



Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Bad Friedrichshall
Ortsteil: Kochendorf

Anlage: 2

Bebauungsplan 24/2 PFAFFENÄCKER MIT 24/3 PFAFFENÄCKER - 1. ÄNDERUNG



Textlicher Teil

Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften

12.11.2010

INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG

Dipl.- Ing. (FH) Gerhard Leiblein
Dipl.- Ing. (FH) Gerhard Schmidt
Beratende Ingenieure

Dipl.- Ing. (FH) Dirk Lysiak

Freier Stadtplaner



RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch den Artikel 4 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

Landesbauordnung (LBO)

für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (Ges.Bl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S 895)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanZVO)

in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben und durch die neuen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzt.

VERFAHRENSVERMERKE „24/2 PFAFFENÄCKER“

1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	am 23.09.2008
2.	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	
2.1	Bekanntmachung	am 23.06.2009 und 26.06.2009
2.2	Bürgerinformation	am 29.06.2009
2.3	Auslegung	vom 30.06.2009 bis 15.07.2009
3.	Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB	vom 09.06.2009 bis 15.07.2009
4.	Auslegungsbeschluss nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am 03.11.2009
5.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	
5.1	Bekanntmachung	am 20.11.2009
5.2	Auslegungsfrist	vom 30.11.2009 bis 04.01.2010
6.	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am 23.03.2010
7.	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	am 23.03.2010
8.	Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB	am

VERFAHRENSVERMERKE „24/3 PFAFFENÄCKER - 1. ÄNDERUNG“

1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	am 17.12.2010
2.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	
	2.1 Bekanntmachung	am 24.12.2010
	2.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung	vom 10.01.2011 bis 10.02.2011
3.	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am 29.03.2011
4.	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	am 29.03.2011
5.	Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB	am

TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird gemäß § 9 BauGB folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB; § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO entsprechend dem Planeintrag

Ausschluss nach § 1 (5) BauNVO:

Die nach § 4 (2) 2 und 3 allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden für nicht zulässig erklärt.

Ausschluss nach § 1 (6) 1 BauNVO:

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

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 16 - 21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl entsprechend dem Planeintrag in der Planzeichnung

3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 (2) 4 i. V. mit § 18 BauNVO)

3.1 Höhenlage der Gebäude

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) entsprechend Planeintrag. Die im Plan eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen sind max. Obergrenzen. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist an der Oberkante Fertigfußboden zu messen.

3.2 Höhe der baulichen Anlage:

Maximal zulässige Traufhöhe (TH) gemäß Planeintrag:

Die Traufhöhe ist von der ausgeführten EFH (Fertigfußboden) bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut zu messen. Bei Gebäudevor- und -rücksprüngen ist die gemittelte Traufhöhe zu messen. Zwerchgiebel sind auf 1/3 der Gebäudelänge, bezogen auf die Hausgrundfläche mit einer maximalen Traufhöhe von 5,5 m zulässig.

Bei Flachdächern gilt die maximal zulässige Traufhöhe als maximal zulässige Gebäudehöhe. Bei Flachdächern ist die maximale Gebäudehöhe von der ausgeführten EFH (Fertigfußboden) bis zum höchsten Gebäudepunkt (Oberkante Attika bzw. Firstziegel) zu messen.

Maximal zulässige Firsthöhe (FH) gemäß Planeintrag:

Bei Satteldächern ist die Firsthöhe von der ausgeführten EFH (Fertigfußboden) bis zur Oberkante Firstziegel zu messen.

