte Dächer zulässig. Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ergänzend begrünte Flachdächer zulässig.

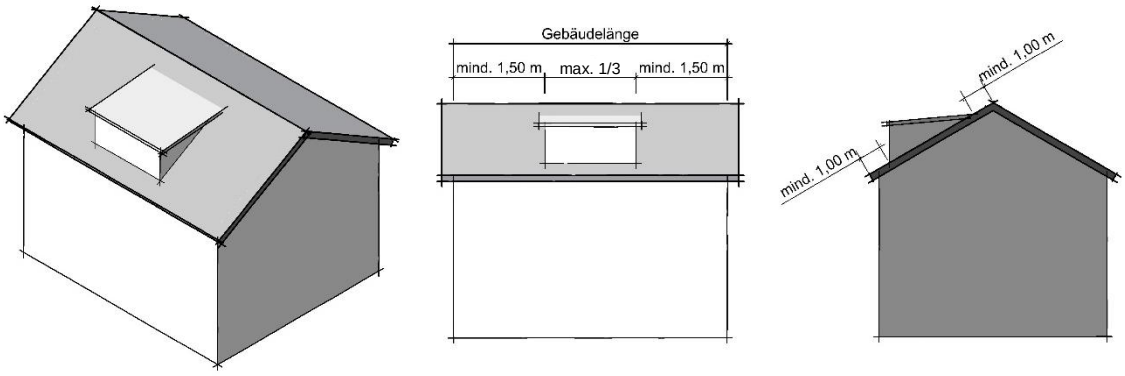
Die Dachneigung wird gemäß Planeintrag auf 10-45° begrenzt. Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ergänzend Flachdächer zulässig.

1.2 Dachdeckung

Zur Dachdeckung geneigter Dächer sind Dachziegel oder Dachsteine in den Farbtönen ziegelrot, rotbraun bis dunkelbraun, anthrazit und grau zu verwenden. Die Verwendung der Dächer zur Nutzung der Sonnenenergie und begrünte Dächer sind allgemein zulässig.

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Gegengiebel, Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel dürfen maximal 1/3 der Gebäudelänge bezogen auf die Hausgrundfläche nicht überschreiten. Ein Mindestabstand von 1,5 m zu den Giebelwänden ist einzuhalten. Bei Dachgauben ist zum Dachfirst und zur Dachtraufe gemessen an der Schräge ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten.



1.4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Fassaden)

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

2. Werbeanlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen für Fremdwerbungen sind unzulässig.

3. Gestaltung unbebauter Flächen und der Vorgärten
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Lose Material- oder Steinschüttungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sind unzulässig.

Bewegliche Abfallbehälter auf den Privatgrundstücken sind so anzuordnen oder durch bauliche Maßnahmen und Bepflanzungen so zu verdecken, dass sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.

4. Einfriedungen und Stützmauern
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedungen sind nur Hecken und offene Zäune in Form von Holz- oder Maschendrahtzäunen bzw. Stützmauern zur Geländeabfangung zulässig. Bei lebenden Einfriedungen ist generell die Pflanzliste des Grünordnerischen Beitrags zu beachten.

Gegenüber landwirtschaftlichen Flächen und Feldwegen sind Einfriedungen um 0,5 m gegenüber den Grundstücksgrenzen zurückzunehmen.

Einfriedungen (Zäune, Hecken) und Stützmauern zur Geländeabfangung dürfen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen eine Gesamthöhe von 1,0 m über Straßenhöhe nicht überschreiten. Sockelmauern sind auf die zulässige Gesamthöhe von Einfriedungen anzurechnen.

5. Geländeveränderungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern (Abfangungen) auf den Baugrundstücken sind gegenüber dem natürlichen Gelände nur bis zu einer max. Höhe von 1,0 m zulässig. Ausgenommen sind die bergseitigen Verfüllungen zwischen Gebäude und Straßenraum. Die Gesamtböschungshöhe darf die Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

Ausnahmen sind nur bei Nachweis besonders schwieriger topgraphischer Verhältnisse oder Angleichungserfordernisse zulässig. Als natürliches Gelände gilt das Gelände vor Beginn jeglicher Bauarbeiten.

