



Gemeinde

Fahrenbach

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Feldbrunnen II“

(Neuaufstellung im Regelverfahren)

Gemarkung Fahrenbach

Textlicher Teil:

**Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise**

Satzung

Planstand: 03.05.2024

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



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 19.12.2022 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am 23.12.2022 |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB | vom 02.01.2023 bis 03.02.2023 |
| 4. Billigung des Bebauungsplanentwurfs
und Auslegungsbeschluss | am 27.03.2023 / 18.03.2024 |
| 5. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB | |
| 5.1 Bekanntmachung | am 19.03.2024 |
| 5.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung | vom 20.03.2024 bis 22.04.2024 |
| 6. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am 13.05.2024 |
| 7. Genehmigung gem. § 10 (2) BauGB | am |
| 8. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am |

Zur Beurkundung
Fahrenbach, 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,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden 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 GFZ - Geschossflächenzahl

Geschossflächenzahl entsprechend Planeintrag.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

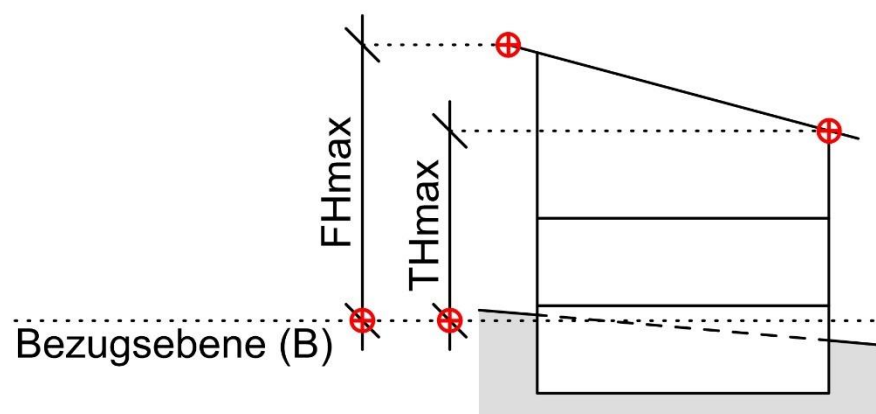
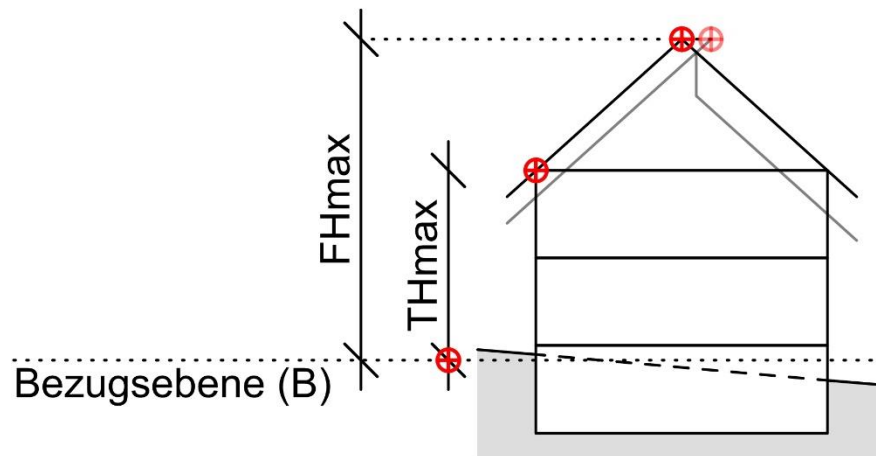
Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch maximal zulässige First- und Traufhöhen gemäß Planeintrag festgesetzt. Dabei ist die maximal zulässige Firsthöhe ($FH_{\max}$) das Maß von der festgelegten Bezugsebene (B) bis zum höchsten Punkt der Oberkante der geneigten Dachhaut (siehe Erläuterungsskizzen). Die maximal zulässige Traufhöhe ($TH_{\max}$) ist das Maß von der festgelegten Bezugsebene (B) bis zum Schnittpunkt von aufgehender Außenwand mit der Dachhaut. Bei Gebäudevor- und rücksprüngen ist die gemittelte Traufhöhe zu messen. Bei Flachdächern bemisst sich die maximal zulässige Traufhöhe an der obersten Außenwandbegrenzung (Attika).

