



Bebauungsplan

„16/4 Salinenstraße/Fahrberg“

Gemarkung Jagstfeld

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

Satzung

Planstand: 02.11.2017

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

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, ber. S. 4169),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

Planzeichenverordnung (PlanZVO)

in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | am |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am |
| 3. Billigung des Bebauungsplanentwurfs
und Auslegungsbeschluss | am 26.07.2016 |
| 4. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB | |
| 4.1 Bekanntmachung | am 11.08.2016 |
| 4.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung | vom 22.08.2016 bis 23.09.2016 |
| 5. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am |
| 6. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am |

Zur Beurkundung

Bad Friedrichshall, den

Bürgermeister

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

Ausschluss nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

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

1.2 MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige Gewerbebetriebe.

Beschränkung der allgemein zulässigen Nutzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO:

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Ausschluss nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

Die nach § 6 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.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird folgende abweichende Bestimmung getroffen:

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 75 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

2.2 GFZ - Geschoßflächenzahl

Geschossflächenzahl entsprechend Planeintrag.

Nach § 21a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO werden Garagengeschosse auf die Geschoßflächenzahl nicht angerechnet.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend Planeintrag.

Nach § 21a Abs. 1 BauNVO werden Garagengeschosse auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht angerechnet.

2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

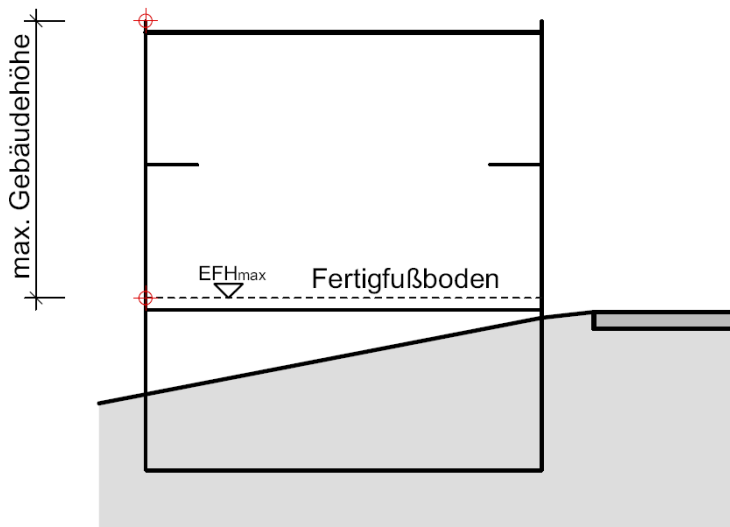
Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) entsprechend Planeintrag beschränkt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist an der Oberkante Fertigfußboden zu messen.

2.5 Höhe der baulichen Anlagen

Die im Plan festgesetzten Gebäudehöhen gelten als Höchstgrenzen. Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen ist die Oberkante der ausgeführten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Oberster Bezugspunkt ist die Oberkante der Attika.

Die max. Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird bezogen auf eine jeweils pro Baugrundstück festgelegte max. Höhe über NN festgesetzt.

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:

o = offene Bauweise

a₃₅ = abweichende Bauweise: Im Sinne einer offenen Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 35 m.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen und Baulinien entsprechend Planeintrag. Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen nach § 5 Abs. 6 LBO ist zulässig.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Gebäudehaupt- / Firstrichtung ist nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zulässig.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Tiefgaragen

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

4.2 Stellplätze

Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, sofern es sich dabei um Gebäude handelt, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 40 m³ umbauten Raum zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

5.1 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.

5.2 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.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche GR gemäß Planeintrag ist mit einem Gehrecht (und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Passiver Lärmschutz

Zum Schutz der Anwohner ist für Aufenthaltsräume ein Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenhaut-Konstruktion (Wand + Fenster) entsprechend der im Planteil des Bebauungsplans dargestellten Lärmpegelbereiche IV – V erforderlich. Nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) beträgt das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils von Aufenthaltsräumen:

im Lärmpegelbereich II: $R'_{w,res} = 30$ dB

im Lärmpegelbereich III: $R'_{w,res} = 35$ dB

im Lärmpegelbereich IV: $R'_{w,res} = 40$ dB

im Lärmpegelbereich V: $R'_{w,res} = 45$ dB

im Lärmpegelbereich VI: $R'_{w,res} = 50$ dB

Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) auf der lärmzugewandten Gebäudeseite erhalten grundsätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (Schalldämmung $D_{n,e,w} \geq 50$ dB), die die Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern ermöglichen.

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 ergibt. Dann gilt das entsprechende erforderliche Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ nach DIN 4109 für den so ermittelten Lärmpegelbereich.