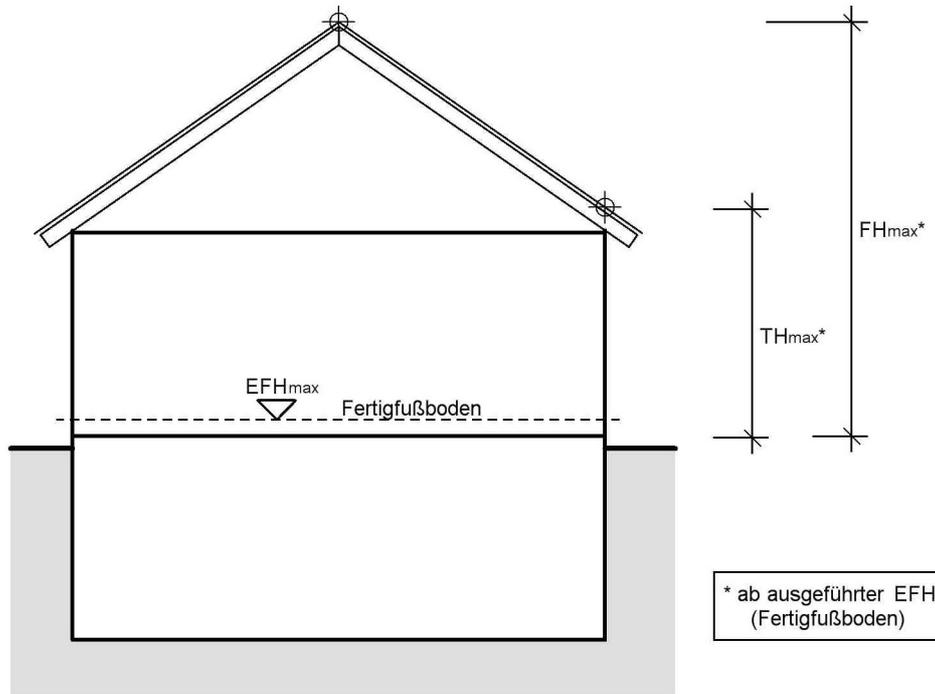
Bei Pultdächern ist die Firsthöhe von der ausgeführten EFH (Fertigfußboden) bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut am First zu messen.

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

Maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) gemäß Planeintrag:

~~Die maximale Gebäudehöhe ist von der ausgeführten EFH (Fertigfußboden) bis zum höchsten Gebäudepunkt (Oberkante Attika bzw. Firstziegel) zu messen. Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe sind mit untergeordneten technischen Einrichtungen und Aufbauten auf maximal 10 % der Geschossfläche zulässig.~~

Erläuterungsskizze zur Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen:



Die Einhaltung der festgesetzten Höhen ist in den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen.

4. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)

Entsprechend dem Planeintrag.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Sind im zeichnerischen Teil „Firstrichtungen zwingend“ angegeben, müssen die First- und Gebäudehaupttrichtung gemäß Planeintrag errichtet werden. Abweichungen bis maximal 5° von der festgesetzten Ausrichtung sind zulässig.

Erfolgt im Plan keine zeichnerische Festsetzung, ist die First- und Gebäudehaupttrichtung senkrecht oder parallel zu den Baugrenzen zulässig.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird im Allgemeinen Wohngebiet gemäß Planeintrag wie folgt beschränkt:

- Maximal 2 bzw. 4 WE je Wohngebäude bei Einzelhäusern
- Maximal 2 WE je Wohngebäude bei Doppelhäusern

In Bereichen mit einer Festsetzung von maximal 4 WE pro Einzelhaus sind bei Unterbringung aller gemäß Stellplatzverpflichtung erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen bzw. Untergeschossen der Gebäude ausnahmsweise bis zu 6 WE pro Einzelhaus zulässig.

7. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die im Plan dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehweg, Pflanzbeet) ist nachrichtlich übernommen und nicht Gegenstand der Festsetzungen.

8. Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO und § 9 (1) 22 BauGB)

Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit einem Mindestabstand von 5,0 m an der Zufahrtsseite und von 1,0 m an den sonstigen Seiten zu den Fahrbahnflächen zulässig.

In der Grundstückszone zwischen rückwärtiger, der Hauptzufahrt abgewandten Baugrenze und rückwärtiger Grundstücksgrenze sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 1a (3) Satz 2 i. V. m. 9 (1) 20 BauGB)

9.1 Oberflächenbefestigung

PKW-Stellplätze, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Fußwege sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist.

9.2 Bepflanzung der Verkehrsgrünflächen

Verkehrsgrünflächen sind bodendeckend zu bepflanzen.

