



Bebauungsplan

„11/3 Neuenstädter Straße II“

Gemarkung Kochendorf

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

Satzung

Planstand: 18.12.2020

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



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,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind:

- 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.

Die Flächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche können bei Ermittlung der Grundflächenzahl unberücksichtigt bleiben.

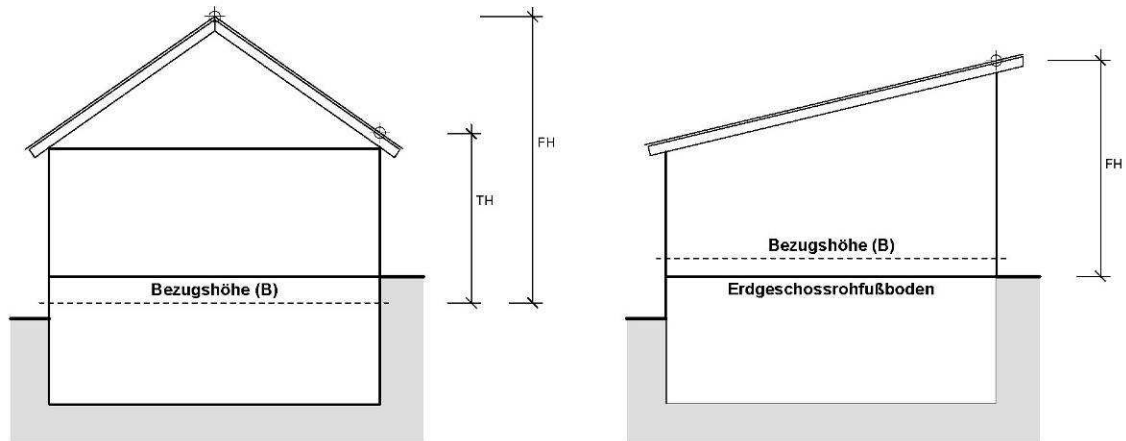
2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmen sich durch Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) entsprechend Planeintrag.

Für die Traufhöhe gilt als oberer Bezugspunkt der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und für die Firsthöhe der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Als unterer Bezugspunkt gilt die festgesetzte Bezugshöhe (B) entsprechend Planeintrag. Ist die ausgeführte Erdgeschossfußbodenhöhe niedriger als die Bezugshöhe gelegen, so ist diese als unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe heranzuziehen.

Für einseitig geneigte Pultdächer gilt eine maximale Firsthöhe von 2,00 m unter dem entsprechend Planzeichnung festgesetzten Wert.

Die festgesetzten Traufhöhen beziehen sich nicht auf die Traufen von Vorbauten, sofern diese 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand hervortreten.



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

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag. Die nichtüberbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die zulässige Stellung der Hauptgebäude bestimmt sich durch die entsprechend Planeintrag festgesetzte Firstrichtung. Sofern keine Firstrichtung zeichnerisch festgesetzt ist, ist diese nur senkrecht oder parallel zu den festgelegten 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, Tiefgaragen und Carports

Garagen, Tiefgaragen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, sofern Gebäude, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 40 m³ umbauten Raum zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

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

Anzahl der Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude als Höchstmaß entsprechend Planeintrag.

In den Bauflächen WA 3-4 sind bei Unterbringung aller gemäß Stellplatzverpflichtung erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen bzw. Untergeschossen von Gebäuden ausnahmsweise bis zu sechs Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

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

6.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für Vögel (CEF-Maßnahme)

Für die Nischen-, Höhlen- und Halbhöhlenbrüter werden in den Obstwiesen und der Feldhecke östlich des Geltungsbereichs acht Nistkästen aufgehängt; drei Nisthöhlen mit 32 mm Fluglochweite für Kohlmeise, Haussperling und Feldsperling, zwei Nisthöhlen mit 27 mm Fluglochweite für Blaumeise und Sumpfmeise, eine Höhle mit 45 mm Fluglochweite für den Star sowie zwei Halbhöhlen für Grauschnäpper und Gartenrotschwanz.

Die Erhaltung und Pflege der Nistkästen wird für einen Zeitraum von 25 Jahren gesichert.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

6.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für Fledermäuse (CEF-Maßnahme)

Vor dem Abriss der Gebäude und der Fällung der Bäume im Geltungsbereich, sind an den Bäumen in der Umgebung und den zum Erhalt festgesetzten Gehölzen, sowie an den bestehenden Gebäudefassaden, mindestens 10 Fledermaushöhlen oder Flachkästen anzubringen.

