Anlage 2b

Stadt

# Neuenstadt a. K.

Landkreis Heilbronn

## Bebauungsplan

# „Daistler III“

Gemarkung Neuenstadt a. K.

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

Satzung
Planstand: 24.10.2022 / 26.06.2023 / 18.12.2023 / 22.04.2024

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

IFK INGENIEURE Partnerschaftsgesellschaft mbB

# RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) m.W.v. 01.01.2024 geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO)
in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. BW 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), die zuletzt durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m. W. v. 25.11.2023 geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023 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 24.10.2022 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am 03.11.2022 |
| 3. | Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB | vom 16.11.2022 bis 16.12.2022 |
| 4. | Anhörung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB | vom 16.11.2022 bis 16.12.2022 |
| 5. | Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss | am 26.06.2023 |
| 6. | Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB und Beteiligung Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB | |
| | 6.1 Bekanntmachung | am 06.07.2023 |
| | 6.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung | vom 17.07.2023 bis 11.09.2023 |
| | 6.3 Beteiligung der Nachbarkommunen | vom 17.07.2023 bis 11.09.2023 |
| 7. | Erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB | |
| | 7.1 Bekanntmachung | am 11.01.2024 |
| | 7.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung | vom 15.01.2024 bis 16.02.2024 |
| | 7.3 Beteiligung der Nachbarkommunen | vom 15.01.2024 bis 16.02.2024 |
| 8. | Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am 22.04.2024 |
| 9. | Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am 29.05.2024 |

Zur Beurkundung
Neuenstadt a. K., den 23.04.2024

---

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.

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.

### 2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend Planeintrag.

### 2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage von Gebäuden wird durch Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) entsprechend Planeintrag festgesetzt. Abweichungen hiervon sind bis zu 0,5 m nach oben und unten zulässig. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist an der Oberkante Rohfußboden zu messen.

Von den gemäß Planeintrag gekennzeichneten, parzellenübergreifend festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen (Ziffer 2.8 in der Legende des zeichnerischen Teils) ist nach

unten eine Abweichung von mehr als 0,5 m zulässig. Nach oben hin ist eine Abweichung von maximal 0,5 m zulässig.

## 2.4 Höhe der baulichen Anlagen

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

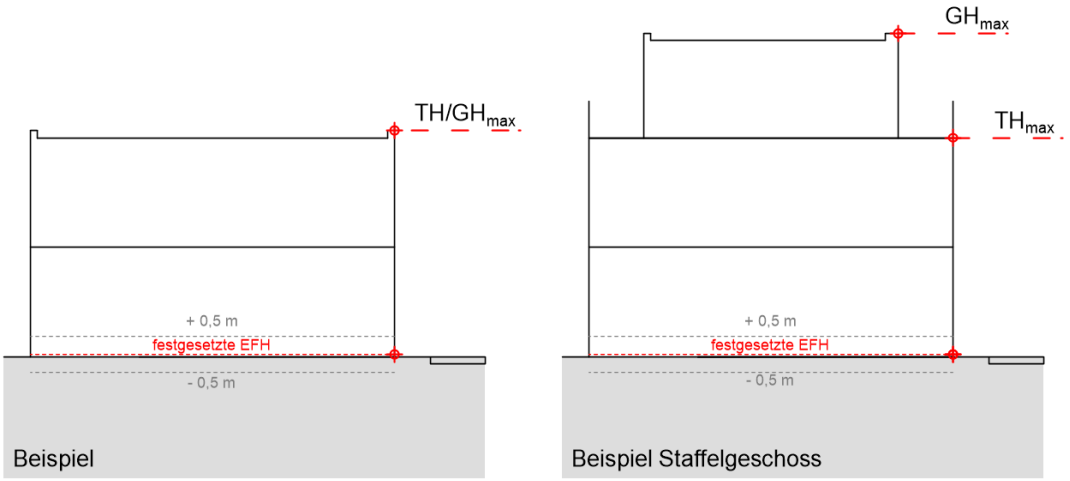
Technische Aufbauten sind auf maximal 10% der Dachfläche bis zu einer Höhe von 1,5 Metern über der Oberkante der errichteten baulichen Anlage zulässig. Dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung der Solarenergie.

Flachdächer:

Als unterer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die gemäß Planeintrag festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt bei Flachdächern der obere Abschluss der Attika des obersten Vollgeschosses.

Als maximale Gebäudehöhe gilt bei Flachdächern das Maß zwischen der gemäß Planeintrag festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem oberen Gebäudeabschluss (Oberkante Attika des Staffelgeschosses).

