



Stadt

Neuenstadt a.K.

Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan

„Mäurich – 4. Änderung“

Gemarkung Stein a.K.

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

Satzung

Planstand: 22.03.2021/25.10.2021/25.04.2022

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 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. BW 2010, 357, 358, ber. S. 416), die zuletzt durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. BW S. 313) m.W.v. 01.08.2019 geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Planzeichenverordnung (PlanZV)

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

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | am 22.03.2021 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am 01.04.2021 |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 (1) BauGB | vom 12.04.2021 bis 21.05.2021 |
| 4. Anhörung der Behörden
gem. § 4 (1) BauGB | vom 12.04.2021 bis 21.05.2021 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs
und Auslegungsbeschluss | am 25.10.2021 |
| 6. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB | |
| 6.1 Bekanntmachung | am 05.11.2021 |
| 6.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung | vom 12.11.2021 bis 17.12.2021 |
| 7. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am 25.04.2022 |
| 8. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am |

Zur Beurkundung
Neuenstadt a.K., den

Bürgermeister

TEXTLICHER TEIL

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans 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 MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für kulturelle Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zweckbestimmung: Feuerwehr

Innerhalb der gemäß Planeintrag festgesetzten Gemeinbedarfsfläche sind nur Anlagen und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung Feuerwehr zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

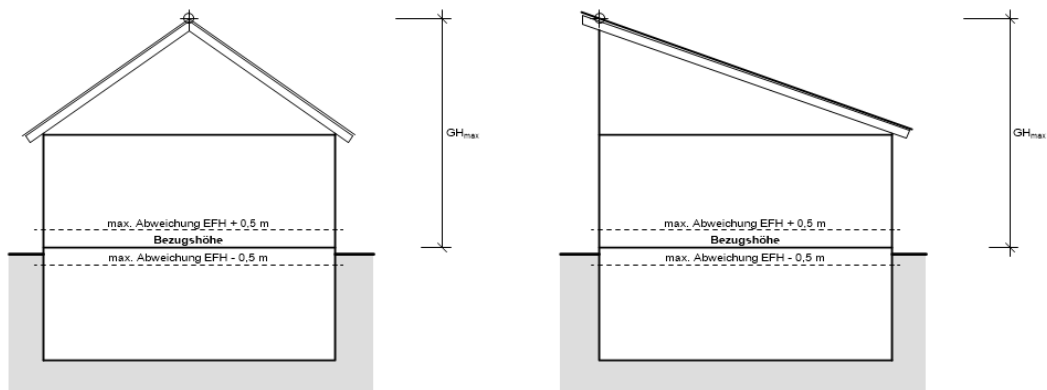
Die Höhenlage von Gebäuden wird durch eine Bezugshöhe in Metern über NN entsprechend Planeintrag festgesetzt. Die Bezugshöhe ist der untere Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der Gebäude. Die Bezugshöhe (BH) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln. Die EFH kann von der Bezugshöhe um max. 0,5 m abweichen.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sowie im Mischgebiet MI₁ gilt folgendes:

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

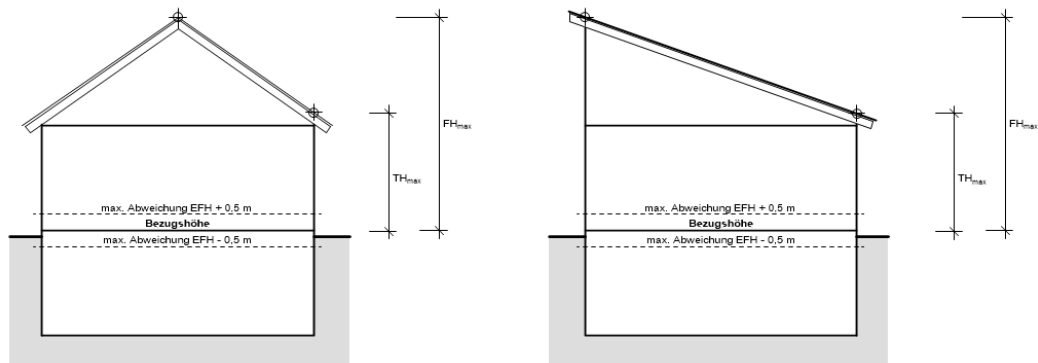
Die Gebäudehöhe (GH) wird von der im Plan eingetragenen Bezugshöhe bei Satteldächern und Pultdächern bis zur obersten Begrenzung der Dachflächen gemessen.