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

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

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

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

III. HINWEISE

1. Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

In den Ackerflächen südlich und östlich des Baugebietes werden 6 Lerchenfenster nach den Vorgaben des gemeinsam vom Landes-Bauernverband und NABU Baden-Württemberg herausgegebenen Faltblatts und mindestens 300 m² Blühstreifen angelegt.

Mit der Maßnahme wird angestrebt, die Brutrevierdichte in den umliegenden Ackerflächen mindestens zu erhalten.

Die genauen Flächen werden im weiteren Verfahren festgelegt. Die Stadt trifft entsprechende Vereinbarungen mit den Eigentümern bzw. Pächtern der Flächen, in denen das Anlegen der Lerchenfenster und Blühstreifen langfristig abgesichert wird.

Die Maßnahmen werden durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Landratsamt gesichert. Der Erfolg der Maßnahmen wird im Rahmen eines Monitorings überprüft.

2. Baufeldräumung und Gehölzrodung

Gehölze in den von Baumaßnahmen betroffenen Flächen sind vor dem Baubeginn in der Zeit von Oktober bis Februar zu roden und zu räumen.

Auch ein Abriss der Umspannstation sollte in diesem Zeitraum erfolgen. Außer es wird durch eine fachkundige Person festgestellt, dass keine Vögel am oder im Bauwerk brüten bzw. sich Fledermäuse am Bauwerk befinden.

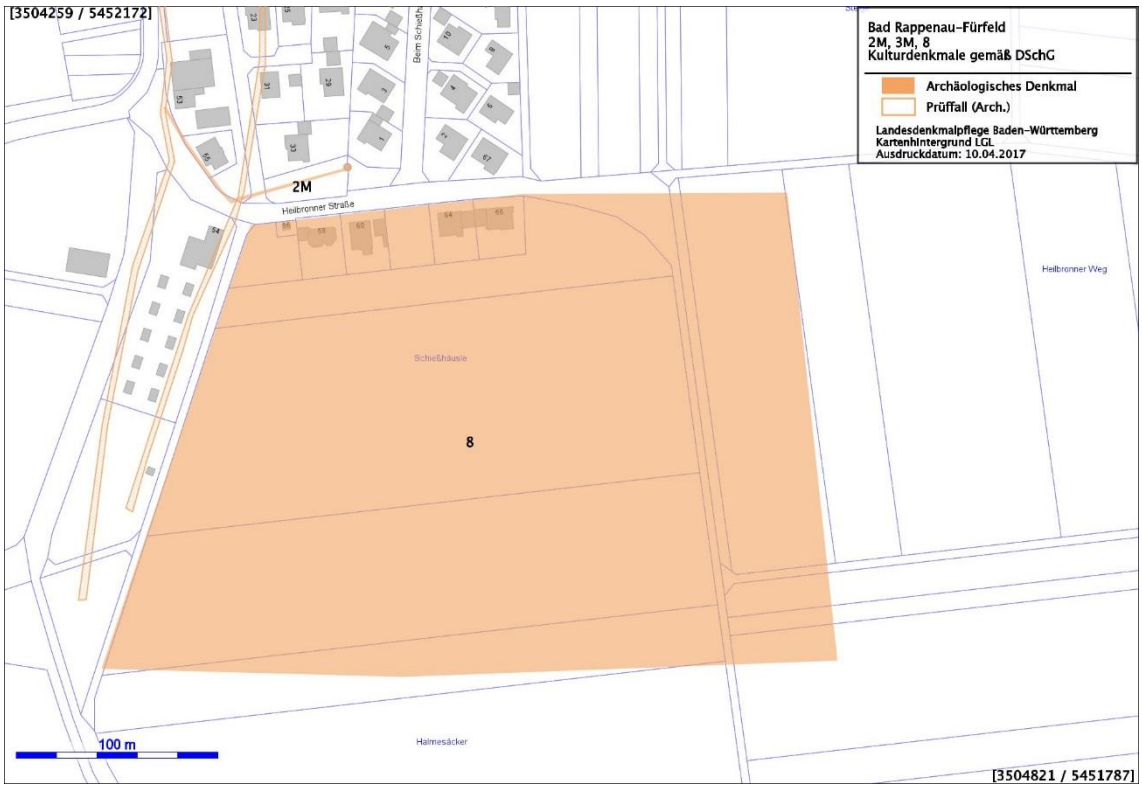
Im Vorfeld von Bau- und Erschließungsarbeiten ist die krautige Vegetation in den künftigen Baufeldern vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen oder zu mulchen. Damit wird verhindert, dass Bodenbrüter im Baufeld Nester anlegen.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