Die Erhaltung und Pflege der Fledermaushöhlen oder Flachkästen wird für einen Zeitraum von 25 Jahren gesichert.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

6.3 Vermeidungsmaßnahme zum Schutz von Zauneidechsen

Die Vegetation in den Bau- und Erschließungsflächen wird im Vorfeld von Bauarbeiten im Winterhalbjahr bis Ende Februar geräumt. Dabei dürfen die Flächen nicht befahren werden. Wurzeln und Wurzelstöcke bleiben im Boden.

Vom Beginn der Vegetationsperiode bis zur weiteren Räumung wird die gerodete Fläche regelmäßig kurz gemäht, um den Reptilien möglichst wenig Deckung zu bieten.

Im Laufe des April, der genaue Zeitpunkt muss abhängig von der Witterung festgelegt werden, werden die Wurzelstöcke gerodet und gleichzeitig die obere Bodenschicht abgetragen.

Die Räumung der Flächen ist von einer fachkundigen Person zu begleiten. Angetroffene Tiere werden, soweit sie nicht selbst fliehen, geborgen und an geeignete Stellen in der Umgebung verbracht.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

6.4 Beschränkung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

6.5 Wasserdurchlässige Beläge

Stellplätze, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie private Fußwege sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist. Es wird deshalb empfohlen, die genannten Flächen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrassen, wasserdurchlässiger Pflasterung o.ä. zu erstellen.

Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

6.6 Insektenschonende Beleuchtung

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Straßen- 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. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

6.7 Getrennte Erfassung und Ableitung von Niederschlagswasser

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen ist getrennt zu erfassen und über einen Regenwasserkanal durch die Kocheraue dem Kocher zuzuführen.

6.8 Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf den Baugrundstücksflächen unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind darüber hinaus, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit wassergefüllten Gartenteichen zulässig.

7. Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR 1: Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche entsprechend Planeintrag zugunsten der Versorgungsträger.

LR 2: Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche entsprechend Planeintrag zu Gunsten der Hinterlieger.

8. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Bepflanzung der Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern am Südost- und Ostrand

Am Südostrand des Geltungsbereiches sind auf den Bauflächen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Am Südrand ist die Fläche mit gebietsheimischen Sträuchern und Laubbaumheistern als Hecke zu bepflanzen. Dabei sind je Baum oder Strauch 2 m² Pflanzfläche anzunehmen.

Pflanzabstände: 1,5 m

Pflanzgröße Sträucher: 2 xv, 60-100 cm

Pflanzgröße Heister: v Hei, 100-125 cm

Am Ostrand schließt die Grünfläche an die bestehende Obstwiese an. Zwischen den zu erhaltenden Obstbäumen sind mindestens 4 weitere Obstbäume zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung einen Stammumfang von 10-12 cm haben.

Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

8.2 Baum- und Strauchpflanzungen auf den Baugrundstücken

In den Bauflächen ist pro Baugrundstück mindestens ein mittelkroniger gebietsheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die im Lageplan des Bebauungsplanes festgesetzten Standorte sind dabei vorrangig zu beachten, geringfügige Abweichungen können zugelassen werden. Die

Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von 10-12 cm haben. Erhaltene Bäume werden angerechnet.

Mindestens 5 % der Grundstücksflächen sind vornehmlich an den Grundstücksgrenzen mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei ist je Strauch 2 m² Pflanzfläche anzunehmen.

Pflanzabstände: 1,5 m

Pflanzgröße: 2 x v, 60-100 cm

Ein Formschnitt sollte nur aus Gründen des Nachbarrechtes vorgenommen und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt ist nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) zulässig.

Die Bepflanzung ist mit der Bebauung zu vollziehen und spätestens zwei Jahre nach dem Gebäudebezug abzuschließen. Die Artenlisten sind zu beachten.

8.3 Bepflanzung der Verkehrsgrünflächen

Die Verkehrsgrünflächen sind als Pflanzflächen anzulegen oder mit kräuterreichem Landschaftsrasen einzusäen.

An den im Lageplan des Bebauungsplanes eingetragenen Stellen ist jeweils ein gebietsheimischer Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mindestens 14-16 cm haben.

Die Artenlisten sind zu beachten.

8.4 Flächenhafte Pflanzbindung und Erhalt von Einzelbäumen

Am südlichen Gebietsrand wird ein Teil der bestehenden Hecke als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

In der Grünfläche am südöstlichen Gebietsrand und innerhalb der Baugrundstücke werden Einzelbäume des Baumbestandes zum Erhalt festgesetzt.

