



Stadt

Neuenstadt a.K.

Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan „Daistler III“

Gemarkung Neuenstadt a.K.

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

Vorentwurf

Planstand: 24.10.2022

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 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) 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 |
| 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. Genehmigung gem. § 10 (2) BauGB | am |
| 9. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am |

Zur Beurkundung
Neuenstadt a.K., den

Bürgermeister

TEXTLICHER TEIL

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

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend Planeintrag.

2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

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

Die Erdgeschossfußbodenhöhen werden nach Konkretisierung der Planung im weiteren Verfahren festgesetzt.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

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

Flachdächer:

Als unterer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die gemäß Planeintrag festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt bei Flachdächern der obere Abschluss der Attika des obersten Vollgeschosses.

Als maximale Gebäudehöhe gilt bei Flachdächern das Maß zwischen der gemäß Planeintrag festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem oberen Gebäudeabschluss (Oberkante Attika des Staffelgeschosses).

Bei Gebäuden mit Flachdach, deren oberstes Geschoss ein Vollgeschoss nach LBO ist (ohne Staffelgeschoss), entspricht die maximale Gebäudehöhe der maximalen Traufhöhe.

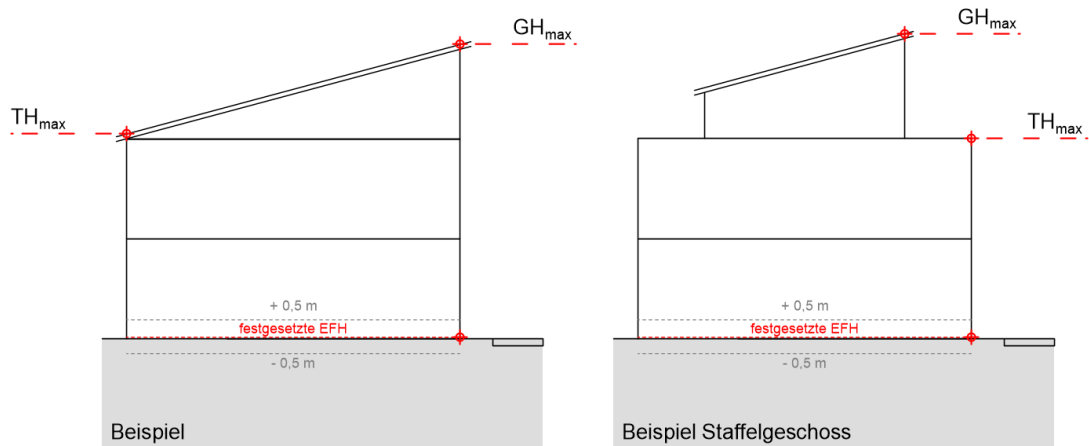
Pultdächer:

Als unterer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die gemäß Planeintrag festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt bei Pultdächern der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Als maximale Gebäudehöhe gilt bei Pultdächern das Maß zwischen der gemäß Planeintrag festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und der obersten Begrenzung der Dachflächen.

Textlicher Teil – Vorentwurf

Seite 3



Satteldächer:

Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt bei Satteldächern der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Als maximale Gebäudehöhe gilt bei Satteldächern das Maß zwischen der gemäß Planeintrag festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und der obersten Begrenzung der Dachflächen.

Technische Aufbauten sind auf maximal 10% der Dachfläche bis zu einer Höhe von 1,5 Metern über der Oberkante der errichteten baulichen Anlage zulässig. Dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung der Solarenergie.