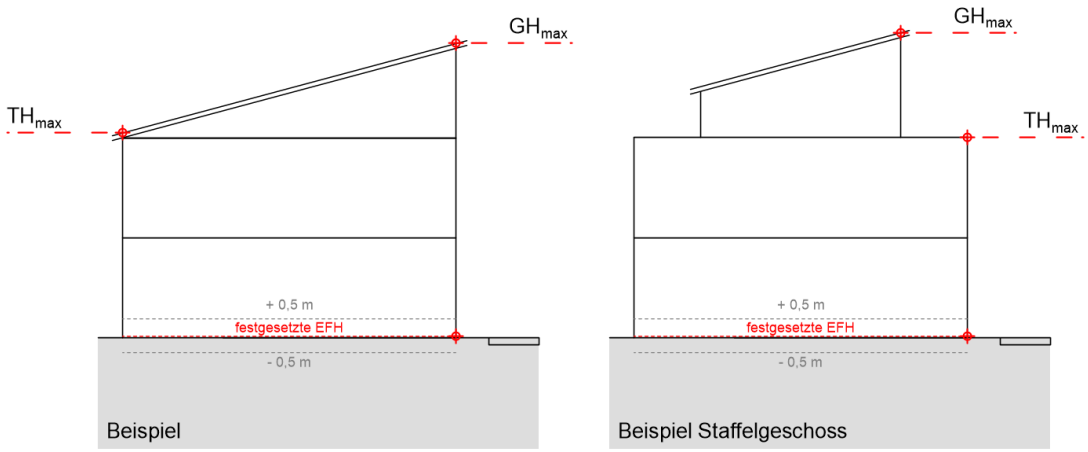
Bei Gebäuden mit Flachdach, deren oberstes Geschoss ein Vollgeschoss nach LBO ist (ohne Staffelgeschoss), entspricht die maximale Gebäudehöhe der maximalen Traufhöhe.




Pultdächer:

Als unterer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die gemäß Planeintrag festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt bei Pultdächern der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

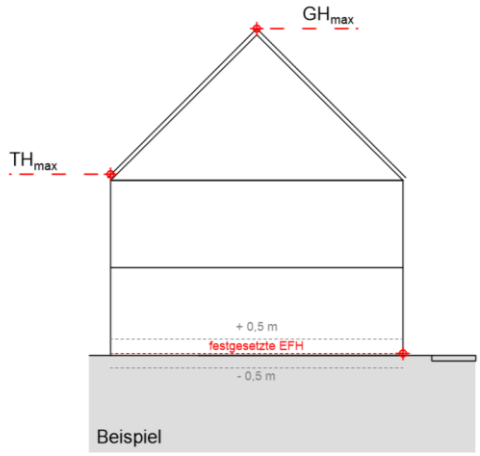
Als maximale Gebäudehöhe gilt bei Pultdächern das Maß zwischen der gemäß Planeintrag festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und der obersten Begrenzung der Dachflächen.




Satteldächer:

Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt bei Satteldächern der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Als maximale Gebäudehöhe gilt bei Satteldächern das Maß zwischen der gemäß Planeintrag festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und der obersten Begrenzung der Dachflächen.



# 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

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

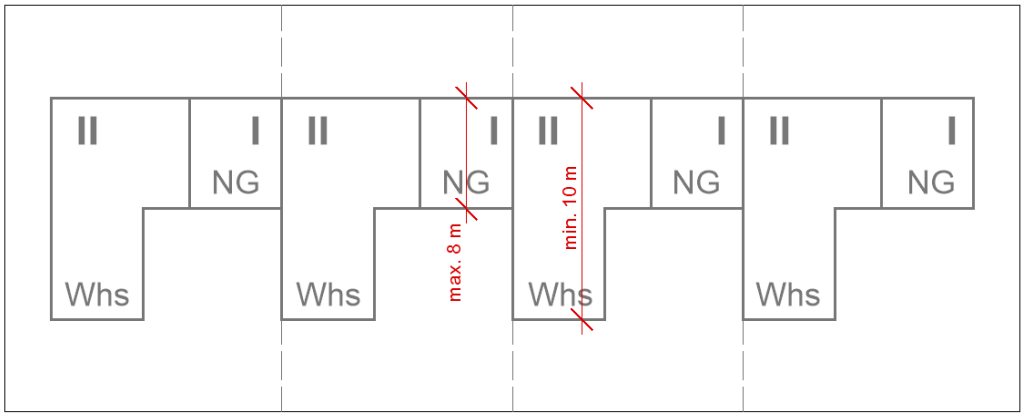
H = offene Bauweise, zulässig sind nur Hausgruppen

D = offene Bauweise, zulässig sind nur Doppelhäuser

$a_1$ = abweichende Bauweise: Gartenhofhaus

In der gemäß Planeintrag festgesetzten abweichenden Bauweise $a_1$ sind die Gebäude in „verketteter“ Bauweise innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Dabei bestehen die Gartenhofhäuser aus aneinander gereihten Häusern, die jeweils aus einem gewinkelten zweigeschossigen Gebäudeteil (Wohngebäude) und einem eingeschossigen Gebäudeteil (Nebengebäude/Garage/Carport) bestehen. Sie sind bis auf das nördlichste Haus einer Reihe ohne seitlichen Grenzabstand mit dem zweigeschossigen Gebäudeteil an der nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Sowohl der eingeschossige als auch der zweigeschossige Gebäudeteil sind zum angrenzenden öffentlichen Straßenraum hin auf der Baulinie zu errichten. Die Gebäudetiefe muss beim Wohngebäude mind. 10,0 m, beim eingeschossigen Gebäudeteil max. 8,0 m aufweisen.

