



Stadt

Neuenstadt a. K.

Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan „Bahnhof“

Gemarkung Kochertürn

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

Satzung

Planstand: 26.11.2012 / 19.09.2016 / 16.07.2018

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

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



RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634)

Landesbauordnung (LBO)

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Planzeichenverordnung (PlanZVO)

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 26.11.2012 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am 07.03.2013 |
| 3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 (1) BauGB | vom 14.03.2013 bis 14.04.2013 |
| 4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonsti-
gen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB | vom 18.02.2013 bis 18.03.2013 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs
und Auslegungsbeschluss | am 19.09.2016 |
| 6. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB | |
| 6.1 Bekanntmachung | am 20.10.2016 |
| 6.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung | vom 28.10.2016 bis 28.11.2016 |
| 7. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am 16.07.2018 |
| 8. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbe-
schlusses des Bebauungsplans und der örtlichen
Bauvorschriften | am |
| 9. Rechtsverbindlich gem. § 10 (3) BauGB | am |

Zur Beurkundung
Neuenstadt a.K., den

Norbert Heuser, Bürgermeister

TEXTLICHER TEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

1.1 Überbaubare Grundstücksflächen

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

2. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.1 Verkehrsflächen

Die im Plan dargestellte Fläche wird als private Parkplatzanlage festgesetzt.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

3.1 Beleuchtung des Gebiets

Die Parkplatz- und Wegbeleuchtung ist 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 Beleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

3.2 Öffentliche Grünfläche im Südosten < 1 >

Die kleine Grünfläche mit zwei jungen Linden südlich der Einfahrt ist zu erhalten. Das Feldgehölz auf der ehemaligen Bahntrasse südlich der Einfahrt ist zu erhalten.

Die Gehölze sollen im Rahmen der Maßnahme „Südliche Randfläche < 3 >“ gepflegt und auf den Stock gesetzt werden.

Die Schotterfläche um das Bahnhäuschen südlich der Einfahrt ist rückzubauen. Dabei sind die Schottererschicht und der Unterbau vollständig zu entfernen. Der unterhalb anstehende Boden ist zu lockern. Die Flächen werden mit Oberboden angedeckt. Die Fläche im Bereich der Einfahrt ist mit einer Wiesensaatgutmischung einzusäen und zweimal jährlich zu mähen.

3.3 Südliche Randfläche (ehemalige Bahntrasse) < 3 >

Die Vegetation der Fläche ist zu erhalten. Im potentiellen Lebensraum von Zauneidechsen ist das Verhältnis offene Flächen zu Gehölzen dauerhaft zu sichern. Die offenen Flächen sind mindestens ein-, maximal zweimal jährlich zu mähen. Gehölze werden alle 10 Jahre auf den Stock gesetzt.

Im westlichen breiteren Abschnitt werden kleine Stein- und Totholzhäufen angelegt.

Während der Bauphase ist die Fläche mit einem Bauzaun vor Betreten und Befahren zu schützen. Der Zaun ist im Zuge der Gehölzrodung und Baufeldräumung aufzustellen und bis zum Ende der Baumaßnahmen zu erhalten.

3.4 Rückbau des Feldwegs; Baum- und Strauchpflanzungen im Westen < 5 >

Der Feldweg in der Fläche für das Anpflanzen im Westen des Plangebiets ist rückzubauen. Dabei sind die Schottererschicht und der Unterbau vollständig zu entfernen. Der unterhalb anstehende Boden ist zu lockern. Die Flächen werden mit Oberboden angedeckt.

In der gesamten Fläche ist anschließend ein feldheckenartiger Gehölzstreifen aus Heistern und Sträuchern gebietsheimischer Arten zu pflanzen. Dabei sind je Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen.

Pflanzabstände: 1,5 m

Pflanzgröße: 2 x v, 60-100 bzw. 150 -200 cm

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

Während der Bauphase soll die Fläche, als nachgewiesene Lebensstätte der Zauneidechse, mit Ausnahme des rückzubauenden Feldwegs mit einem Bauzaun vor Betreten und Befahren geschützt werden. Der Bauzaun ist bis zum Ende der Baumaßnahmen zu erhalten. Die Fläche darf auch bei der Bepflanzung nicht befahren werden.

