



Stadt

# Bad Friedrichshall

Landkreis Heilbronn

## Bebauungsplan

# „26/14 Heilbronner Straße / Mörikestraße“

Gemarkung Kochendorf

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

**Satzung**

Planstand: 23.12.2022

**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 30.03.2021                 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB   | am                            |
| 3. Billigung des Bebauungsplanentwurfs<br>und Auslegungsbeschluss                        | am 05.07.2022                 |
| 4. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung<br>gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB |                               |
| 4.1 Bekanntmachung   | am 12.07.2022                 |
| 4.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung  | vom 25.07.2022 bis 26.08.2022 |
| 4.3 Beteiligung der Nachbarkommunen  | vom 25.07.2022 bis 26.08.2022 |
| 5. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB   | am                            |
| 6. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB  | am                            |

Zur Beurkundung  
Bad Friedrichshall, 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 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.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

Unzulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

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

##### 2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

Eine Überschreitung der Kappungsgrenze der GRZ von 0,8 nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ist durch Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig. Die Fläche der Überschreitung ist intensiv zu begrünen (Substratstärke mindestens 0,40 m).

## **2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend Planeintrag.

Zusätzlich zu den Vollgeschossen ist die Errichtung eines Staffelgeschosses innerhalb der maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen zulässig.

## **2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die Höhenlage von Gebäuden wird durch eine Bezugshöhe (B) festgesetzt. Diese bemisst sich durch die bestehende Straßenoberkante in der Grundstücksmittle gemessen am Straßenrand der Erschließungsstraße (Heilbronner Straße, Silberstraße, Mörikestraße, Haydnstraße).

Die Bezugshöhe (B) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe oder der Fußbodenhöhe zu verwechseln. Diese dürfen abweichend von der Bezugshöhe festgelegt werden, sofern dabei die maximal zulässige First- und Traufhöhe nicht überschritten werden.

Die Einhaltung der festgesetzten Höhen ist in den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen.

## **2.4 Höhe der baulichen Anlagen**

Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmen sich durch Traufhöhen ( $TH_{max}$ ) und Firsthöhen ( $FH_{max}$ ) entsprechend Planeintrag.

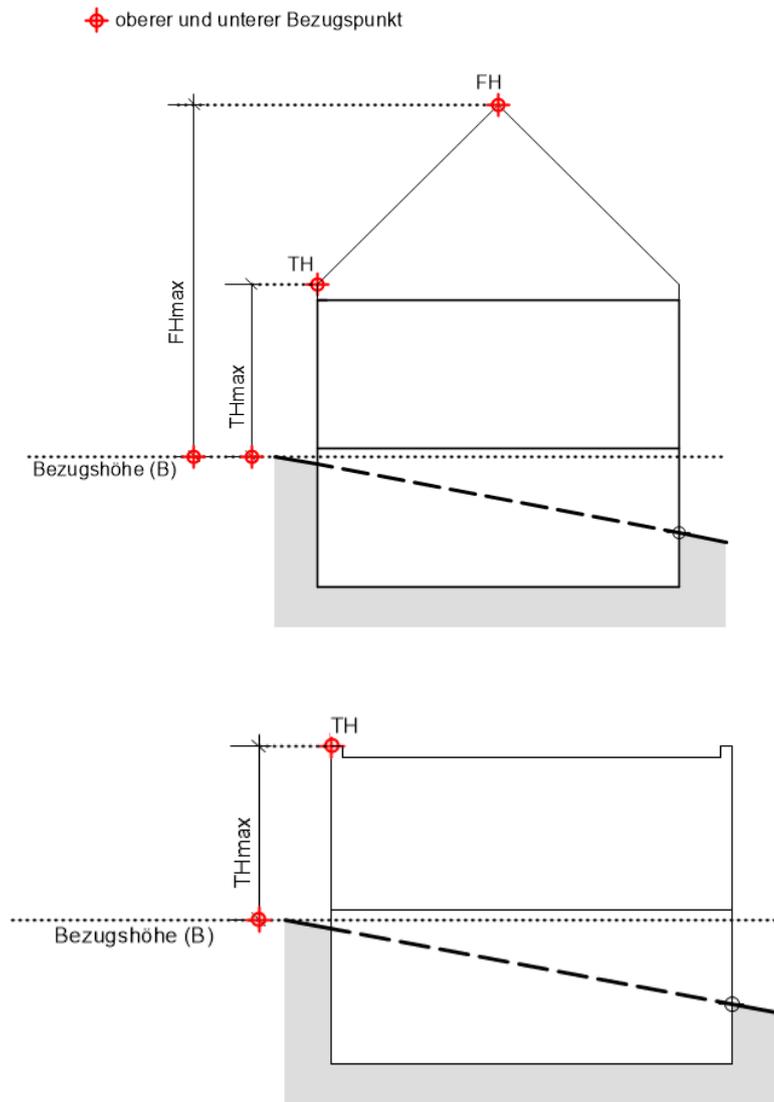
Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt bei geneigten Dächern der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdächern (Dachneigung bis 5°) der obere Abschluss der Attika.

Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

Als oberer Bezugspunkt für Flachdächer gilt die Traufhöhe als maximale Gebäudehöhe.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gilt die festgesetzte Bezugshöhe (B).

Erläuterungsskizze:



### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

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

#### 3.1 Bauweise

Zulässige Bauweise entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

H = offene Bauweise, zulässig sind nur Hausgruppen

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.

### **3.3 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Gebäudehaupt- / Firstrichtung ist nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zulässig. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.

Außenwände, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, sind parallel zu den zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche festgesetzten Baugrenzen auszurichten.

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

### **4.1 Garagen**

Tiefgaragen bzw. unterirdische Gemeinschaftsgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den hierfür gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen zulässig.

### **4.2 Nebenanlagen**

Nebenanlagen in Form von Gebäuden mit einem Volumen über 40 m<sup>3</sup> 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 bei Einzelhäusern ohne Tiefgarage bzw. unterirdische Gemeinschaftsgarage auf 4 WE je Wohngebäude beschränkt.

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

### **6.1 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.

## **6.2 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen**

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

## **6.3 Beleuchtung des Gebiets**

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung 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 Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

## **6.4 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.

## **6.5 Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaik-Anlagen**

Auf flachen und flach geneigten Dächern (bis 15° Neigung) ist ab einer Dachfläche von 10 m<sup>2</sup> eine mindestens extensive Dachbegrünung (ca. 15 cm Substratstärke) aufzubringen. Die Maßnahme ist mit Fertigstellung der baulichen Anlagen auszuführen. Der Substrataufbau muss zumindest eine dauerhafte extensive Begrünung gemäß der Liste zur Begrünung ermöglichen. Es ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen).

Die Errichtung aufgeständerter Solar- und Photovoltaikanlagen auf begrünten Dächern ist zulässig.

## **7. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **7.1 Passiver Lärmschutz**

Für die im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesenen Lärmpegelbereiche werden auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Zimmermann vom 11. Mai 2022 beim Neubau oder der baulichen Veränderung von Gebäuden bzw.

Gebäudeteilen folgende passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen vorgeschrieben:

1. Zum Schutz der Personen in schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2016-07 ist ein Gesamtschalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  der Außenhaut-Konstruktion (Wand + Fenster + ggf. Tür) entsprechend der im Planteil des Bebauungsplans dargestellten Lärmpegelbereiche erforderlich. Für unterschiedliche Raumarten gelten hierbei die Vorgaben entsprechend Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07.
2. Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) an den nach Westen ausgerichteten Fassaden der an die Heilbronner Straße angrenzenden Gebäude erhalten grundsätzlich schalldämmte Lüftungseinrichtungen (Schalldämmung  $D_{n,e,w} \geq 50$  dB), die die Raumlüftung bei geschlossenen bzw. festverglasten Fenstern ermöglichen.
3. Von den o.g. Festsetzungen kann abgewichen werden, sofern ein schalltechnischer Nachweis geführt wird, dass sich an der konkreten Gebäudefassade ein geringerer Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1:2016-07 ergibt (z.B. wegen zwischenzeitlich erfolgter Errichtung eines Nachbargebäudes mit abschirmender Wirkung für das betreffende Grundstück). Dann gilt das entsprechende erforderliche Gesamtschalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  nach DIN 4109-1:2016-07 für den so ermittelten Lärmpegelbereich.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 35°.

#### 1.2 Dachdeckung

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

#### 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 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. Verwendung von Außenantennen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

### **4. Einfriedung, Gestaltung unbebauter Flächen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### **4.1 Einfriedungen**

Als Einfriedung werden im rückwärtigen und seitlichen Grenzbereich nur Holz- oder Maschendrahtzäune sowie Hecken bis 2,0 m Höhe zugelassen. Zäune sind mit Sträuchern oder rankenden Pflanzen zu bepflanzen.

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind als Hecken auszubilden. Die Höhe darf 0,80 m nicht überschreiten. In Hecken eingewachsene künstliche Einfriedungen sind zulässig.

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

#### **4.2 Abfallbehälter**

Private Abfallbehälter sind so anzuordnen oder durch bauliche Maßnahmen bzw. Bepflanzungen zu verdecken, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einzusehen sind. Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten ist ein ausreichend bemessener Standort für Müllsammelbehälter als Gemeinschaftsanlage zu erstellen.

#### **4.3 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,0 m 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 für Wohnungen über 50 m<sup>2</sup> auf 2,0 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht. Für Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> ist je 1,0 Kfz-Stellplatz vorzusehen.

# **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. Bergbauberechtigungsgebiet**

Das Planungsgebiet liegt innerhalb einer Bergbauberechtigung der Südwestdeutsche Salzwerke AG und im Bereich des Grubengebäudes des Bergwerks Kochendorf. Obgleich ein Abbau von Steinsalz hier nicht mehr erfolgt, können bergbauliche Einflüsse infolge des ehemaligen Steinsalzabbaus und zukünftiger Versatztätigkeit (Verfüllmaßnahmen) nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Die mit der Bergbautätigkeit möglicherweise verbundenen bergbaulichen Einwirkungen auf das Grundeigentum sind zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) wird Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet.