*Erläuterungsskizze Gartenhofhäuser:*

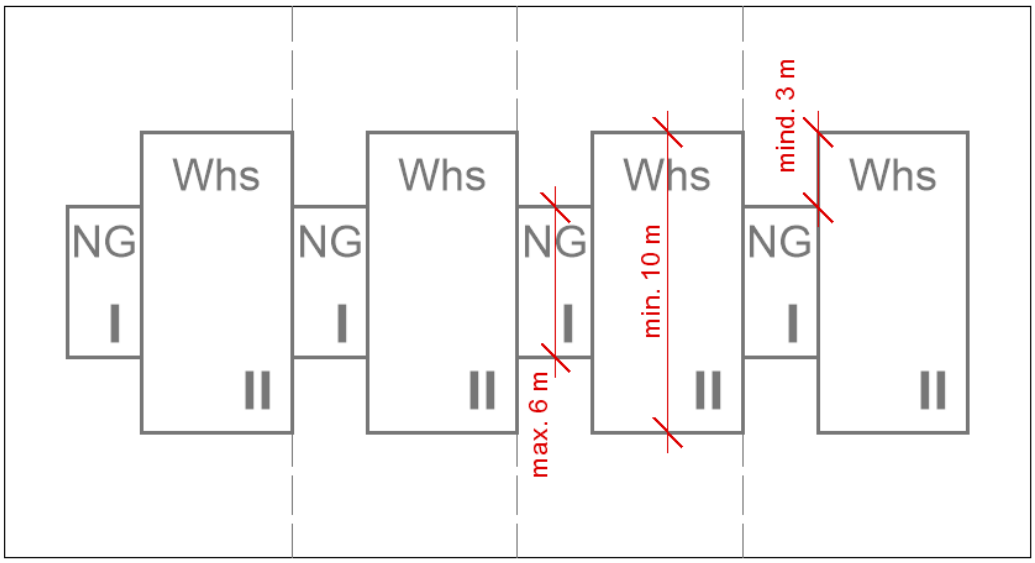



$a_2$ = abweichende Bauweise: Leanhaus

In der gemäß Planeintrag festgesetzten abweichenden Bauweise $a_2$ sind die Gebäude in „verketteter“ Bauweise innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Dabei bestehen die Leanhäuser aus aneinandergereihten Häusern, die jeweils aus einem zweigeschossigen Gebäudeteil (Wohngebäude) und einem eingeschossigen Gebäudeteil (Nebengebäude/Garage/Carport) bestehen. Sie sind bis auf das erste Haus einer Reihe (bei einer Nord-Süd ausgerichteten Bebauung das nördlichste Haus; bei einer West-Ost ausgerichteten Bebauung das westlichste Haus) ohne seitlichen Grenzabstand mit dem zweigeschossigen Gebäudeteil an

der nördlichen bzw. westlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Die Wohngebäude sind zum angrenzenden öffentlichen Straßenraum hin auf der Baulinie zu errichten. Die Nebengebäude müssen hinter der Baulinie mindestens 3,0 m zurückspringen. Die Gebäudetiefe muss beim Wohngebäude mind. 10,0 m, beim eingeschossigen Gebäudeteil max. 6,0 m aufweisen. Die zweigeschossigen Gebäudeteile müssen im Wechsel mit dem eingeschossigen Gebäudeteil angeordnet werden.

*Erläuterungsskizze Leanhäuser:*




### 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baulinien und Baugrenzen entsprechend Planeintrag.

## 4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

### 4.1 Garagen und Stellplätze

Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den festgesetzten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze entsprechend Planeintrag zulässig.

Im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser (Nutzungsschablone Nr. 1) sind Garagen nur mit einem Mindestabstand von 5,0 m an der Zufahrtsseite zu den Fahrbahnflächen zulässig.

### 4.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen entsprechend Planeintrag zulässig.

### 4.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gebäuden mit einem Volumen über 40 m³ sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen darf nicht innerhalb der im Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen Sichtfelder (Ziffer 14.12 der Legende des Bebauungsplans) erfolgen.

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

Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird gemäß Planeintrag beschränkt:

- 3 WE je Wohngebäude bei Einzelhäusern (EH),
- 2 WE je als Wohngebäude genutzte Doppelhaushälfte (DHH),
- 2 WE je Reihenhaus (RH),
- 1 WE je Gartenhofhaus (GHH) oder Leanhaus (LH)

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

### 6.1 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden gemäß Planeintrag festgesetzt. Die im Plan dargestellte Aufteilung ist eine informelle Empfehlung für die Ausführung. Sie ist unverbindlich.

### 6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gemäß Planeintrag.

### 6.3 Zu- und Ausfahrtsverbote

In den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt entsprechend Planeintrag sind Grundstückszu- und -ausfahrten unzulässig.

## 7. Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

### 7.1 Fläche für die Energieversorgung: Energiezentrale (EZ)

Maximale Höhe der baulichen Anlagen ($OK_{max}$ in m ü. NN) gemäß Planeintrag.

Technisch notwendige Einzelbauteile und Aufbauten, wie z.B. Solar-Luftabsorber, Energiezäune oder Photovoltaik-Module, dürfen die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen um bis zu 2,60 m überschreiten.

Eine Überschreitung der $OK_{max}$ mit dem Kamin der Energiezentrale ist zulässig.

## 8. Öffentliche Grünflächen
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung entsprechend Planeintrag.

## 9. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Regenrückhaltebecken sowie Flächen für die Herstellung von Retentionsanlagen gemäß Planeintrag.

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

### 10.1 Insektenschonende Beleuchtung

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Außen- 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.