Es werden ergänzend folgende Maßnahmen zur Reduzierung bzw. Vermeidung von Lärmbelastung empfohlen:

- Anordnung von Schlaf- und Aufenthaltsräumen auf der lärmabgewandten Seite
- Verwenden schalldämmender Baustoffe an der Außenfassade

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

8.1 Bepflanzung von privaten Stellplatzflächen und öffentlichen Parkplätzen

In die Pflanzbeete bei den öffentlichen Parkplätzen und den privaten Stellplatzflächen ist jeweils ein hochstämmiger, gebietsheimischer Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung einen Stammumfang von mind. 12-14 cm haben.

Die Flächen der Pflanzbeete sind mit standortgerechten Bodendeckern zu bepflanzen.

Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

8.2 Punktueller Pflanzgebot für Einzelbäume

An den gemäß Planeintrag festgesetzten Standorten sind hochstämmige heimische standortgerechte, hochwachsende Laubbäume, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzflächen sind mit Wildstauden oder Kleinsträuchern zu bepflanzen oder mit einer Wiesensaatgutmischung einzusäen. Von der festgesetzten Lage kann im Einzelfall abgewichen werden.

Die Artenliste im Anhang ist zu beachten.

8.3 Anpflanzen von Einzelbäumen im Quartiersinneren

Im inneren des Quartiers sind 20 hochstämmige heimische standortgerechte, hochwachsende Laubbäume, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzflächen sind mit Wildstauden oder Kleinsträuchern zu bepflanzen oder mit einer Wiesensaatgutmischung einzusäen. Die Lage der Einzelbäume obliegt dem Eigentümer zur freien Gestaltung der Freiflächen des Grundstücks.

Die Artenliste im Anhang ist zu beachten.

8.4 Anpflanzen von Sträuchern

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

8.5 Pflanzehaltung

Die im Plan als zu erhaltend dargestellten Bäume und Gehölze sind zu erhalten und bei Verlust oder natürlichem Abgang durch gebietsheimische Sträucher und Bäume entsprechend der Artenliste im Anhang zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen, durch die Beeinträchtigungen entstehen können, sind die Bäume und Gehölze entsprechend RAS-LP4 zu schützen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1.1 Dachform und Dachneigung

Für die Gebäude sind Flächdächer mit einer Dachneigung von 1° bis 5° zulässig.

1.2 Dachdeckung

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

1.3 Fassaden

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

1.4 Anordnung von Abfallbehältern

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

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

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

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 1,5 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 Bad Friedrichshall 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 Bad Friedrichshall 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. 1,50 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,50 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 (§ 37 Abs. 4 WG).

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

Der Abriss der Gebäude und das Räumen des benötigten Baufeldes hat im Zeitraum Oktober bis Februar zu erfolgen. Bei einem späteren Gebäudeabriss müssen alle Strukturen an Gebäuden, die zur Brut bzw. zum Anlegen von Nestern geeignet sind, unbrauchbar gemacht werden. Dies kann u.a. durch Verschließen, Teilabbruch, Abhängen etc. geschehen.

Bäume und sonstige Gehölze dürfen nur im Zeitraum Oktober bis Februar gefällt und gerodet werden. Astwerk und Holz dürfen über den Zeitraum hinaus nicht im Baufeld gelagert werden.

Vor der Fällung sind die Quartierbäume mit Hilfe eines Endoskops zu überprüfen. Sollten sich überwinterte Fledermäuse in den Quartieren aufhalten, werden sie geborgen und im Baumbestand, der erhalten wird, in dort aufgehängte Fledermausquartiere umgesetzt.

Die sonstigen Vegetation (Hochstauden, Gestrüpp, Wiesen etc.) ist vom Beginn der Vegetationsperiode an bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

7. 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.

8. CEF-Maßnahme: Installation von Nistkästen

Für die Mauersegler wird im Nahbereich ein Mauerseglernistkasten aufgehängt. Verwendet werden sollte der TYP 17A-3fach der Fa. Schwegler. Empfohlen wird das Aufhängen an einem städtischen Gebäude, z.B. bei den Stadtwerken. Was die Gebäude-seite bzw. Exposition betrifft, sollte man sich an der Kolonie in der Salinenstraße orientieren.

Für die Nischen- und Höhlenbrüter sind in Bäumen und an Gebäuden im Nahbereich neun Nistkästen aufzuhängen: drei Nisthöhlen mit 32 mm Fluglochweite für Kohlmeise und Haussperling, eine Nisthöhle mit 27 mm Fluglochweite für die Sumpfmeise, eine Höhle mit 45 mm Fluglochweite für den Star sowie zwei Halbhöhlen für Hausrotschwanz und Haussperling sowie zwei Baumläuferhöhlen.

Die Maßnahme ist dauerhaft beizubehalten und wird im Zuge der Baugenehmigungsverfahren rechtlich gesichert.