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:

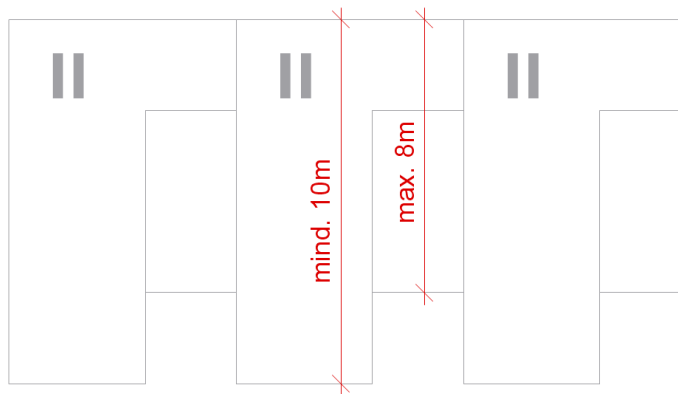
Textlicher Teil – Vorentwurf

Seite 4

- o = offene Bauweise
- ED = offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser
- H = offene Bauweise, zulässig sind nur Hausgruppen
- a₁ = abweichende Bauweise: Gartenhofhaus

In der gemäß Planeintrag festgesetzten abweichenden Bauweise a₁ sind die Gebäude in „verketteter“ Bauweise innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Dabei bestehen die Gartenhofhäuser aus aneinander gereihten Häusern, die jeweils aus einem gewinkelten zweigeschossigen Gebäudeteil (Wohngebäude) und einem eingeschossigen Gebäudeteil (Nebengebäude/Garage/Carport) bestehen. Sie sind ohne seitlichen Grenzabstand an der Grundstücksgrenze und in einer Flucht zum angrenzenden öffentlichen Straßenraum hin zu errichten. Die Gebäudetiefe muss beim Wohngebäude mind. 10,0 m, beim eingeschossigen Gebäudeteil max. 8,0 m aufweisen.

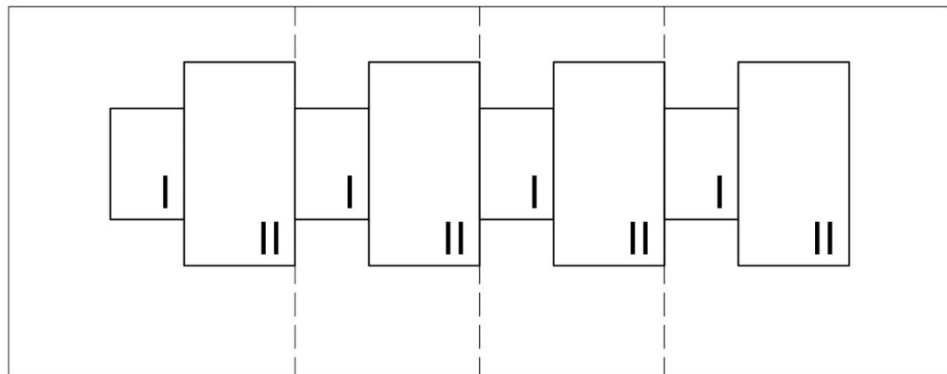
Erläuterungsskizze Gartenhofhäuser:



- a₂ = abweichende Bauweise: Leanhaus

In der gemäß Planeintrag festgesetzten abweichenden Bauweise a₂ sind die Gebäude in „verketteter“ Bauweise innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Dabei bestehen die Gartenhofhäuser aus aneinander gereihten Häusern, die jeweils aus einem gewinkelten zweigeschossigen Gebäudeteil (Wohngebäude) und einem eingeschossigen Gebäudeteil (Nebengebäude/Garage/Carport) bestehen. Sie sind ohne seitlichen Grenzabstand an der Grundstücksgrenze und in einer Flucht zum angrenzenden öffentlichen Straßenraum hin zu errichten. Die Gebäudetiefe muss beim Wohngebäude mind.10,0 m, beim eingeschossigen Gebäudeteil max. 6,0 m aufweisen. Die Wohngebäude müssen bis auf das östlich gelegenste Hauptgebäude einer Bauzeile auf der östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Entsprechend der in der Planzeichnung getroffenen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sind hierbei auch Gebäudelängen mit über 50 m zulässig.

Erläuterungsskizze Leanhäuser:



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 Garagen und Stellplätze

Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den festgesetzten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze entsprechend Planeintrag zulässig.

Im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser (Nutzungsschablone Nr. 1) sind Garagen nur mit einem Mindestabstand von 5,0 m an der Zufahrtsseite zu den Fahrbahnflächen zulässig.