Zum Schutz der nachtaktiven Fauna (inklusive Fledermäuse) und als Maßnahme gegen Lichtverschmutzung der freien Landschaft ist eine Wegbeleuchtung des Fußwegs am südlichen und westlichen Rand des Plangebiets zwischen dem Anschluss an den Zubringer zur L 1095 und der Straße zum Berliner Ring nur in den Wintermonaten zur Aktivitätsruhe der Insekten und Fledermäuse (also zwischen 1. November und 28. Februar eines jeden Jahres) zulässig.

### 10.2 Wasserdurchlässige Beläge

Pkw-Stellplätze, Zugänge und Zufahrten sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist. Aus Gründen des Klimaschutzes werden hierzu Rasengittersteine o.ä. empfohlen.

### 10.3 Verwendung heller Oberflächenbeläge und Fassadenfarben

Für Platz- und Wegeflächen sind helle Oberflächenbeläge und für die Fassadengestaltung helle Fassadenfarben und -materialien zu verwenden.

## 10.4 Extensive Dachbegrünung

In den Bereichen des allgemeinen Wohngebiets gemäß Planeintrag, in denen nicht die Nutzungsschablone Nr. 1 oder Nr. 2 festgesetzt ist, gilt:

Alle Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden bis 25° Dachneigung, sofern sie nicht aus brandschutz- oder sonstigen, sicherheitstechnischen Gründen unbegrünt bleiben müssen, werden mit einem basenreichen Substrat mit mindestens 12 cm Höhe angedeckt.

Die Flächen sind mit einer Saatgutmischung (z.B. Dachbegrünung/Saatgut von Rieger-Hofmann oder vergleichbar) einzusäen. Für die Einsaat ist Saatgut gesicherter Herkunft des Produktionsraums „7 Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Ursprungsgebiet „11 Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden.

Die Dachbegrünung ist in den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen. Die Flächen sind jährlich zu kontrollieren und bei Bedarf zu pflegen. Photovoltaikanlagen sind in aufgeständerter Bauweise zu montieren.

## 10.5 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dach- und Fassadenmaterialien

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

## 10.6 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Regenwasser von Dach- und privaten Hofflächen ist auf den Grundstücksflächen getrennt zu erfassen und an den Regenwasserkanal anzuschließen.

## 10.7 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 Verwendungen benötigt werden. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

## 10.8 Maßnahme <1>: Öffentliche Grünfläche im Westen – Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche im Westen ist mit einer artenreichen Fettwiesenmischung gesicherter Herkunft anzusäen. Die Fläche ist i.d.R. zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen.

Die gesamte Fläche ist im 10 m-Raster mit heimischen, hochstämmigen Obstbäumen als Streuobstwiese zu bepflanzen. Es sind vorzugsweise Wildobstbäume mit einem Stammumfang von 8 – 10 cm zu pflanzen.

Die Bäume sind zu pflegen und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen.

In den östlichen Randbereichen der Grünfläche werden drei kombinierte Stein-, Reisig- und Totholzhaufen angelegt.

Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließung zu vollziehen. Die Artenlisten und Saatgutangaben im Anhang sind zu beachten.

## 11. Flächen für Gemeinschaftsanlagen
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**

Für die im zeichnerischen Teil eingetragenen Gemeinschaftsanlagen Wohnhof A, Wohnhof B und Wohnhof C werden Gemeinschaftsanlagen in Form von Aufenthalts- und Spielflächen festgesetzt. Von den Flächen für Gemeinschaftsanlagen aus müssen für Wohnhof A mindestens drei und für die Wohnhöfe B und C jeweils mindestens vier Zuwegungen zwischen der Hoffläche und den an die Hofbebauung angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen angelegt werden.

Von der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsanlagen kann abgewichen werden, soweit die jeweilige Gesamtgröße bei Wohnhof A von 200 $m^2$, bei Wohnhof B von 200 $m^2$ und bei Wohnhof C von 300 $m^2$ mindestens hergestellt wird.

Die Gemeinschaftsanlagen Wohnhof A, Wohnhof B und Wohnhof C sind den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen zugeordnet.

## 12. Pflanzgebote und Pflanzbindungen
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

### 12.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

Die durch Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen und innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes herzustellen. Die auf öffentlichen und privaten Grundstücken hergestellte Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen.

Die Pflanzliste mit klein-, mittel- und großkronigen Bäumen ist ebenfalls zu berücksichtigen.

### 12.2 PFG 1: Bepflanzung in den Baugrundstücken

Pro 500 $m^2$ angefangene Wohngebietsfläche ist mindestens ein gebietsheimischer hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen. Zur Gliederung des Straßenraums haben die Pflanzungen vorzugsweise zwischen Bebauung und öffentlichem Straßenraum zu erfolgen.

In Baugrundstücken mit Planeintrag für Baumpflanzungen hat die Pflanzung zwingend an der im Lageplan gekennzeichneten Stelle zu erfolgen. Abweichungen um bis zu 5,0 m sind zulässig.

Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm haben.

Auf 5 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind gruppen- oder heckenartig gebietsheimische Sträucher zu pflanzen. Die Anpflanzungen auf den zur Anpflanzung festgesetzten Flächen der südlichen Grundstücke (s.u.) können angerechnet werden.

Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

### 12.3 PFG 2: Bepflanzung von Wohnbaugrundstücken am Süd- und Westrand

In der Baugrundstücksreihe am Südrand sind die Flächen für das Anpflanzen flächig mit gebietsheimischen Sträuchern und Laubbaumheistern zu bepflanzen. Dabei gelten folgende Pflanzvorgaben:

Pflanzgröße 2 x v, 60 – 100 cm; Pflanzabstand 1,50 m, Reihenabstand 1,0 m; Hecke zwei- bis dreireihig

Pro Baugrundstück ist ein Obst- oder Laubbaum zwischen Bebauung und Straßenraum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Stammumfang mind. 14 – 16 cm. Die im Lageplan gekennzeichneten Standorte sind zu beachten. Abweichungen um bis zu 5,0 m sind zulässig.

Die Artenliste im Anhang ist zu beachten.

### 12.4 PFG 3: Öffentliche Grünfläche – Eingrünung Nordrand

Die öffentlichen Grünflächen am Nordrand sind heckenartig mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Es gelten folgenden Pflanzvorgaben:

Pflanzgröße 2 x v, 60 – 100 cm; Pflanzabstand 1,50 m, Reihenabstand 1,0 m

Die restlichen Flächen sind mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese oder Heckensaum anzusäen und i.d.R. zweimal jährlich zu mähen.

An den im Lageplan des Bebauungsplans dargestellten Standorten sind insgesamt mind. 34 gebietsheimische, hochstämmige Laub- oder Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 14 – 16 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen. Die Bäume können in die Heckenpflanzung integriert oder auf den Wiesenbereichen gepflanzt werden.

Die Artenlisten und Saatgutangaben im Anhang sind zu beachten.

### 12.5 PFG 4: Öffentliche Grünfläche – Eingrünung im Süden

Die öffentliche Grünfläche am Südrand ist vorwiegend mit einer Saatgutmischung gesicherter Herkunft als Fettwiese oder mit einer Saummischung anszusäen. Die Fläche ist i.d.R. zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut abzuräumen. Im Bereich der Straßenböschung ist die vorhandene Wiesenvegetation zu erhalten und weiterhin ein- bis zweimal jährlich zu mähen.

Werden in der Fläche Gräben angelegt, können diese auch mit einer Ufermischung gesicherter Herkunft eingesät werden.

In dem als Fläche für das Anpflanzen festgesetzten Bereich (PFG 4) ist eine mind. dreireihige Feldhecke zu pflanzen. Es gelten folgenden Pflanzvorgaben:

Pflanzgröße 2 x v, 60 – 100 cm; Pflanzabstand 1,50 m, Reihenabstand 1,0 m

Die Artenlisten und Saatgutangaben im Anhang sind zu beachten.

## 12.6 PFG 5: Öffentliche Grünfläche – Zentrale Grünfläche

In der zentralen Grünfläche sind alle Flächen, die nicht für Wege, Plätze, Spielgeräte, etc. beansprucht werden, mit einer Landschaftsrasen- oder einer Fettwiesenmischung gesicherter Herkunft einzusäen. Die Pflege hat an die jeweilige Flächennutzung angepasst möglichst extensiv zu erfolgen.

In den Flächen für das Anpflanzen im Westen und Osten der Grünfläche sind gruppen- oder heckenartig mit gebietsheimischen Sträuchern und Laubbaumheistern zu bepflanzen. Pflanzvorgaben:

Pflanzgröße 2 x v, 60 – 100 cm; Pflanzabstand 1,50 m, Reihenabstand 1,0 m

In den Flächen für das Anpflanzen sind insgesamt mindestens 24 gebietsheimische hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 12 – 14 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen.

Die nicht bepflanzen Flächen sind mit einer Saatgutmischung gesicherter Herkunft als Fettwiese oder als Hochstaudenflur anzusäen. Sie sind maximal zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut soweit als möglich abzuräumen.

Die Artenlisten und Saatgutangaben im Anhang sind zu beachten.

## 12.7 PFG 6: Öffentliche Grünfläche – Regenrückhaltebecken

Im Südosten der Grünfläche wird ein Retentionsbecken als Erdbecken gebaut. Sohle und Böschungen sind mit einer Ufermischung für wechselfeuchte Standorte (Saatgut gesicherter Herkunft) einzusäen. Das Erdbecken ist einmal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuräumen.

Gibt es offene Gräben zur Zu- und Ableitung sind diese ebenfalls mit der Ufermischung einzusäen und wie das Becken zu mähen.

Von der verbleibenden Fläche um das Becken sind 10 % mit Gruppen gebietsheimischer Sträucher zu bepflanzen:

Pflanzgröße 2 x v, 60 – 100 cm; Pflanzabstand 1,50 m

Zwischen Becken und Straße sind an den im Lageplan des Bebauungsplans gekennzeichneten Standorten insgesamt mind. zehn hochstämmige gebietsheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 12 – 14 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang oder Verlust zu ersetzen. Die Bestandsbaumreihe soll hierbei soweit als möglich erhalten werden. Die erhaltenen Bäume können den o.g. Pflanzvorgaben angerechnet werden.

Die restliche Fläche um das Becken ist mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese einzusäen und ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Die Artenlisten und Saatgutangaben im Anhang sind zu beachten.