9. Denkmalschutz

Der Bebauungsplan umfasst Teile des „Mittelalterlichen und (früh)neuzeitlichen Ortsbereiches Jagstfeld“ (Prüffall, 3M), das erstmals 768 über die schriftlichen Quellen fassbar ist. Bei Bodeneingriffen sind innerhalb dieses Bereiches Bodenerkunden zur mittelalterlichen und neuzeitlichen Besiedlungsgeschichte und Sachkultur, denen ggf. die Eigenschaft eines Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG zukommt, grundsätzlich nicht auszuschließen.

Flächige Baumaßnahmen in bislang nicht tiefgreifend gestörten Arealen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Kann der Erhalt von Kulturdenkmalen im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen (gegebenenfalls zu Lasten und auf Kosten von Investoren), notwendig werden. Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Tiefgaragen, Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) in einem

Plan ersichtlich werden. Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege eingereicht werden.

10. Lärminderungsmaßnahmen für Tiefgaragen-Rampen

Bei der Beurteilung der auf den Tiefgaragen-Rampen entstehenden Geräuschemissionen wurde festgestellt, dass die Lärmpegel an den angrenzenden Gebäuden tagsüber unterhalb des maßgebenden Immissionsrichtwertes der TA Lärm liegen werden. In den lautesten Nachtstunden jedoch wird der maßgebenden Immissionsrichtwertes der TA Lärm von 45 dB(A) an einem Gebäude knapp überschritten. Der in diesem Zeitbereich zulässige Spitzenpegel von 65 dB(A) wird sogar an vier angrenzenden Gebäuden um bis zu 5,5 dB(A) überschritten werden.

Es werden deshalb zur Lärminderung die folgenden Maßnahmen vorgeschlagen:

- Lärmarme Ausbildung der Regenrinnen auf der Rampe mit verschraubten Guss-eisenplatten
- Lärmarmes Garagentor entsprechend dem Stand der Technik

Unter Berücksichtigung dieser Minderungsmaßnahmen können der Immissionsrichtwert und der zulässige Spitzenpegel auch in der lautesten Nachtstunde an allen angrenzenden Wohngebäuden eingehalten werden.

11. Frühere Bergbautätigkeit und Bergbauberechtigungsbereich

Frühere Bergbautätigkeit

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde bis Ende des 19. Jahrhunderts Bergbau betrieben. Die Möglichkeit von Senkungen der Tagesoberfläche infolge allmählicher Konvergenz noch offener Grubenräume ist gering, jedoch nicht vollständig auszuschließen. Dabei sind unterschiedliche Senkungsbeträge oder unterschiedlicher Horizontalbewegungen möglich. Als Vorsorge gegen daraus resultierende Schäden sind folgende Maßnahmen zu treffen:

Es ist eine Plattengründung mit ausreichend starker oberer und unterer Beehrung entsprechend statischer Berechnung vorzusehen. Das Untergeschoss ist aus bewehrtem Beton auszuführen.

Lange Baukörper (z.B. Hausgruppen) sind in maximal 15 -17 m lange Teilbereiche zu segmentieren. Dabei sind zwischen den Einzelelementen mindestens 10 cm breite Bewegungsfugen von Unterkante Gründung bis zum Dachfirst auszubilden und freizuhalten.

Bergbauberechtigungsbereich

Das Plangebiet liegt im Bergbauberechtigungsbereich der landeseigenen Steinsalzfelder. Bei einem möglichen Abbau von Steinsalz werden an der Erdoberfläche schwache Geräusche der Sprengungen unter Tage sowie leichte Bodenschwingungen wahrzunehmen sein. Nach den im Raum Heilbronn-Kochendorf vorgenommenen Messungen

liegen diese Schwingungen außerhalb des kritischen Bereichs und sind für Gebäude in guter Bauausführung unschädlich.

IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Strauch- gruppen	Einzelbaum
Acer campestre (Feldahorn)		●
Acer platanoides (Spitzahorn) *		●
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *		●
Betula pendula (Hängebirke) *		●
Carpinus betulus (Hainbuche) *		●
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	●	
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	●	
Crataegus laevigata (Zweigrifflicher Weißdorn)	●	
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)	●	
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	●	
Fagus sylvatica (Buche)		●
Frangula alnus (Faulbaum)	●	
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche) *		●
Ligustrum vulgare (Liguster)	●	
Prunus avium (Vogelkirsche) *		●
Prunus spinosa (Schlehe)	●	
Quercus petraea (Traubeneiche) *		●
Quercus robur (Stieleiche) *		●
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)	●	
Rosa canina (Echte Hundsröse)	●	
Rosa rubiginosa (Weinröse)	●	
Salix caprea (Salweide)	●	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	●	
Sorbus domestica (Speierling)		●
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.

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, Geddelsb. Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle
Stübkirschen	Regina, Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sam
Walnüsse	Mars, Nr. 26, Nr. 139

Artenliste 5: Empfohlene Saatgutmischung

Bereich	Saatgutmischung
Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün	RSM 7.1.2 Landschaftsrasen – Standard mit Kräuter

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

Aufgestellt:

Bad Friedrichshall, den

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

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