9.3 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung ist mit insektenschonender Beleuchtung (Natriumdampfniederdrucklampen) auszustatten. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

9.4 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

9.5 Getrennte Regenwasserableitung

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Regenwasser von Dach- und privaten Hofflächen ist abweichend von der gültigen Abwassersatzung auf den Grundstücksflächen getrennt zu erfassen und an den Regenwasserkanal anzuschließen bzw. oberflurig dem in der Planzeichnung dargestellten Muldensystem zuzuführen.

9.6 Flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen

Flächenhafte Ausgleichsmaßnahme <1> - östlicher Gebietsrand

Die Ableitungsmulden sind naturnah anzulegen. Die Uferböschungen sind flach und mit wechselnden Neigungen auszuführen. Die Linienführung der Mulden ist leicht schlängelnd auszuführen. Auf eine Befestigung der Ufer und Gewässersohlen ist soweit technisch möglich zu verzichten.

Die Muldenflächen sind mit Saatgut gesicherter Herkunft einzusäen. Es ist eine Saatgutmischung „Feuchtwiese“ bzw. „Ufermischung“ zu verwenden. Die Flächen sind einmal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuräumen.

Die verbleibenden Flächen sind mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese einzusäen. Die

Flächen sind zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Eine Düngung und der Einsatz von Pestiziden ist nicht zulässig.

Die östlichen Randflächen sind mit 3-4 reihigen Hecken von 15 - 30 m Länge aus gebietsheimischen Sträuchern entsprechend Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzgröße mindestens 100 cm). Zusätzlich sind 4 hochstämmige, gebietsheimische Laubbäume, Stammumfang min. 14-16 cm, entsprechend der Artenlisten zu pflanzen.

An den im Planeintrag gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume, Stammumfang min. 14-16 cm, entsprechend der Artenlisten zu pflanzen.

Flächenhafte Ausgleichmaßnahme <2> - randliche Eingrünung des Spielplatzes

Auf den gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen ist ein dicht- und hochwüchsiger Gehölzstreifen aus gebietsheimischen Strauch- und Baumarten (Sträucher, Heister) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Pflanzabstand hat bei Sträucher 1,5 x 1 m und bei Heistern 4 m zu betragen; die Pflanzgrößen haben bei Sträuchern mindestens 100 cm Höhe und bei Heistern 200 cm Höhe zu betragen. Die Artenliste ist zu beachten.

Flächenhafte Ausgleichmaßnahme <3> und <6> - innergebietliche Grünzäsuren

Die Mulden sind naturnah anzulegen. Die Uferböschungen sind flach und mit wechselnden Neigungen auszuführen. Die Linienführung der Mulde ist leicht schlängelnd auszuführen. Auf eine Befestigung der Ufer und Gewässersohlen ist soweit technisch möglich zu verzichten.

Die Mulden- und die RRB-Flächen sind mit Saatgut gesicherter Herkunft einzusäen. Es ist eine Saatgutmischung „Feuchtwiese“ bzw. „Ufermischung“ zu verwenden. Die Flächen sind einmal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuräumen.

Die verbleibenden Flächen sind mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese einzusäen. Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Eine Düngung und der Einsatz von Pestiziden ist nicht zulässig.

Gemäß der zeichnerischen Festsetzung ist in der südlichen Teilfläche <6> eine Baumreihe aus hochstämmigen, gebietsheimischen Laubbäumen, Stammumfang min. 14-16 cm, entsprechend der Artenlisten zu pflanzen.

Gemäß zeichnerischer Festsetzung sind die in der nördlichen Teilfläche <3> vorhandenen Obstbäume zu erhalten und bei Verlust oder natürlichem Absterben in gleicher Art und Wuchsform zu ersetzen.

Flächenhafte Ausgleichmaßnahme <4> - Grünfläche mit RRB am nördlichen Gebietsrand

Die Ableitungsmulden und die RRB sind naturnah anzulegen. Die Uferböschungen sind flach und mit wechselnden Neigungen auszuführen. Die Linienführung der Mulden ist leicht schlängelnd auszuführen. Auf eine Befestigung der Ufer und Gewässersohlen ist soweit technisch möglich zu verzichten.