Die auf der Fläche befindlichen Gehölze und die Einzelbäume sind im Bestand zu sichern und bei Verlust oder natürlichem Abgang durch gebietsheimische Sträucher oder Bäume zu ersetzen. Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1.1 Dachform

Zulässige Dachform entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

SD = Satteldach

PD = Pultdach

WD = Walmdach

Versetzte Pultdächer gelten als Satteldächer, sofern der Höhenversatz der Dächer nicht mehr als 1,5 m beträgt.

1.2 Dachneigung

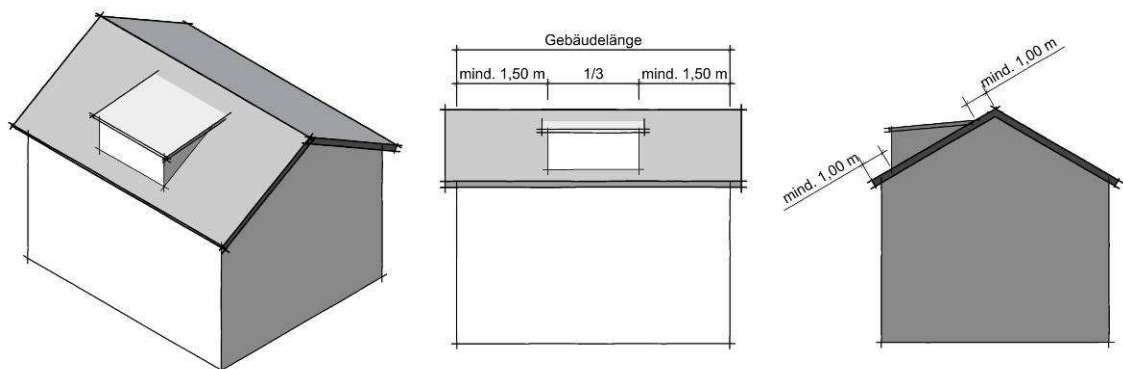
Zulässige Dachneigungen entsprechend Planeintrag. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen. Garagen, Carports und Nebenanlagen können auch mit Dächern abweichender Dachneigung oder mit Flachdach ausgeführt werden.

1.3 Dachdeckung

Zur Dachdeckung geneigter Dächer sind Dachziegel oder Dachsteine in den Farbtönen ziegelrot, rotbraun bis dunkelbraun, anthrazit und grau zu verwenden. Die Verwendung von Dächern zur Nutzung der Sonnenenergie sowie zur Begrünung bleibt hiervon unberührt.

1.4 Dachgauben und Zwerchgiebel

In den Bauflächen WA 1-4 dürfen Dachgauben und Zwerchgiebel 1/3 der Gebäudelänge 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.



1.5 Fassaden

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

2. Gestaltung unbebauter Flächen

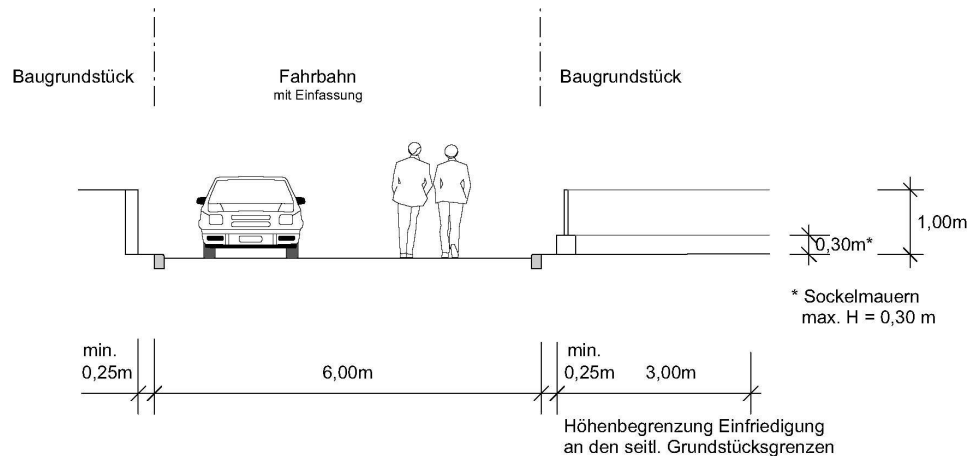
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Einfriedungen und Stützmauern entlang von Verkehrsflächen

Entlang von Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig, Sockelmauern dürfen eine Höhe von 0,3 m nicht überschreiten. Die Höhenbeschränkung ist auch an den anschließenden seitlichen Grundstücksgrenzen auf einer Länge von 3,0 m einzuhalten. Einfriedungen sind nur als standortheimische Hecken gemäß Artenliste sowie als Holz- oder Maschendrahtzäune zulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m, in der Baufläche WA 3 bis zu einer Höhe von 1,75 m zulässig.