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

## **7. 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.

## **8. 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.

## **9. 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 Wasseransammlung auf Frei- und Verkehrsflächen und schadensfreier Ableitung im Straßenraum vorrangig Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang ist das Merkblatt DWA-M 119 zu beachten.

## **10. Einfriedungen**

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

## 11. Objektschutzmaßnahmen

Wenn eine Außengebietsabkopplung sowie verschiedene Rückhalte- und Ableitungsmaßnahmen nicht umsetzbar sind und es zu einem unvermeidbaren Oberflächenabfluss kommt, besteht die Möglichkeit, Risikoobjekte mittels Objektschutzmaßnahmen zu schützen. Hierfür ist gemäß § 5 Abs. 2 WHG jeder Grundstückseigentümer selbst verantwortlich (allgemeine Sorgfaltspflicht). Bei der Umsetzung muss darauf geachtet werden, dass durch die Maßnahme keine negativen Auswirkungen auf Nachbarschaftsgrundstücke auftreten.

Unter Objektschutzmaßnahmen fallen beispielsweise abschirmende Maßnahmen (z.B. Bodenschwelle vor Tiefgaragenzufahrt), Abdichtungs- und Schutzeinrichtungen an der Gebäudehülle (z.B. Installation druckwasserdichter Fenster/Türen; abgedichtete Lichtschächte) sowie Maßnahmen zur nassen Vorsorge (z.B. Aufständering des Gebäudes).

## 12. Reduzierung von Lärmbelastungen

Zur Reduzierung bzw. Vermeidung von Lärmbelastungen wird das Anordnen von Schlaf- und Aufenthaltsräumen auf der lärmabgewandten Seite sowie das Verwenden schalldämmender Baustoffe an der Außenfassade empfohlen.

## 13. Artenschutzrechtliche Maßnahmen: Europäische Vogelarten

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

Im Vorfeld von Baumaßnahmen sind die Bäume und Sträucher im Baubereich im Winterhalbjahr (01.10. – 28.02.) zu roden.

Ein Umbau, Anbau oder Abriss von Gebäuden muss im selben Zeitraum erfolgen bzw. beginnen. Ist dies zeitlich nicht möglich, so sind Abriss- oder Bauarbeiten erst zulässig nach Freigabe durch eine fachkundige Person, die zuvor geprüft hat, ob Vögel an den Gebäuden brüten.

Alternativ sind zur Brut geeignete Strukturen an oder in den Gebäuden frühzeitig vor Brutbeginn zu entfernen bzw. zu verschließen.

Von Seiten des Artenschutzes wird empfohlen, beim Neu- bzw. Umbau von Gebäuden an den Fassaden Nisthilfen für Höhlen- und Gebäudebrüter, z.B. Einbausteine und -kästen oder Sperlingskoloniehäuser von vorneherein zu integrieren bzw. anzubringen.

## 14. Artenschutzrechtliche Maßnahmen: Fledermäuse

Vor Abriss bzw. dem Umbau von Gebäuden sind diese von einer fachkundigen Person auf Fledermäuse zu überprüfen. Sollte eine Nutzung durch Fledermäuse festgestellt werden, sind ggf. weitere Maßnahmen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

## 15. Geotechnik

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

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens 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 der Ausspülung lehmgefüllter 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 Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

### Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen<sup>1</sup>

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)		
	Sträucher	Bäum
Acer campestre (Feldahorn)		●
Acer platanoides (Spitzahorn) *		●
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *		●
Alnus glutinosa (Schwarzerle) *		●
Carpinus betulus (Hainbuche) *		●
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	●	
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	●	
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)	●	
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)	●	
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	●	
Fagus sylvatica (Rotbuche) *		●
Frangula alnus (Faulbaum)	●	
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)	●	
Prunus avium (Vogelkirsche) *		●
Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche)	●	
Prunus spinosa (Schlehe)	●	
Quercus petraea (Traubeneiche) *		●
Quercus robur (Stieleiche) *		●
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)	●	
Rosa canina (Echte Hundsröse)	●	
Rosa rubiginosa (Weinrose)	●	
Salix alba (Silberweide)		●
Salix caprea (Salweide)	●	
Salix cinerea (Grauweide)	●	
Salix purpurea (Purpurweide)	●	
Salix rubens (Fahlweide)	●	
Salix triandra (Mandelweide)	●	
Salix viminalis (Korbweide)	●	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	●	
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	●	
Sorbus torminalis (Elsbeere)		●
Tilia cordata (Winterlinde) *		●
Tilia platyphyllos (Sommerlinde) *	●	●
Ulmus minor (Feldulme)	●	
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	●	

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Süddeutsche Hügel- und Bergland sein. Bei den mit „\*“ gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

<sup>1</sup> Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Hrsg.), Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Karlsruhe 2002.

Aufgestellt:

Bad Friedrichshall, den .....

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**  
**Partnerschaftsgesellschaft mbB**  
**LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER**  
**EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH**  
**E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)**