Die RRB-Flächen sind mit Saatgut gesicherter Herkunft einzusäen. Es ist eine Saatgutmischung „Feuchtwiese“ bzw. „Ufermischung“ zu verwenden. Die Flächen sind einmal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuräumen.

Die verbleibenden Flächen sind mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese einzusäen. Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Eine Düngung und der Einsatz von Pestiziden ist nicht zulässig.

In der Fläche sind die vorhandenen Feldhecken gemäß Planeintrag dauerhaft zu erhalten. Im Anschluss an die vorhandenen Gehölzstrukturen ist gemäß Planeintrag eine ca. 20 m lange 2-3 reihige Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzgrößen haben bei Sträuchern mindestens 100 cm Höhe zu betragen. Die Artenliste ist zu beachten.

An den im Planeintrag gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume, Stammumfang min, 14-16 cm, entsprechend der Artenlisten zu pflanzen.

Flächenhafte Ausgleichmaßnahme <5> - private Grünflächen am südöstlichen Gebietsrand

Auf den gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen sind 2-3 reihige Hecken aus gebietsheimischen Sträuchern entsprechend Artenliste von 10-15 m Länge aus gebietsheimischen Sträuchern (entsprechend Artenliste) gemäß Planeintrag zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzgröße muss mindestens 100 cm Höhe betragen.

Ergänzend ist pro Grundstück in den als privaten Grünflächen festgesetzten Flächen 1 hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang min. 14-16 cm, entsprechend der Artenlisten zu pflanzen.

Die verbleibende Fläche ist mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese einzusäen. Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Eine Düngung und der Einsatz von Pestiziden ist nicht zulässig.

Einfriedigungen und Umzäunungen der als private Grünflächen festgesetzten Flächen sind nicht zulässig.

Zuordnungsfestsetzung

Die Flächen und Maßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der versiegelbaren bzw. überbaubaren Fläche zugeordnet.

Den Verkehrsflächen werden dabei 36,36 % (12.103 m² neu versiegelte Fläche), den Baugrundstücken 63,64 % (21.181 m² überbaubare Fläche) der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet.

**10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) 24 BauGB)**

Auf den Baugrundstücken entlang des nördlichen Gebietsrands ist in der rückwärtigen Grundstückszone zwischen Bebauung und den angrenzenden Rückhaltebecken die Nutzung von Geothermie (Erdwärme) ausgeschlossen.

11. Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)

11.1 Anpflanzen von Bäumen

Pro Baugrundstück ist ein mittel- bis großkroniger heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

11.2 Anpflanzen von Sträuchern

Mindestens 5 % der Baugrundstücksflächen sind mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Der Strauchbewuchs sollte als Hecke an den Grundstücksgrenzen angelegt und eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden.

11.3 Umsetzung der Grundstücksbepflanzung

Die Pflanzgebote sind mit den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen. Die Bepflanzung der Grundstücke ist mit der Bebauung zu vollziehen und ist spätestens 2 Jahre nach dem Gebäudebezug abzuschließen. Die Artenlisten des Grünordnungsplanes sind zu beachten.

11.4 Einzelpflanzgebote im Straßenraum

An den innerhalb der Verkehrsflächen festgesetzten Standorten für das Anpflanzen von Einzelbäumen sind hochstämmige Laubbäume, Stammumfang mindestens 14-16 cm zu pflanzen.

12. Pflanzenerhaltung (§ 9 (19) 25b BauGB)

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 des Grünordnungsplanes zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen, durch die Beeinträchtigungen entstehen können, sind die Bäume und Gehölze entsprechend RAS-LP4 zu schützen.

13. Abgrenzung von Straßenflächen durch Hinterbeton (§ 9 (1) 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten) sind in einer Breite von ca. 0,10 - 0,25 m und in einer Tiefe von ca. 0,5 m in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig und entschädigungslos zu dulden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO)

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

1.1 Dachform

Gemäß Planeintrag sind folgende Dachformen zulässig:

- GD = geneigte Dächer
- SD = zweiseitig geneigte Satteldächer
- PD vers. = versetzte Pultdächer
- FD = Flachdächer

1.2 Dachneigung

Die Dachneigung für Wohngebäude wird gemäß Planeintrag begrenzt:

Bei Garagen sind Dachneigungen ab 15° und begrünte Flachdächer zulässig.