3. Bodenfunde / Denkmalschutz

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.



Das Plangebiet liegt gemäß Kartierung des Landesamts für Denkmalpflege im Bereich mehrerer archäologischer Denkmäler:

- Nr. 2M: „(Abgegangene) Schlossgartenummauerung“ (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG)
- Nr. 3M: „Abgegangene Wasserleitung“ (archäologischer Prüffall)
- Nr. 8: „Neolithische Siedlungen“ (Kulturdenkmal gem.§ 2 DSchG)

4. 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.

5. 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.

6. 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 (§ 37 Abs. 4 WG).

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

7. Baugrunduntersuchung

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

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. Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung

Es wird empfohlen, das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen auf den Baugrundstücken in Zisternen zurückzuhalten und einer Regenwassernutzung, z.B. Gartenbewässerung zuzuführen.

IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Sträucher	Einzelbaum
Acer campestre (Feldahorn)	●	
Acer platanoides (Spitzahorn) *		●
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *		●
Alnus glutinosa (Schwarzerle) *	●	
Betula pendula (Hängebirke) *		●
Carpinus betulus (Hainbuche) *	●	●
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	●	
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	●	
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)	●	
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)	●	
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	●	
Frangula alnus (Faulbaum)	●	
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)	●	
Prunus spinosa (Schlehe)	●	
Quercus petraea (Traubeneiche) *	●	●
Quercus robur (Stieleiche) *	●	●
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)	●	
Rosa canina (Echte Hundsrose)	●	
Rosa rubiginosa (Weinrose)	●	
Salix caprea (Salweide)	●	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	●	
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	●	
Sorbus torminalis (Elsbeere)		●
Tilia cordata (Winterlinde) *	●	●
Tilia platiphyllos (Sommerlinde) *	●	●
Ulmus minor (Feldulme)	●	
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: Sortenliste für Baumpflanzungen im Stellplatz- und Straßenbereich

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Acer platanoides „Columnare“	Spitzahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche
Quercus robur „Fastigiata“	Stieleiche
Tilia cordata „Erecta”	Winterlinde
Tilia cordata „Rancho”	Winterlinde

Artenliste 3: 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, Metzer Bratbirne, Schweizer Wasserbirne, Josephine von Mecheln, Bayerische Weinbirne, Paulsbirne, Geddelsb. Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle
Süßkirschen	Regina, Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sam
Walnüsse	Mars, Nr. 26, Nr. 139

Empfohlene Saatgutmischungen:

Bereich	Saatgutmischung
Verkehrsgrünflächen, Spielplatz	RSM 7.1.2 Landschaftsrasen – Standard mit Kräuter
Entwässerungsgraben	Ufermischung wechselfeuchter Standorte
Retentionsbecken	Nasswiese
Öffentliche Grünflächen	Fettwiese mittlerer Standorte

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

Aufgestellt:

Bad Rappenau, den

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

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