4.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen entsprechend Planeintrag zulässig.

4.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gebäuden mit einem Volumen über 40 m³ sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird gemäß Planeintrag beschränkt:

- 3 WE je Wohngebäude bei Einzelhäusern (EH),
- 2 WE je als Wohngebäude genutzte Doppelhaushälfte (DHH),

- 2 WE je Reihenhaus (RH),
- 1 WE je Gartenhofhaus (GHH) oder Leanhaus (LH)

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. Die im Plan dargestellte Aufteilung ist eine informelle Empfehlung für die Ausführung. Sie ist unverbindlich.

6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gemäß Planeintrag.

6.3 Zu- und Ausfahrtsverbote

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

7. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung entsprechend Planeintrag.

8. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Regenrückhaltebecken sowie Flächen für die Herstellung von Retentionsanlagen gemäß Planeintrag.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

9.1 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. Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Zum Schutz von jagenden Fledermäusen ist eine Wegbeleuchtung des Fußwegs am südlichen und westlichen Rand des Plangebiets zwischen dem Anschluss an den verkehrswichtigen Zubringer zur L 1095 und der Straße zum Berliner Ring auf ein unbedingt erforderliches Minimum zu reduzieren.

9.2 Wasserdurchlässige Beläge

PKW-Stellplätze, Zugänge und Zufahrten sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist. Aus Gründen des Klimaschutzes werden hierzu Rasengittersteine o.ä. empfohlen.

9.3 Verwendung heller Oberflächenbeläge und Fassadenfarben

Für Platz- und Wegeflächen sind helle Oberflächenbeläge und für die Fassadengestaltung sind helle Fassadenfarben und -materialien zu verwenden.

9.4 Extensive Dachbegrünung

In den Bereichen des allgemeinen Wohngebiets gemäß Planeintrag, in denen nicht die Nutzungsschablone Nr. 1 oder Nr. 2 festgesetzt ist, gilt:

Alle Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden bis 25° Dachneigung, sofern sie nicht aus brandschutz- oder sonstigen, sicherheitstechnischen Gründen unbegrünt bleiben müssen, werden mit einem basenreichen Substrat mit mindestens 10 cm Höhe angeeckt.

Die Flächen sind mit einer Saatgutmischung (z.B. Dachbegrünung/Saatgut von Rieger-Hofmann oder vergleichbar) einzusäen. Für die Einsaat ist Saatgut gesicherter Herkunft des Produktionsraums „7 Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Ursprungsgebiet „11 Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden.

Die Flächen sind jährlich zu kontrollieren und bei Bedarf zu pflegen. Photovoltaikanlagen sind in aufgeständerter Bauweise zu montieren.

9.5 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dach- und Fassadenmaterialien

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

9.6 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Regenwasser von Dach- und privaten Hofflächen ist auf den Grundstücksflächen getrennt zu erfassen und an den Regenwasserkanal anzuschließen.

9.7 Verbesserung des örtlichen Kleinklimas

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

Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

9.8 Maßnahme <1>: Öffentliche Grünfläche im Westen – Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche im Westen ist mit einer artenreichen Fettwiesenmischung gesicherter Herkunft anzusäen. Die Fläche ist i.d.R. zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen.

Die gesamte Fläche ist im 10 m – Raster mit heimischen, hochstämmigen Obstbäumen als Streuobstwiese zu bepflanzen. Es sind vorzugsweise Wildobstbäume mit einem Stammumfang von 8-10 cm zu pflanzen.

Die Bäume sind zu pflegen und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen.

Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließung zu vollziehen. Die Artenlisten und Saatgutangaben im Anhang sind zu beachten.

10. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

10.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

Die durch Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen und innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes herzustellen. Die auf öffentlichen und privaten Grundstücken hergestellte Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen.

Die Pflanzliste mit klein-, mittel- und großkronigen Bäumen ist ebenfalls zu berücksichtigen.

10.2 PFG 1: Bepflanzung in den Baugrundstücken

Pro 500 m² angefangene Wohngebietsfläche ist mindestens ein gebietsheimischer, hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen. Zur Gliederung des Straßenraums haben die Pflanzungen vorzugsweise zwischen Bebauung und öffentlichem Straßenraum zu erfolgen.