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen.

1.3 Dachdeckung

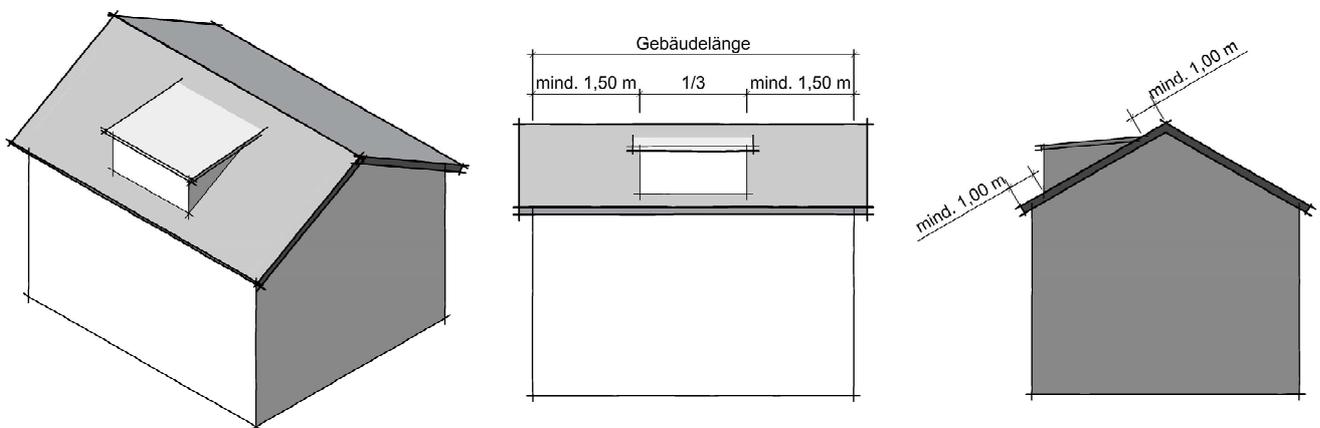
Zur Dachdeckung geneigter Dächer sind Dachziegel oder Dachsteine in den Farbtönen ziegelrot, rotbraun bis dunkelbraun, anthrazit und grau zu verwenden. Die Verwendung der Dächer zur Nutzung der Sonnenenergie und begrünte Dächer sind allgemein zulässig.

1.4 Fassaden

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

1.5 Dachgauben, Zwerchgiebel

Dachgauben und Zwerchgiebel dürfen 1/3 der Gebäudelänge bezogen auf die Hausgrundfläche 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.



2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen für Fremdwerbungen sind unzulässig.

3. Einfriedigungen, Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

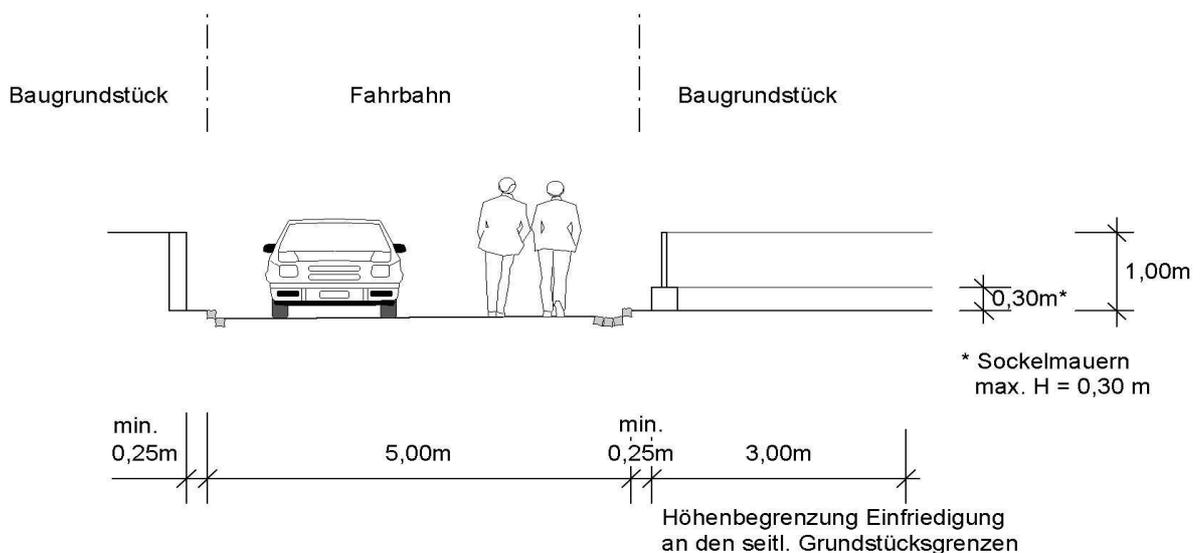
3.1 Höhe und Gestaltung von Einfriedigungen und Stützmauern entlang von Verkehrsflächen