3.5 CEF-Maßnahme - Zauneidechsen I

Die Gehölze, die für die Umgestaltung der ehemaligen Bahntrasse entfernt werden müssen, werden im Zeitraum von Oktober bis Februar gerodet. Die Fläche wird dabei nicht befahren. Die Wurzelstöcke bleiben zunächst im Boden. Anfang April wird die Fläche gemäht und das Mähgut abgeräumt. Die Eidechsen finden keine ausreichenden Deckungsmöglichkeiten und können in die verbleibenden Flächen am äußeren Gebietsrand abwandern. Erst ab Mitte April wird das Gebiet weiter geräumt. Totholz- oder Schnittguthaufen sind von Hand abzutragen. Eidechsen können selbst fliehen oder aber eingefangen und in weiter entfernte Lebensraumbereiche an der Bahntrasse gebracht werden. Anschließend werden die Wurzelstöcke entfernt. Die zu erhaltenden Flächen im

Bereich der ehemaligen Bahntrasse und am nordwestlichen Gebietsrand werden mit einem Schutzzaun gegen Befahren und Betreten gesichert. Der Zaun wird im Zuge der Rodung aufgestellt und bis zum Ende Baumaßnahme erhalten. Die Arbeiten sind von einer sachkundigen Person zu begleiten.

3.6 CEF-Maßnahme - Zauneidechsen II

Der erhaltbare Teil der Lebensstätte der Zauneidechsen wird durch einen Schutzzaun so geschützt, dass die Eidechsen auch in der Bauzeit relativ ungestört hier leben können. Zur Unterstützung der lokalen Population werden die zu erhaltenden und zu schützenden Bereiche hinsichtlich der Zauneidechse dauerhaft gepflegt. In der Fläche für die Erhaltung im Norden werden die offenen Bereiche durch Mahd offen gehalten und behalten so ihre Eignung als Lebensraumstätte. Auch in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz am Südrand ist das Verhältnis offener Flächen zu Gehölzen dauerhaft zu sichern. Die offenen Flächen sind mindestens ein-, maximal zweimal jährlich zu mähen. Gehölze werden alle 10 Jahre auf den Stock gesetzt. Im westlichen breiteren Abschnitt werden kleine Stein- und Totholzhaufen angelegt.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.1 Leitungsrecht Stadt Neuenstadt a. K.

Die gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen "Stadt" sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Neuenstadt a. K. zu belasten.

4.2 Leitungsrecht EnBW

Die gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen "EnBW" sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der EnBW zu belasten.

4.3 Leitungsrecht Telekom

Die gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen "Telekom" sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Telekom zu belasten.

5. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Nördliche Böschungsfläche und nordöstliche Grünfläche < 2 >

Die Vegetation der nördlichen Böschungsfläche und der nordöstlichen Grünfläche ist zu erhalten. Die offenen Flächen sind durch mindestes ein-, maximal zweimaliges Mähen offen zu halten. Die Heckenabschnitte und Einzelgehölze können alle 10 Jahre auf den Stock gesetzt werden.

Im potentiellen Lebensraum der Zauneidechsen sind habitataufwertende Strukturen wie Totholz, Steinhaufen o.ä. und insbesondere der große Pappelstamm nördlich der Einfahrt zu erhalten.

Während der Bauphase ist die Fläche mit einem Bauzaun vor Betreten und Befahren zu schützen. Der Zaun ist im Zuge der Gehölzrodung und Baufelddräumung aufzustellen und bis zum Ende der Baumaßnahmen zu erhalten.

5.2 Bäume im Parkplatz und in den Grünflächen beiderseits der Einfahrt < 4 >

An den im Plan eingetragenen Stellen ist jeweils ein Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Zu pflanzen sind Hochstämme mit einem Stammumfang von min. 12-14 cm.