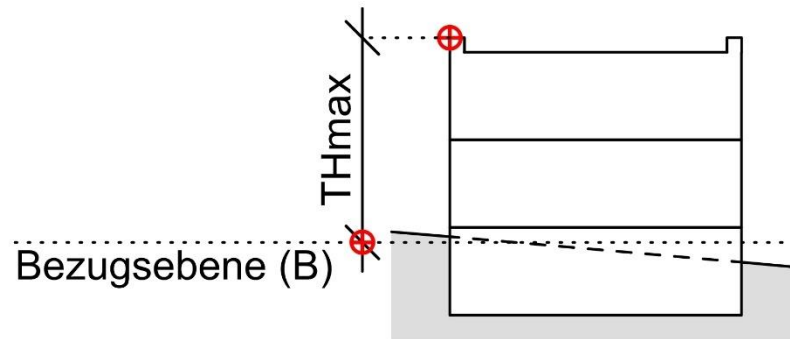
Die festgesetzte Bezugsebene (B) gemäß Planeintrag beschreibt im Zusammenhang mit der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen die Erscheinung des Gebäudes in der baulichen Umgebungssituation. Sie wird über NN (Normal-Null) festgesetzt. Sie ist

nicht mit der Erdgeschoßfußbodenhöhe oder der Fußbodenhöhe zu verwechseln. Diese dürfen abweichend von der Bezugsebene festgelegt werden, sofern dabei die maximal zulässige First- und Traufhöhe nicht überschritten werden.

Erläuterungsskizzen:

⊕ oberer und unterer Bezugspunkt





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:

E = offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser

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

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

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

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

4.1 Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Garagen

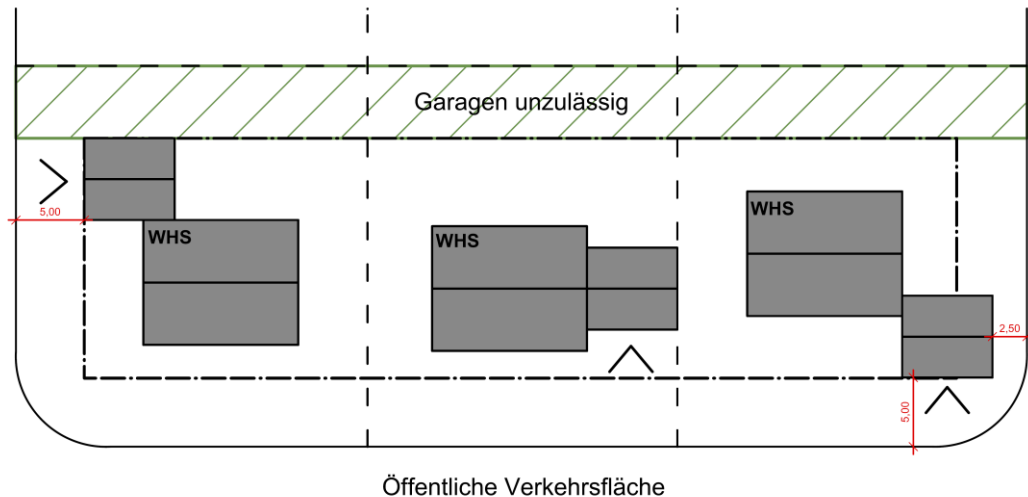
Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur mit einem Mindestabstand von 5,0 m an der Zufahrtsseite und von 2,5 m an den sonstigen Seiten zu den Fahrbahnflächen zulässig (siehe nachfolgende Erläuterungsskizze).

Die maximale Zufahrtslänge zwischen Garage bzw. überdachten Stellplätzen und dem Rand der Verkehrsfläche wird auf 10 m beschränkt.