Im Mischgebiet MI₂ und MI₃ gilt folgendes:

Die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen bestimmen sich bei Sattel- und Pultdächern durch maximale Trauf- (TH_{max}) und maximale Firsthöhen (FH_{max}) entsprechend Planeintrag.

Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt bei Satteldächern und Pultdächern der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt bei Satteldächern und Pultdächern die oberste Begrenzung der Dachflächen. Als unterer Bezugspunkt gilt jeweils die im Plan eingetragene Bezugshöhe (BH).



Innerhalb der Baugrenzen der Gemeinbedarfsfläche wird ausschließlich für die Errichtung eines Feuerwehrturms die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um 4,5 m auf einer maximalen Grundfläche von 60 m² für zulässig erklärt.

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:

ED = offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

o = offene Bauweise

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

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur mit einem Mindestabstand von 5,0 m an der Zufahrtsseite zulässig.

4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind, sofern es sich dabei um Gebäude handelt, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem umbauten Raum von maximal 20 m³ zulässig.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

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

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

- Maximal 6 WE je Wohngebäude im MI₁ und MI₂
- Maximal 2 WE je Wohngebäude im MI₃.

6. Schutzflächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Plan festgesetzten Sichtfelder sind von jeder baulichen und sonstigen, sichtbehindernden Nutzung mit einer Höhe von mehr als 0,7 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

In den festgesetzten Flächen zur Anbaubeschränkung entlang der Landesstraße ist § 22 StrG zu beachten.

7. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Aufteilung von Verkehrsflächen

Die im Plan dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen wird entsprechend der Bestandsituation festgesetzt.

7.2 Zu- und Ausfahrtsverbote

Zu- und Ausfahrtsverbote entsprechend Planeintrag.

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

Die folgenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gelten dabei lediglich im Bereich des ausgewiesenen Mischgebiets.

8.1 Oberflächenbefestigung

Pkw-Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung o.ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

8.2 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

8.3 Verbesserung des örtlichen Kleinklimas

Die Freiflächen der Baugrundstücke sind unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendungen 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. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

9.1 Leitungsrechte

Leitungsrechte entsprechend Planeintrag.

9.2 Geh- und Fahrrechte

Geh- und Fahrrechte entsprechend Planeintrag.

Die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Neuenstadt a.K. festgesetzten Flächen sind von Einfriedungen und Bepflanzungen freizuhalten.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz des geplanten Vorhabens und um Immissionskonflikte zu vermeiden wird im nordöstlichen Grundstücksbereich (Flurstück 2877) ein Mindestabstand zur Grenze des angrenzenden Gewerbebetriebs festgesetzt. Dies wird über die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend Planeintrag sichergestellt.

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

11.1 Pflanzgebot – Eingrünung südlicher Gebietsrand

Das Pflanzgebot dient zur Eingrünung des südlichen Gebietsrand im Übergangsbereich zu den südlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen. In den entsprechend Planeintrag mit PFG gekennzeichneten Flächen ist eine Pflanzung aus heimischen Laub- oder Obstbäumen sowie Sträuchern vorzunehmen und zu unterhalten.

Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mindestens 10-12 cm haben und sind bei Abgang zu ersetzen. Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

11.2 Pflanzgebot – Mischgebiet

Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

In den Bauflächen ist pro Baugrundstück mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mindestens 10-12 cm haben.

Mindestens 5 % der Grundstücksflächen sind mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch 2,0 m² Pflanzenfläche anzunehmen, Pflanzabstände 1,5 m, Pflanzgröße 2 x v (verschult), 60-100 cm.

Ein Formschnitt soll aus Gründen des Nachbarrechts vorgenommen und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt sollte nur im Winterhalbjahr (Oktober – Februar) vorgenommen werden.