## 12.8 PFG 7: Öffentliche Grünfläche zwischen den Gebietszufahrten im Osten

In der öffentlichen Grünfläche am Ostrand zwischen Baugebiet und dem verkehrswichtigen Zubringer zur L 1095 sind an den im Lageplan des Bebauungsplans gekennzeichneten Standorten insgesamt mind. elf hochstämmige gebietsheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 12 – 14 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang oder Verlust zu ersetzen.

Die Bestandsbaumreihe soll hierbei soweit als möglich erhalten werden. Die erhaltenen Bäume können den o.g. Pflanzvorgaben angerechnet werden.

Im Zuge der Erschließung oder der Wohnbebauung beanspruchte Flächen sind nach Bauabschluss wieder mit einer Fettwiesenmischung gesicherter Herkunft anzusäen. Die Flächen werden i.d.R. zweimal jährlich gemäht, das Mähgut abgeräumt.

Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließung zu vollziehen. Die Artenlisten und Saatgutangaben im Anhang sind zu beachten.

## 12.9 PFG 8: Verkehrsgrün- und Verkehrsflächen

Verkehrsgrünflächen sind mit Saatgut gesicherter Herkunft als Landschaftsrasen oder Fettwiese einzusäen. Alternativ ist auch eine Verkehrsinselmischung zulässig.

An den im Lageplan des Bebauungsplans gekennzeichneten Standorten im Bereich der öffentlichen Stellplätze sind insgesamt mindestens 20 und im Bereich des Quartierplatzes vier weitere großkronige gebietsheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 14 – 16 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen.

Die Artenlisten und Saatgutangaben im Anhang sind zu beachten.

## 12.10 PFG 9: Öffentliche Grünfläche im Westen

Am Ostrand der Grünfläche wird eine ca. 4,50 m breite, mindestens dreireihige Feldhecke aus gebietsheimischen, vorzugsweise fruchttragenden Sträuchern gepflanzt. Pflanzvorgaben:

Pflanzgröße 2xv, 60-100 cm; Reihenabstand 1,0 m; Pflanzabstand 1,5 m

Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließung zu vollziehen. Die Artenlisten und Saatgutangaben im Anhang sind zu beachten.

# II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

### 1.1 Dachform und Dachneigung

Dachform und Dachneigung für Hauptgebäude und Garagen entsprechend Planeintrag.

Garagen und offene Garagen sind entweder in das Hauptgebäude einzubeziehen oder freistehend mit den oben angegebenen Dachformen zulässig.

Doppel- und Reihenhäuser sind einheitlich mit gleicher Dachneigung, Gebäudehöhe, Dachfarbe, Dachdeckungsmaterialien, Traufüberstände und Dachaufbauten zu gestalten.

### 1.2 Dachdeckung

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

Dachbegrünungen sind zulässig.

### 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 6,0 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. Gestaltung unbebauter Flächen
**(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

## 3.1 Einfriedungen und Stützmauern

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen als Mauern, Holz- bzw. Maschendrahtzäune (tote Einfriedungen) oder als natürliche oder geschnittene Hecken (lebende Einfriedungen) zulässig. Drahtzäune sind mit gebietsheimischen standortgerechten Gehölzen einzupflanzen bzw. zu beranken.

Die Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Entlang öffentlicher Verkehrswege (auch Fußwege) ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Die Abstandsfläche ist zu begrünen und zu unterhalten.

Lebende und tote Einfriedungen (Hecken, Zäune) dürfen entlang von Fahrbahnflächen eine Gesamthöhe von 0,8 m über Straßenhöhe nicht überschreiten. Einfriedungen gegen Baugrundstücke sind bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über dem bestehenden Gelände zugelassen, im Übrigen gilt das Nachbarschaftsrecht.

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,15 m aufweisen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).

## 3.2 Anordnung von Abfallbehältern

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

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

Pro Baugrundstück ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

# 5. Niederspannungsfreileitungen
**(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

# 6. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen
**(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs 1 LBO) wird folgendermaßen erhöht:

- Für Wohnungen mit einer Wohnfläche bis zu 55 $m^2$ ist mindestens 1,0 Stellplatz,
- für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 55 $m^2$ bis 85 $m^2$ sind mindestens 1,5 Stellplätze und

- für Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 85 m² sind mindestens 2,0 Stellplätze

nachzuweisen.

### 7. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser – naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung
**(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen ist getrennt zu erfassen in den nächstgelegenen angrenzenden Regenwasserkanal oder angrenzende Entwässerungsmulde einzuleiten. Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung.

Eine vorherige Regenwassernutzung in Form von naturnahen Erdbecken, Mulden, Rigolen, Zisternen oder ähnlichen Einrichtungen auf den Grundstücken ist zulässig und die Art dem jeweiligen Grundstückseigentümer freigestellt. Die Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine Rückhaltung wird empfohlen.

## III. HINWEISE

### 1. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

### 2. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Die Stadt und das Landratsamt sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungswegs und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

## 3. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen.

Eine möglichst hochwertige Verwendung des Bodenmaterials ist anzustreben. Oberboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB).

Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung.

Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit wirkungsvoll aufzulockern. Die fachlichen Anforderungen an den Bodenabtrag, die Zwischenlagerung und den Bodenauftrag sind in der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und im Heft Bodenschutz 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der LUBW zusammengefasst.

Die Umsetzung von Vorhaben hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Bodenschutz zu erfolgen. Auf die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ wird hingewiesen.

Baubedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind zu minimieren und es ist ein möglichst schonender Umgang mit der Materie zu gewährleisten.

## 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. Baufeldräumung und Gehölzrodung

Im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen sind das Feldgehölz und die Feldhecken, soweit erforderlich, im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zu roden und zu räumen.

Die Bauarbeiten zur Erschließung sind nach Möglichkeit außerhalb der Brutzeit der Feldlerche, d.h. im Zeitraum Mitte August bis März zu beginnen.

Um Bodenbruten zu verhindern sind Baufelder im Winterhalbjahr vor der geplanten Bebauung zu mähen und dann von Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn durch regelmäßige Mahd kurzzuhalten.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

## 7. Regenwasserzisternen

Der Einbau von Regenwasserzisternen muss durch eine anerkannte Fachfirma erfolgen. Der Betrieb der Regenwasserzisterne muss dem Gesundheitsamt und dem Wasserversorger gemeldet werden. Dies gilt nur für Regenwasserzisternen, aus denen in ein Brauchwassernetz zur Nutzung innerhalb von Gebäuden eingespeist wird.

Auf die Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) und das DVGW Regelwerk W 400-1-Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen wird hingewiesen.

Bei der Nutzung von Regenwasser ist das Arbeitsblatt DBVW Technische Regel Arbeitsblatt W 555 zu beachten.

## 8. 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.

## 9. 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.

## 10. 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.

Bei der Errichtung von Tiefgaragen wird empfohlen, die Einfahrten so anzulegen, dass sie auch bei einem extremen Starkregenereignis nicht überschwemmt werden. Auch tiefer liegende Wohnungen wie z.B. Einliegerwohnungen sollten Schutzmaßnahmen gegen Starkregen vorsehen.

## 11. Einfriedungen

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

## 12. Vogelschutz an Glasflächen und Fassaden

Zur Vermeidung von Vogel-Kollisionen sind transparente Glasflächen mit Sicht auf dahinterstehende Bäume und Büsche oder den freien Himmel zu vermeiden. Ebenso zu vermeiden sind spiegelnde Glas- und / oder Metallflächen, in denen sich Gehölze oder der Himmel spiegeln.

Größere Glas- und Fensterflächen mit Sicht auf dahinterstehende Bäume und Büsche oder den freien Himmel sind mit Vogelschutzglas der Kategorie A auszustatten. Alternativ sind wirksame Markierungen gegen Kollisionen einzuplanen, z.B. vertikale Linien (mind. 5 mm breit bei max. 10 cm Abstand), horizontale Linien (mind. 3 mm breit bei max. 3 cm Abstand oder mind. 5 mm breit bei max. 5 cm Abstand) oder Punktraster (mind. 25 % Deckungsgrad bei mind. 5 mm Ø oder mind. 15 % Deckungsgrad ab 30 mm Ø).

Informationen hierzu finden Sie unter:
https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf

## 13. Vermeidungsmaßnahme: Zauneidechse und Schlingnatter

Baufelder sind im Vorfeld der Bebauung vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn regelmäßig zu mähen. Damit wird verhindert, dass für Zauneidechsen und ggf. Schlingnattern interessante Ruderalstrukturen entstehen.

Das Feldgehölz im Westen des Gebiets ist im Winterhalbjahr möglichst bodennah auf den Stock zu setzen. Alle Stämme, Stammteile, Reisig und sonstige, potenzielle Versteckstrukturen, sind aus der Fläche zu räumen. Die weitere Räumung des Feldgehölzes mit dem Ziehen der Wurzelstöcke und dem Abschieben des Oberbodens hat dann ab Mitte April zu erfolgen. Zu dieser Zeit sind Reptilien, die ggf. in dem Feldgehölz überwinterten, aktiv und können ausweichen. Vor dem Ziehen der Wurzelstöcke hat eine Kontrolle der Fläche auf Reptilien durch einen Fachkundigen zu erfolgen.

Ein Befahren oder die Lagerung von Baumaterial in den als Lebensstätten bewerteten Bereichen ist nicht zulässig.

Darüber hinaus sind entlang des südlichen und westlichen Rand des Geltungsbereichs vor beginnenden Bauarbeiten Reptilienschutzzäune zu stellen, die bis zum Ende der Baumaßnahmen zu erhalten sind. Das Aufstellen der Reptilienzäune ist von einer ökologischen Baubegleitung zu betreuen, damit die Zäune zur richtigen Zeit aufgestellt werden und keine Teilpopulationen durch ungeschickte Zaunführung eingeschlossen werden.

CEF-Maßnahmen für Reptilien sind nicht erforderlich. In der öffentlichen Grünfläche PFG 9 sind allerdings vorsorglich 3 kombinierte Stein- und Totholzhaufen anzulegen, um den Lebensraum der Reptilien weiter aufzuwerten. Dabei können Reisig, Astmaterial und Stammabschnitte verwendet werden, die bei der Rodung des Feldgehölzes anfallen.