Zwischen der rückwärtigen von der Verkehrsfläche abgewandten Baugrenze und Grundstücksgrenze sind keine Garagen oder überdachte Stellplätze zulässig. Für Eckgrundstücke gilt nachfolgende Erläuterungsskizze.

Erläuterungsskizze:



4.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind dabei bis zu einem Gesamtvolumen von maximal 40 m³ umbauter Raum zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wie folgt beschränkt:

- 2 WE je Wohngebäude bei Einzelhäusern,
- 1 WE je Doppelhaushälfte.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In den gem. Planeintrag festgesetzten Flächen gelten die jeweiligen Rechtsgrundlagen:

- Anbaubeschränkung für Landesstraßen 20 m gem. § 22 Abs. 1 StrG
- Waldabstand 30 m gem. § 4 Abs. 3 LBO

7. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden gemäß Planeintrag festgesetzt. Die dabei dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Sie dient lediglich der Information über die beabsichtigte Gestaltung des Verkehrsraums.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

8.1 Wasserdurchlässige Beläge

Oberflächenbefestigungen von Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist (Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

8.2 Verbesserung des örtlichen Kleinklimas

Die Freiflächen der Baugrundstücke sind – außer im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite – unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

8.3 Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien

Bei der Verwendung metallischer Dacheindeckungen oder Fassadenverkleidungen (z.B. Blei, Kupfer, Zink) an Gebäuden ist eine verwitterungsfeste Beschichtung zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser zwingend erforderlich.

8.4 Dachbegrünung

Flachdächer und einseitig geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15° sind zu begrünen.

8.5 Beleuchtung des Gebiets

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze) und entlang der Straßen ist energiesparend, blendfrei, streulicharm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmem Spektrum, wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht, entsprechend den Farbtemperaturen von 1.600 bis 2.400, max. 3.000 Kelvin.

Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig.

Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „Smarte Technologien“ soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

8.6 Ausgleichsflächen <1>

Je 150 m² Fläche ist ein großkroniger, gebietsheimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von 10-12 cm haben.

Mindestens 20 % der Fläche sind mit gebietsheimischen Sträuchern heckenartig – parallel zur L 525 – zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch ca. 2 m² Pflanzfläche anzunehmen (Pflanzabstände: 1,5 m | Pflanzgröße: 2 x v, 60-100 cm).

Die Fläche wird mit einer Saatgutmischung für Fettwiesen eingesät und ist zweimal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Linksabbiegerspur zu vollziehen.

Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten

8.7 Ausgleichsflächen <2>

Die Flächen werden als Streuobstwiesen angelegt. Das in die südliche Teilfläche hineinragende Feldgehölz ist zu erhalten.

Je 150 m² Fläche ist ein großkroniger Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von 10-12 cm haben.

Die Fläche wird mit einer Saatgutmischung für Fettwiesen eingesät und ist zweimal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der zentralen Erschließungsstraße zu vollziehen.

Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das zugunsten der Gemeinde Fahrenbach eingetragene Leitungsrecht dient der Führung von Regen- und Schmutzwasserkanälen zur Ableitung des anfallenden Regen- und Schmutzwassers.

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

10.1 Passiver Lärmschutz

Gemäß Planeintrag werden Lärmpegelbereiche festgesetzt, in denen die jeweiligen Anforderungen zum passiven Lärmschutz der DIN 4109:2016-07 gelten.

Für Gebäude, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans errichtet werden, muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller der Nachweis erbracht werden, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen entsprechend der Außenlärmpegel bzw. der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche der DIN 4109:2016-07 dimensioniert werden. Für unterschiedliche Raumarten gelten hierbei die Vorgaben entsprechend Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07.

Schutzwürdige Räume im Sinne der DIN 4109-1:2016-07, an deren Fassaden Beurteilungspegel von über 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts erwartet werden, sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten (dies können dezentrale Wand/Fensterlüfter sein oder zentrale raumluftechnische Anlagen).