Einfriedigungen und Stützmauern entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind 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.

Zu Fahrbahnflächen ist mit Einfriedigungen, Stütz- und Sockelmauern ein Mindestabstand von 0,25 m einzuhalten. Die Abstandsfläche ist zu begrünen oder zu befestigen und zu unterhalten.

Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind als Hecke mit standortheimischen Heckengehölzen gemäß Pflanzliste auszubilden. In Hecken eingewachsene künstliche Einfriedigungen sind dabei zulässig.

Erläuterungsskizze:



3.2 Höhe und Gestaltung von Einfriedigungen und Stützmauern in sonstigen Grundstücksflächen

Als Einfriedigung im rückwärtigen und seitlichen Grenzbereich sind nur standortheimische Hecken gemäß Pflanzliste 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 zulässig.

3.3 Anordnung von Abfallbehältern

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

4. Geländeänderungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,0 m zulässig. Die max. Böschungshöhe darf dabei die Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Im Bereich der Nutzungsschablone 4 am Nordrand sind um 0,5 m angehobene Maximalwerte zulässig.

5. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

6. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf 2,0 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht.

III. Hinweise

1. Bodenfunde

Sollten im Plangebiet Funde auftreten, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ist dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden (§ 20 DSchG).

2. Grundwasserfreilegung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren 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 das Landratsamt Heilbronn als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG).

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

3. Bodenschutz

Mutterboden, der bei der Errichtung und der Änderung der baulichen Anlagen sowie bei wesentlicher Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und wiederzuverwenden. Er darf lediglich zu Rekultivierungs- und Bodenverbesserungszwecken verwendet werden (§ 202 BauGB.)

Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen nach sachgerechter Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen. Verdichtete Bodenbereiche sind nach Abschluss der Baumaßnahme gemäß DIN 18915 „Bodenarbeiten“ wirkungsvoll zu lockern. Es sind geeignete Schutzmaßnahmen gegen Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser zu ergreifen.

4. Herstellung des Straßenkörpers

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken und sind entschädigungslos zu dulden. Gemäß § 12 (5) StrG besteht keine Erwerbspflicht der Gemeinde.

5. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper

Der Eigentümer hat 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.

6. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und den §§ 1, 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren. Dabei ist die betroffene Gemeinde und das zuständige Landratsamt 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.

7. Baufeldräumung und Gehölzrodung

Die Bäume und sonstige 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. Auf § 42 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

8. Kellerentwässerung

Bei einem Abweichen von der angegebenen maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) im Zuge der Gebäudeplanung nach unten, ist die Möglichkeit einer Entwässerung des Kellergeschosses und die ausreichende Gefällesituation zum öffentlichen Schmutzwasserkanal zu prüfen.

9. Bergbauberechtigung

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 Versatzfähigkeit (Verfüllmaßnahmen) nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. In einem solchen Fall muss mit Geräuschwahrnehmungen und leichten Schwingungen gerechnet werden.

10. Baugrunduntersuchung

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unterkeupers, die von Löß oder Lößlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt sind. Verkarstungserscheinungen, wie Erdfälle, die aus dem Oberen Muschelkalk in den Unterkeuper bzw. in dessen Lockergesteinsauflage hochbrechen oder zu uneinheitliche Baugrundverhältnisse führen, sind nicht gänzlich auszuschließen. Es werden deshalb objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen.