## 14. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden vollständig von quartären Lockergesteinen (holozäne Abschwemmmassen, lössführende Fließerde, Löss) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

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

In einer ingenieurgeologischen Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfeh-

lungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden

## 15. Vermeidungsmaßnahme: Haselmaus

Die Bäume und Sträucher des Feldgehölzes sind im Winterhalbjahr bodennah auf den Stock zu setzen. Die Flächen dürfen dabei nicht befahren werden. Stämme, Astmaterial und Schnittgut sind aus der Fläche zu räumen. Die Wurzelstöcke bleiben zunächst im Boden, die Laubschicht (soweit vorhanden) bleibt liegen. Mitte April, ausreichend warme Temperaturen vorausgesetzt, sind die Wurzelstöcke zu ziehen und die Laubschicht mitsamt der obersten Bodenschicht abzuschieben.

## 16. Energiezentrale

Zur Herstellung eines immissionsverträglichen Betriebs der Energiezentrale sind technische oder bauliche Maßnahmen umzusetzen, die im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens konkretisiert werden.

# IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

## Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

| Wissenschaftlicher Name (dt. Name) | Verwendung | |
|---|---|---|
| | Sträucher | Laubbäume |
| 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 (Zweigriffliger Weißdorn) | ● | |
| Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn) | ● | |
| Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) | ● | |
| Frangula alnus (Faulbaum) | ● | |
| Ligustrum vulgare (Liguster) | ● | |
| Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn) | ● | |
| Rosa canina (Echte Hundsrose) | ● | |
| Rosa rubiginosa (Weinrose) | ● | |
| Sorbus domestica (Speierling) | | ● |
| Sorbus torminalis (Elsbeere) | | ● |
| Tilia cordata (Winterlinde) * | | ● |
| Tilia platyphyllos (Sommerlinde) * | | ● |
| Ulmus glabra (Bergulme) | | ● |

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

## Artenliste 2: Obstbaumsorten

| Obstbaumart | Geeignete Sorten |
|---|---|
| Apfel | Bittenfelder, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brettacher, Champagner Renette, Danziger Kant, Gewürzluiken, Goldrenette von Blenheim, Hauxapfel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winterrambur, Sonnenwirtsapfel , Welschiser, Zabergäu Renette |
| Birne | Petersbirne, Wahls Schnapsbirne, Nägelesbirne, Fässlesbirne, Kärcherbirne, Wilde Eierbirne, Conference, Kirchensaller Mostbirne, Metzer Bratbirne, Josephine von Mecheln, Bayerische Weinbirne, Paulsbirne, Geddelsb. Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle |
| Süßkirschen | Regina, Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sam |
| Walnüsse | Mars, Nr. 26, Nr. 139 |

## Artenliste 3: Schwach bis mittelwüchsige Laubbaum-Sorten für Anpflanzungen auf Grundstücken in beengter Lage

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

Unter dem Gesichtspunkt der Klimaanpassung sollen die fett markierten Sorten bevorzugt gepflanzt werden, da sie als klimaresilient gelten.

## Artenliste 4: Sortenliste für Baumpflanzungen im Stellplatz- und Straßenbereich

| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name |
|---|---|
| **Acer campestre „Elsrijk“** | Feldahorn |
| **Acer campestre „Huibers Elegant“** | Feldahorn |
| Acer platanoides „Columnare“ | Spitzahorn |
| **Acer platanoides „Allershausen“** | Spitzahorn |
| **Acer platanoides „Deborah“** | Spitzahorn |
| **Carpinus betulus „Fastigiata“** | Hainbuche |
| **Carpinus betulus „Lucas“** | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior „Westhof s Glorie“ | Esche |
| Quercus robur „Fastigiata“ | Stieleiche |
| **Quercus petraea** | Traubeneiche |
| Tilia cordata „Erecta” | Winterlinde |
| **Tilia cordata „Rancho”** | Winterlinde |

Unter dem Gesichtspunkt der Klimaanpassung sollen die fett markierten Sorten bevorzugt gepflanzt werden, da sie als klimaresilient gelten.

## Artenliste 5: Empfohlene Saatgutmischung

| Bereich | Saatgutmischung |
|---|---|
| Öffentliche Grünflächen<br>Pfg 3 \| Pfg 4 \| Pfg 5 \| Pfg 6 \| Pfg 7 \| Pfg 8 \| Pfg 9 | Fettwiese/Blumenwiese von Rieger-Hofmann, Saatenzeller oder vergleichbar |
| Heckensäume<br>Pfg 3 \| Pfg 4 \| Pfg 5 \| Pfg 9 | Schmetterlings- und Wildbienensaum von Rieger-Hofmann<br>Kräutersaum von Saatenzeller oder vergleichbar |
| Sonstige Grünflächen, Verkehrsgrünflächen<br>Pfg 5 \| Pfg 8 | Blumen-/ Kräuterrasen<br>Verkehrsinselmischung |
| Dachbegrünung | Saatgut/Dachbegrünung von Rieger-Hofmann oder vergleichbar |
| Regenrückhaltebecken<br>Pfg 6 | Ufermischung gesicherter Herkunft |

Für die Einsaat ist Saatgut gesicherter Herkunft Produktionsraum „7 Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Ursprungsgebiet „11 Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden.

Aufgestellt:

Neuenstadt a. K., den 23.04.2024

DIE STADT:

**Stadtverwaltung Neuenstadt a. K.**
**Hauptstraße 50**
**74196 Neuenstadt a. K.**
**E-Mail: post@neuenstadt.de**

DER PLANFERTIGER :

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

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 22.04.2024 überein.
Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt.

Neuenstadt a.K., den 23.04.2024

Der Bürgermeister:

(Siegel)

Andreas Konrad