In Baugrundstücken mit Planeintrag für Baumpflanzungen hat die Pflanzung zwingend an der im Lageplan gekennzeichneten Stelle zu erfolgen. Abweichungen um bis zu 5 m sind zulässig.

Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mindestens 14-16 cm haben.

Auf 5 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind gruppen- oder heckenartig gebietsheimische Sträucher zu pflanzen. Die Anpflanzungen auf den zur Anpflanzung festgesetzten Flächen der südlichen Grundstücke (s.u.) können angerechnet werden.

Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

10.3 PFG 2: Bepflanzung von Wohnbaugrundstücken am Südrand

In der Baugrundsstücksreihe am Südrand sind die Flächen für das Anpflanzen flächig mit gebietsheimischen Sträuchern und Laubbaumheistern zu bepflanzen. Dabei gelten folgende Pflanzvorgaben:

Pflanzgröße 2 xv, 60-100 cm; Pflanzabstand 1,50 m, Reihenabstand 1,0 m; Hecke 2–3-reihig

Pro Baugrundstück ist ein Obst- oder Laubbaum zwischen Bebauung und Straßenraum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Stammumfang mind. 14-16 cm. Die im Lageplan gekennzeichneten Standorte sind zu beachten. Abweichungen um bis zu 5 m sind zulässig.

Die Artenliste im Anhang ist zu beachten.

10.4 PFG 3: Öffentliche Grünfläche – Eingrünung Nordrand

Die öffentlichen Grünflächen am Nordrand sind heckenartig mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Es gelten folgenden Pflanzvorgaben:

Pflanzgröße 2xv, 60-100 cm; Reihenabstand 1,0 m; Pflanzstand 1,5 m

Die restlichen Flächen sind mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese oder Hecken-saum anzusäen und i.d.R. zweimal jährlich zu mähen.

An den im Lageplan des Bebauungsplans dargestellten Standorten sind insgesamt mind. 31 gebietsheimische, hochstämmige Laub- oder Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang oder Verlust gleichzeitig zu ersetzen. Die Bäume können in die Heckenpflanzung integriert oder auf den Wiesenbereichen gepflanzt werden.

Die Artenlisten und Saatgutangaben im Anhang sind zu beachten.

10.5 PFG 4: Öffentliche Grünfläche – Eingrünung im Süden

Die öffentliche Grünfläche am Südrand ist vorwiegend mit einer Saatgutmischung gesicherter Herkunft als Fettwiese oder mit einer Saummischung anzusäen. Die Fläche ist i.d.R. zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut abzuräumen. Im Bereich der Straßenböschung ist die vorhandene Wiesenvegetation zu erhalten und weiterhin 1-2 Mal jährlich zu mähen.

Werden in der Fläche Gräben angelegt, können diese auch mit einer Ufermischung gesicherter Herkunft eingesät werden.

In dem als Fläche für das Anpflanzen festgesetzten Bereich ist eine mind. dreireihige Feldhecke zu pflanzen. Es gelten folgenden Pflanzvorgaben:

Pflanzgröße 2xv, 60-100 cm; Reihenabstand 1,0 m; Pflanzstand 1,5 m

Die Artenlisten und Saatgutangaben im Anhang sind zu beachten.

10.6 PFG 5: Öffentliche Grünfläche – Zentrale Grünfläche

In der zentralen Grünfläche sind alle Flächen, die nicht für Wege, Plätze, Spielgeräte, etc. beansprucht werden, mit einer Landschaftsrasen- oder einer Fettwiesenmischung gesicherter Herkunft einzusäen. Die Pflege hat an die jeweilige Flächennutzung angepasst möglichst extensiv zu erfolgen.

In den Flächen für das Anpflanzen im Westen und Osten der Grünfläche sind gruppen- oder heckenartig mit gebietsheimischen Sträuchern und Laubbaumheistern zu bepflanzen. Pflanzvorgaben:

Pflanzgröße 2xv, 60-100 cm; Reihenabstand 1,0 m; Pflanzstand 1,5 m

In den Flächen für das Anpflanzen sind insgesamt mindestens 24 gebietsheimische, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen.