IV. Anhang: Pflanzliste

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen¹

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung		
	Feld-hecke	Feld-gehölz	Einzel-baum
Acer campestre (Feldahorn)	●	●	○
Acer platanoides (Spitzahorn) *		●	●
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *		●	●
Alnus glutinosa (Schwarzerle) *	●	●	
Betula pendula (Hängebirke) *			●
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)	●	●	
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche) *	○	●	●
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)	●		
Prunus avium (Vogelkirsche) *		●	○
Prunus spinosa (Schlehe)	●		
Quercus petraea (Traubeneiche) *	●	●	●
Quercus robur (Stieleiche) *	●	●	●
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)	●		
Rosa canina (Echte Hundrose)	●	●	
Rosa rubiginosa (Weinrose)	●		
Salix caprea (Salweide)	●	●	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	●		
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	●		
Sorbus torminalis (Elsbeere)		●	●
Tilia cordata (Winterlinde) *	●	●	●
Tilia platiphyllos (Sommerlinde) *	●	●	●
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.

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

Artenliste 2: Schwach- bis mittelwüchsige Laubbaumsorten für Anpflanzungen auf Privatgrundstücken in beengter Lage

Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche
Carpinus betulus „Frans Fontaine“	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere
Sorbus aucuparia „Fastigiata“	Eberesche
Sorbus aucuparia „Rossica Major“	Eberesche
Sorbus aucuparia „var. Edulis“	Eberesche

Artenliste 3: Für Einfriedigungen geeignete Heckengehölze

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Zweigr. Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Taxus baccata	Eibe

Artenliste 4: Obstbaumsorten für Anpflanzungen²

Baumart	Geeignete Sorten
Malus domestica (Apfel)	Alkmene, Biesterfelder, Renette, Bittenfelder, Boskoop, Brettacher, Berlepsch, Bohnapfel, Champagnerrenette, Gewürzluiken, Glockenapfel, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Öhringer Blutstreifling, Reanda, Rewena, Rheinischer Krummstiel, Sonnenwirtsapfel, Topaz, Winterrambour, Zabergäurenette
Pyrus communis (Birne)	Bayrische Weinbirne, Champagner Bratbirne, Kirchensaller Mostbirne, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Geißhirtle
Prunus avium L. (Süßkirsche)	Hedelfinger Riesenkirsche, Sam, Büttners rote Knorpelkirsche, Kordia, Regina
Prunus domestica (Zwetschge)	Katinka, Bühler Frühzwetschge, Hanita
Juglans regia (Walnuss)	Nr. 139, Nr. 26, Weinsberg 1

² Landratsamt Heilbronn -Umweltschutzamt- (Hrsg.), Heimische Bäume und Sträucher im Landkreis Heilbronn, Heilbronn 2000.

Empfohlene Saatgutmischungen

Bereich	Saatgutmischung
Spielplatz	Landschaftsrasen entsprechend RSM.
Öffentliche und private Grünflächen	Fettwiese
Mulden, Regenrückhaltebecken	Feuchtwiese bzw. Ufermischung

Zu verwenden ist soweit verfügbar Saatgut gesicherter Herkünfte. Herkunftsgebiet 7 Süddeutsches Schichtstufenland bzw. 11 Süddeutsche Hügel- und Plattenregion. Saatgutmischungen mit den oben aufgeführten oder diesen entsprechenden Bezeichnungen können unter anderem von folgenden Lieferanten bezogen werden.

Rieger-Hofmann GmbH
In den Wildblumen 7
74572 Blaufelden-Raboldshausen
www.rieger-hofmann.de

TerraGrün GbR
Hofgut Mauer 1 a
70 825 Korntal-Münchingen
www.regio-saatgut.de

Aufgestellt:

Bad Friedrichshall, den 12.11.2010

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER :

**INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG
LEIBLEIN - LYSIK - SCHMIDT
EISENBAHNSTRASSE 24 74821 MOSBACH
E-Mail: staedtebau@ifk-mosbach.de**

Ausfertigung:

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 29.03.2011 überein.

Bad Friedrichshall, den

Der Bürgermeister

(Siegel)

.....