Zu Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Mindestabstand von 0,25 m einzuhalten, die Abstandsfläche ist zu begrünen oder zu befestigen und zu unterhalten.



2.2 Einfriedungen und Stützmauern an sonstigen Grundstücksgrenzen

An sonstigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur als standortheimische Hecken gemäß Artenliste bis 1,8 m Höhe sowie Holz- oder Maschendrahtzäune bis 1,2 m Höhe zulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m, in den Bauflächen WA 2-3 bis zu einer Höhe von 1,75 m zulässig.

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,15 m aufweisen

2.3 Anordnung von Abfallbehältern

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

3. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

4. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

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

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. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 1,5 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. Geotechnik und Baugrunduntersuchung

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) sowie des Oberen Muschelkalks.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie bereichsweise mit lokalen 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 hydrogeologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehrer-

füllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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

6. Baufeldräumung und Gehölzrodung

Die Gehölze sind soweit notwendig vor dem Beginn von Baumaßnahmen in der Zeit von 1.10. bis 28.2 zu fällen und zu räumen, Wurzelstöcke verbleiben zunächst im Boden.

Die beiden alten Walnussbäume mit Höhlen und die in der Nachbegehung erfassten Bäume mit Höhlen (Nr. 16-26), sind vor der Rodung auf Fledermäuse zu kontrollieren. Werden keine Fledermäuse nachgewiesen sind die Bäume unverzüglich zu fällen. Werden überwinterte Fledermäuse nachgewiesen sind die Bäume bis zum Frühjahr zu erhalten und werden erst gefällt wenn die Fledermäuse das Quartier verlassen haben.

Zum Schutz der Eidechsen werden im Laufe des April, der genaue Zeitpunkt muss abhängig von der Witterung festgelegt werden, die Wurzelstöcke gerodet und dafür die obere Bodenschicht abgetragen.

Die Räumung der Flächen ist von einer fachkundigen Person zu begleiten. Angetroffene Eidechsen werden, soweit sie nicht selbst fliehen, geborgen und an geeignete Stellen in der Umgebung verbracht.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

7. Regelmäßige Mahd

Die krautige Vegetation in den Bauflächen ist jeweils im Vorfeld von Bauarbeiten vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn etwa alle zwei Wochen zu mähen, um zu verhindern, dass Bodenbrüter Nester anlegen.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

8. Abriss der Gebäude

Der Abriss der Gebäude hat im Oktober zu erfolgen.

Unmittelbar vor dem Abriss werden Mauerfugen und -löcher noch einmal, von einer fachkundigen Person auf Fledermäuse kontrolliert. Werden Fledermäuse angetroffen sind diese von der fachkundigen Person zu bergen und in ein geeignetes Ersatzquartier zu verbringen.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

9. 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.

10. Sanierung des denkmalgeschützten Wohnhauses

Während der Wochenstubezeit Mai – Juli/August sind im direkten Umfeld des denkmalgeschützten Wohnhauses Störungen durch Abriss- und Bauarbeiten zu vermeiden. Sanierungsarbeiten an dem Wohnhaus sind ebenfalls nur außerhalb der Wochenstubezeit zu vollziehen und sind zuvor unbedingt mit einem Fledermausexperten abzustimmen.

11. 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.

12. Bergbauberechtigung

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der unbefristet und rechtskräftig bestehenden Bergbauberechtigung „Konsolidiertes Gruben- und Solefeld der Salinen Friedrichshall und Clemenshall am unteren Neckar“ und in der Nähe von Grubenbauen des Steinsalzbergwerks Kochendorf.

Die Steinsalzgewinnung in diesem Bereich ist abgeschlossen. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass auch in Zukunft vereinzelt Sprengungen durchgeführt werden, die an der Tagesoberfläche möglicherweise lokal als Geräusche und Erschütterungen wahrgenommen werden.