Die nicht bepflanzen Flächen sind mit einer Saatgutmischung gesicherter Herkunft als Fettwiese oder als Hochstaudenflur anzusäen. Sie sind maximal zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut soweit als möglich abzuräumen.

Die Artenlisten und Saatgutangaben im Anhang sind zu beachten.

10.7 PFG 6: Öffentliche Grünfläche – Regenrückhaltebecken

Im Südosten 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.

Gibt es offene Gräben zur Zu- und Ableitung sind diese ebenfalls mit der Ufermischung einzusäen und wie das Becken zu mähen.

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

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

Zwischen Becken und Straße sind an den im Lageplan des Bebauungsplans gekennzeichneten Standorten insgesamt mind. 10 hochstämmige, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang oder Verlust zu ersetzen. Die Bestandsbaumreihe soll hierbei soweit als möglich erhalten werden. Die erhaltenen Bäume können den o.g. Pflanzvorgaben angerechnet werden.

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.

Die Artenlisten und Saatgutangaben im Anhang sind zu beachten.

10.8 PFG 7: Öffentliche Grünfläche zwischen den Gebietszufahrten im Osten

In der öffentlichen Grünfläche am Ostrand zwischen Baugebiet und dem verkehrswichtigen Zubringer zur L 1095 sind an den im Lageplan des Bebauungsplans gekennzeichneten Standorten insgesamt mind. 11 hochstämmige, heimische Laubbäume mit einem

Stammumfang von mind. 12-14 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang oder Verlust zu ersetzen.

Die Bestandsbaumreihe soll hierbei soweit als möglich erhalten werden. Die erhaltenen Bäume können den o.g. Pflanzvorgaben angerechnet werden.

Im Zuge der Erschließung oder der Wohnbebauung beanspruchte Flächen sind nach Bauabschluss wieder mit einer Fettwiesenmischung gesicherter Herkunft anzusäen. Die Flächen werden i.d.R. zweimal jährlich gemäht, das Mähgut abgeräumt.

Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließung zu vollziehen. Die Artenlisten und Saatgutangaben im Anhang sind zu beachten.

10.9 PFG 8: Verkehrsgrün- und Verkehrsflächen

Verkehrsgrünflächen sind mit Saatgut gesicherter Herkunft als Landschaftsrasen oder Fettwiese einzusäen. Alternativ ist auch eine Verkehrsinselmischung zulässig.

An den im Lageplan des Bebauungsplans gekennzeichneten Standorten im Bereich der öffentlichen Stellplätze sind insgesamt mindestens 19 und im Bereich des Quartierplatzes 4 weitere großkronige, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 14 – 16 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen.

Die Artenlisten und Saatgutangaben im Anhang sind zu beachten.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1.1 Dachform und Dachneigung

Dachform und Dachneigung für Hauptgebäude und Garagen entsprechend Planeintrag.

Garagen und offene Garagen sind entweder in das Hauptgebäude einzubeziehen oder freistehend mit den oben angegebenen Dachformen zulässig.

Doppel- und Reihenhäuser sind einheitlich mit gleicher Dachneigung, Gebäudehöhe, Dachfarbe, Dachdeckungsmaterialien, Traufüberstände und Dachaufbauten zu gestalten.

1.2 Dachdeckung

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

Dachbegrünungen sind zulässig.

1.3 Ausbildung von Staffelgeschossen

Bei der Ausbildung des Dachgeschosses (Nicht-Vollgeschoss) als Staffelgeschoss müssen die Außenwände des Staffelgeschosses auf mindestens 75% der gesamten Außenlänge der Fassade um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.

Ein Hervortreten von Bauteilen bis zur Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses ist bis zu einer Länge der einzelnen Bauteile von maximal 6,0 m zulässig.

1.4 Fassaden

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

Staffelgeschosse sind farblich oder durch Materialwechsel von den darunter liegenden Vollgeschossen abzusetzen.