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

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform sind gemäß Planeintrag Satteldächer (SD) und Pultdächer mit einer Dachneigung (DN) maximal 40° zulässig.

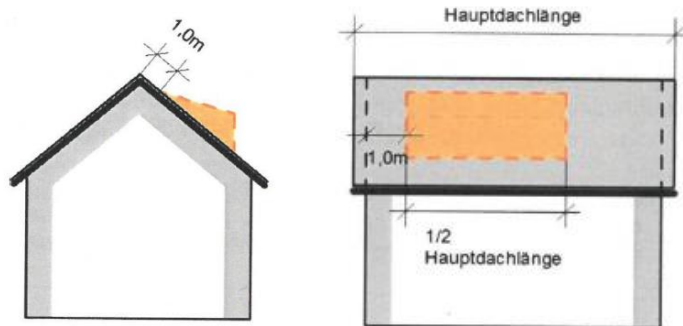
Zusätzlich zu den festgesetzten Dachformen sind bei Garagen und Carports generell auch Flach- oder flachgeneigte Dächer bis maximal 8° Dachneigung zulässig.

1.2 Dachaufbauten

Dachgauben dürfen 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.

Der Abstand zur Giebelwand darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirsts liegen (gemessen auf der Dachschräge).



1.3 Dachdeckung

Zur Dachdeckung 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.

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

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung auszuführen.

1.4 Fassaden

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

2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Innerhalb des Mischgebiets MI₁ sind Werbeanlagen zulässig, die zur jeweiligen Erschließungsstraße hin ausgerichtet sind und sich in die Fassade integrieren. Beleuchtete und sich bewegende Werbeanlagen sind ausgeschlossen.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sowie im Mischgebiet MI₂ und MI₃ sind beleuchtete und sich bewegende Werbeanlagen sowie Fremdwerbungen unzulässig.

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

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

Geschlossene wandartige Einfriedungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit Ausnahme von vegetativen Einfriedungen nicht zulässig. 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).

Geländeveränderungen sind nur bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

4. Verwendung von Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude 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 2,0 Kfz-Stellplätze pro Wohnung festgesetzt.

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 Entsorgungswegs 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).

Notwendige Bauarbeiten sind schonend unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

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.

Die Baumaßnahmen sind durch bodenkundiges Fachpersonal zu begleiten.

4. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden- Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5. 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.

6. Baufeldräumung und Gehölzrodung

Die Vegetation der zu bebauenden Flächen und der Flächen der Erschließung 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.

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. 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

Um Immissionskonflikte mit der bestehenden gewerblichen Nutzung innerhalb des Plangebiets zu vermeiden, sollte im nordöstlichen Grundstücksbereich ein Mindestabstand zur Grenze der „TH Schweißtechnik GbR“ eingehalten werden.

10. Erneuerbare Energien

Es wird empfohlen, erneuerbare Energien zu verwenden. Besonders auf die Nutzung von Photovoltaik- und Solaranlagen wird verwiesen.

11. Dachbegrünung

Im Hinblick auf die ökologische Funktion und die Verbesserung des Kleinklimas wird empfohlen, Flachdächer und flachgeneigte Dächer zu begrünen.

12. Vermeidung von Vogelschlag

Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich oder Grünstrukturen grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können.

IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Sträucher und Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Sträucher	Laubbäume
Acer campestre (Feldahorn)	●	
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 domestica (Speierling)		●
Sorbus torminalis (Elsbeere)		●
Ulmus glabra (Bergulme)		●
Ulmus minor (Feldulme)	●	
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	●	

● = gut geeignet ○ = bedingt geeignet

Die fett hervorgehobenen Arten sollen bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden.

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Süddeutsche Hügel- und Bergland sein.

Bei den mit „*“ gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

Artenliste 2: Obstbaumsorten

Obstbaumart	Geeignete Sorten
Apfel	Bittenfelder, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brettacher, Champagner Renette, Danziger Kant, 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, Metzger Bratbirne, Schweizer Wasserbirne, Josephine von Mecheln, Bayerische Weinbirne, Paulsbirne, Geddelb. Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle
Süßkirschen	Regina, Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sam
Walnüsse	Mars, Nr. 26, Nr. 139

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