Über den Grubenbauen treten nach aktuellem Kenntnisstand gleichmäßige, kontinuierliche Senkungen der Tagesoberfläche auf. Sie führen im Lauf der Jahre und Jahrzehnte erfahrungsgemäß zu weitläufigen Senkungsmulden mit sehr flachen Flanken. Die Senkungsmulden sind augenscheinlich im Gelände nicht erkennbar. Die Senkungsbeträge werden vermessungstechnisch erfasst.

Nähere Auskünfte zu den bergbaubedingten Einflüssen auf die Tagesoberfläche im Bereich des Steinsalzbergbaus erteilt der Bergbauunternehmer, die Südwestdeutsche Salzwerke AG, Heilbronn.

Für Schäden am Grundeigentum (Bergschäden i.S. von § 114 des Bundesberggesetzes – BBergG– vom 13.08.1980), die durch den Steinsalzbergbau verursacht werden, wird Schadenersatz nach §§ 115 ff BBergG geleistet.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Bergbauberechtigung der Südwestdeutsche Salzwerke AG und im Bereich des Grubengebäudes vom Bergwerk Kochendorf. Obgleich ein Abbau von Steinsalz hier nicht mehr erfolgt, können vereinzelte Sprengungen im Rahmen der Versatztätigkeit (Verfüllmaßnahmen) nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. In einem solchen Fall muss mit Geräuschwahrnehmungen und leichten Schwingungen gerechnet werden.

13. Bodenkundliche Baubegleitung

Da die Eingriffsfläche größer als 5000 m² ist, wird nach DIN 19639 empfohlen, für die geplanten Baumaßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung zu bestellen. Auf diese Weise wird ein fachgerechter Umgang mit den Böden sichergestellt, die Eingriffe in diese minimiert und der Erfolg eingriffskompensierender Maßnahmen gewährleistet.

IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Strauch- gruppen	Einzelbaum
<i>Acer campestre</i> (Feldahorn)		●
<i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn) *		●
<i>Acer pseudoplatanus</i> (Bergahorn) *		●
<i>Betula pendula</i> (Hängebirke) *		●
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche) *		●
<i>Cornus sanguinea</i> (Roter Hartriegel)	●	
<i>Corylus avellana</i> (Gewöhnlicher Hasel)	●	
<i>Crataegus laevigata</i> (Zweigrifflicher Weißdorn)	●	
<i>Crataegus monogyna</i> (Eingrifflicher Weißdorn)	●	
<i>Euonymus europaeus</i> (Pfaffenhütchen)	●	
<i>Fagus sylvatica</i> (Buche)		●
<i>Frangula alnus</i> (Faulbaum)	●	
<i>Fraxinus excelsior</i> (Gewöhnliche Esche) *		●
<i>Ligustrum vulgare</i> (Liguster)	●	
<i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche) *		●
<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 Hundsröse)	●	
<i>Rosa rubiginosa</i> (Weinrose)	●	
<i>Salix caprea</i> (Salweide)	●	
<i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)	●	
<i>Sorbus domestica</i> (Speierling)		●
<i>Sorbus torminalis</i> (Elsbeere)		●
<i>Tilia cordata</i> (Winterlinde) *		●
<i>Tilia platyphyllos</i> (Sommerlinde) *		●
<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: Schwach bis mittelwüchsige Laubbaum-Sorten für Anpflanzungen auf Grundstücken in beengter Lage

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i> „Elsrijk“	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i> „Fastigiata“	Hainbuche
<i>Carpinus betulus</i> „Frans Fontaine“	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aria</i> „Magnifica“	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i> „Fastigiata“	Eberesche
<i>Sorbus aucuparia</i> „Rossica Major“	Eberesche
<i>Sorbus aucuparia</i> var. <i>edulis</i>	Eberesche

Artenliste 3: Sortenliste für Baumpflanzungen im Stellplatz- und Straßenbereich

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

Artenliste 4: 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 Winter-rambur, 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
Stüßkirschen	Regina, Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sam
Walnüsse	Mars, Nr. 26, Nr. 139

Artenliste 5: Empfohlene Saatgutmischung

Bereich	Saatgutmischung
Verkehrsgrün	z.B. Böschungen, Straßenbegleitgrün Rieger-Hofmann

Zu verwenden ist Saatgut gesicherter Herkünfte. Herkunftsgebiet 7 Süddeutsches Schichtstufenland bzw. 11 Süddeutsche Hügel- und Plattenregion.

Aufgestellt:

Bad Friedrichshall, den 10.02.2021

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

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

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 09.02.2021 überein.

Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt.

Bad Friedrichshall, den 10.02.2021

Der Bürgermeister

.....
(Siegel)