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

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1.1 Einfriedungen

Mit Einfriedungen ist ein Mindestabstand von 1,5 m gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen einzuhalten.

2. 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 oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Die Stadt und das Landratsamt sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

3. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen.

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (z.B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,5 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,5 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

4. Grundwasserfreilegung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als Untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 Abs. 4 WG).

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

5. Wasserschutzgebiet "Oedheim-Degmarn"

Die vormalige Lage des nördlichen Teilbereichs des Plangebiets in Zone I und II/II A des Wasserschutzgebiets „Oedheim-Degmarn“ wurde aufgehoben. Die vier Bohrbrunnen wurden entsprechend verschlossen und zurückgebaut. Die Aufhebung der Wasserschutzgebietszonen I und II erfolgt durch die Verordnung des Landratsamts vom 12.04.2018. Die Verordnung ist am 01.06.2018 in Kraft getreten. Die betroffenen Flächen befinden sich nun innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebiets Oedheim-Degmarn für die Quelfassung Kocherhalde.

Somit liegt das Plangebiet nun vollständig in Zone III/III A des Wasserschutzgebietes „Oedheim-Degmarn“.

6. Baugrunduntersuchung

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

7. Baufeldräumung und Gehölzrodung

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

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

8. 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.

9. Immissionen

Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros rw bau-physik vom November 2012 sind die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den umliegenden Immissionsorten in der Nachbarschaft tags und nachts unterschritten, wenn folgender Hinweis bzw. Anforderung bei der Realisierung des Vorhabens beachtet wird: Die Benutzung des Parkplatzes ist auf den Zeitraum von 06:00 bis 22:00Uhr zu

beschränken. Die Beschränkung ist mit geeigneten Maßnahmen sicherzustellen (z. B. Schrankenanlage).

10. 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.

IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Sträucher	Heister / Einzelbäume
<i>Acer campestre</i> (Feldahorn)		●
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche) *		●
<i>Cornus sanguinea</i> (Roter Hartriegel)	●	
<i>Corylus avellana</i> (Gewöhnlicher Hasel)	●	
<i>Crataegus laevigata</i> (Zweigr. Weißdorn)	●	
<i>Crataegus monogyna</i> (Eingr. Weißdorn)	●	
<i>Euonymus europaeus</i> (Pfaffenhütchen)	●	
<i>Frangula alnus</i> (Faulbaum)	●	
<i>Ligustrum vulgare</i> (Gewöhnlicher Liguster)	●	
<i>Prunus spinosa</i> (Schlehe)	●	
<i>Quercus petraea</i> (Traubeneiche) *		●
<i>Quercus robur</i> (Stieleiche) *		●
<i>Rhamnus cathartica</i> (Echter Kreuzdorn)	●	
<i>Rosa canina</i> (Echte Hundsrose)	●	
<i>Rosa rubiginosa</i> (Weinrose)	●	
<i>Salix caprea</i> (Salweide)	●	
<i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)	●	
<i>Ulmus minor</i> (Feldulme)		●
<i>Viburnum opulus</i> (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 Stellplatzbereich

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Acer platanoides „Columnare“	Spitzahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche
Fraxinus excelsior „Westhof s Glorie“	Esche
Quercus robur „Fastigiata“	Stieleiche
Tilia cordata „Erecta“	Winterlinde
Tilia cordata „Rancho“	Winterlinde

Artenliste 3: Saatgutmischungen

Fläche	Saatgutmischung
Öffentliche Grünfläche / Rückbau Schotterfläche	Fettwiese gebietsheimischer Herkunft

Herkunftsgebiet für das Saatgut soll das Süddeutsche Hügel- und Bergland sein.

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 16.07.2018 überein.

Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte nach den §§ 1-10 BauGB wird bestätigt.

Neuenstadt a. K. , den

(Siegel)

.....
Norbert Heuser , Bürgermeister

Aufgestellt:

Neuenstadt a. K., den ...

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER :

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