2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

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

3. Gestaltung unbebauter Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Einfriedungen und Stützmauern

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen als Mauern, Holz- bzw. Maschendrahtzäune (tote Einfriedungen) oder als natürliche oder geschnittene Hecken (lebende Einfriedungen) zulässig. Drahtzäune sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen einzupflanzen bzw. zu beranken.

Die Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Entlang öffentlicher Verkehrswege (auch Fußwege) ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Die Abstandsfläche ist zu begrünen und zu unterhalten.

Lebende und tote Einfriedungen (Hecken, Zäune) dürfen entlang von Fahrbahnflächen eine Gesamthöhe von 1,0 m über Straßenhöhe nicht überschreiten. Einfriedungen gegen Baugrundstücke sind bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über dem bestehenden Gelände zugelassen, im Übrigen gilt das Nachbarschaftsrecht.

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,15 m aufweisen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).

3.2 Anordnung von Abfallbehältern

Abfallbehälter sind so anzuordnen oder durch bauliche Maßnahmen bzw. Bepflanzungen zu verdecken, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einzusehen sind.

4. Verwendung von Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Baugrundstück ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

5. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

6. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs 1 LBO) wird auf 1,5 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht. Ergibt sich bei der Ermittlung eine Bruchzahl ist aufzurunden.

7. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser – naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen ist getrennt zu erfassen in den nächstgelegenen angrenzenden Regenwasserkanal oder angrenzende Entwässerungsmulde einzuleiten. Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung.

Eine vorherige Regenwassernutzung in Form von naturnahen Erdbecken, Mulden, Rigo- len, Zisternen oder ähnlichen Einrichtungen auf den Grundstücken ist zulässig und die Art dem jeweiligen Grundstückseigentümer freigestellt. Die Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine Rückhaltung wird empfohlen.

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.

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 geplanter Baumaßnahmen sind das Feldgehölz und die Feldhecken, soweit erforderlich, im Zeitraum zwischen dem 1.10. und dem 28.2. zu roden und zu räumen.

Die Bauarbeiten zur Erschließung sind nach Möglichkeit außerhalb der Brutzeit der Feldlerche, d.h. im Zeitraum Mitte August bis März zu beginnen.

Um Bodenbruten zu verhindern sind Baufelder im Winterhalbjahr vor der geplanten Bebauung zu mähen und dann von Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn durch regelmäßige Mahd kurz zu halten.

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. 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. Starkregenereignisse

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen nicht auszuschließen sind, so dass bei Realisierung von Gebäudeteilen unterhalb der angrenzenden Straßenoberkante 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 Wasserrückhaltung auf Frei- und Verkehrsflächen und schadensfreier Ableitung im Straßenraum vorrangig Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang ist das Merkblatt DWA-M 119 zu beachten.

11. Einfriedungen

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

12. Vogelschutz an Glasflächen und Fassaden

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) oder Punktraster (min. 25% Deckungsgrad bei min. 5 mm Ø oder min. 15% Deckungsgrad ab 30 mm Ø).

13. Vermeidungsmaßnahme: Zauneidechse und Schlingnatter

Baufelder sind im Vorfeld der Bebauung vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn regelmäßig zu mähen. Damit wird verhindert, dass für Zauneidechsen und ggf. Schlingnattern interessante Ruderalstrukturen entstehen.

Ein Befahren oder die Lagerung von Baumaterial in den als Lebensstätten bewerteten Bereichen ist nicht zulässig.

Darüber hinaus wird empfohlen, entlang des südlichen und westlichen Rand des Geltungsbereichs vor beginnenden Bauarbeiten Reptilienschutzzäune zu stellen, die bis zum Ende der Baumaßnahmen erhalten werden.

IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

Festlegung erfolgt im weiteren Verfahren und nach Abstimmung mit dem Umweltplaner.

Aufgestellt:

Neuenstadt a.K., den

DIE STADT:

Stadtverwaltung Neuenstadt a. K.
Hauptstraße 50
74196 Neuenstadt a. K.
E-Mail: post@neuenstadt.de

DER PLANFERTIGER :

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