Von den o.g. Festsetzungen kann abgewichen werden, sofern ein schalltechnischer Nachweis geführt wird, dass sich an der konkreten Gebäudefassade ein geringerer Lärmpegelbereich ergibt (z.B. wegen zwischenzeitlich erfolgter Errichtung eines Nachbargebäudes mit abschirmender Wirkung für das betreffende Grundstück).

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

11.1 Bepflanzung der Verkehrsgrünflächen, Baumpflanzungen im Straßenraum

Die im Lageplan festgelegten Bäume in Verkehrsgrünflächen sowie im Straßenraum sind als hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen und bei Abgang oder Verlust zu ersetzen. Die Bäume sind in der Regel punktuell genau an der im Plan bezeichneten Stelle zu pflanzen und zu unterhalten. Abweichungen bis zu 5 m sind zulässig.

Die Verkehrsgrünflächen sind mit standortgerechten Wildstauden oder Kleinsträuchern zu bepflanzen. Alternativ können die Flächen mit einer Saatgutmischung für Landschaftsrasen eingesät werden.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der zentralen Erschließungsstraße zu vollziehen.

Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

11.2 Grünfläche mit Regenrückhaltebecken, sonstige Grünfläche

Das Regenrückhaltebecken wird entsprechend der bautechnischen Erfordernisse ausgeformt. Die Böschungen sollten möglichst flach, unregelmäßig und mit wechselnden Neigungen angelegt werden.

Das in die Fläche hineinragende Feldgehölz ist zu erhalten.

Die Sohle und die Böschungen des Beckens werden mit einer Saatgutmischung für wechselseuchte Standorte eingesät. Die umliegende Fläche sowie die weitere Grünfläche werden mit einer Saatgutmischung für Fettwiesen eingesät. Alle Flächen sind zweimal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist jeweils abzuräumen.

Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

11.3 Pflanzgebot auf Baugrundstücken

Pro Baugrundstück ist ein mittelkroniger, gebietsheimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von 10-12 cm haben. Die erhaltenen Bäume in einem Teil der Grundstücke werden angerechnet.

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

Bei Grundstücken im nördlichen und östlichen Plangebiet, in denen Flächen für das Anpflanzen festgesetzt sind, sind die Anpflanzungen der Sträucher zwingend hier vorzunehmen (Pflanzabstände: 1,5 m / Pflanzgröße: 2 x v, 60-100 cm).

Ein Mindestabstand von 1,5 m gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen ist einzuhalten.

Ein Formschnitt sollte nur aus Gründen des Nachbarrechtes vorgenommen und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt ist nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) zulässig. Die Pflanzungen sind spätestens zwei Jahre nach Bezug fertigzustellen.

Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

11.4 Pflanzbindung Einzelbäume

Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Einzelbäume (Birnbäume) sind zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.

Der gem. Planeintrag als Naturdenkmal gekennzeichnete Birnbaum ist zu erhalten und zu schützen. (siehe Nr. 13 der Hinweise)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Begrünte Flachdächer und einseitig geneigte begrünte Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 15° zulässig. Versetzte, zweiseitig geneigte Pultdächer und mehrseitig geneigte Dächer sind mit einer Dachneigung von 15° bis 42° zulässig.

Für Garagen sind zusätzlich begrünte Flachdächer zulässig.

1.2 Dachdeckung

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

1.3 Fassaden

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

2. Werbeanlagen

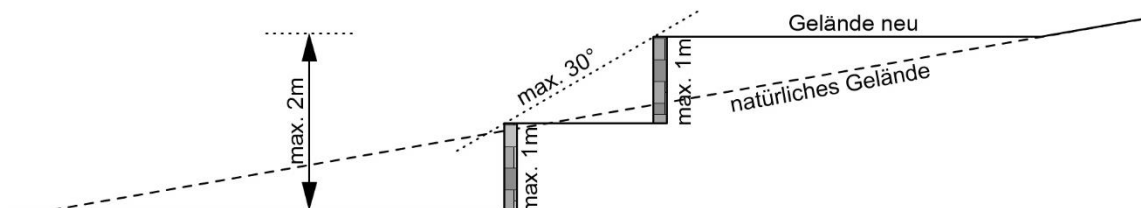
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

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

3. Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

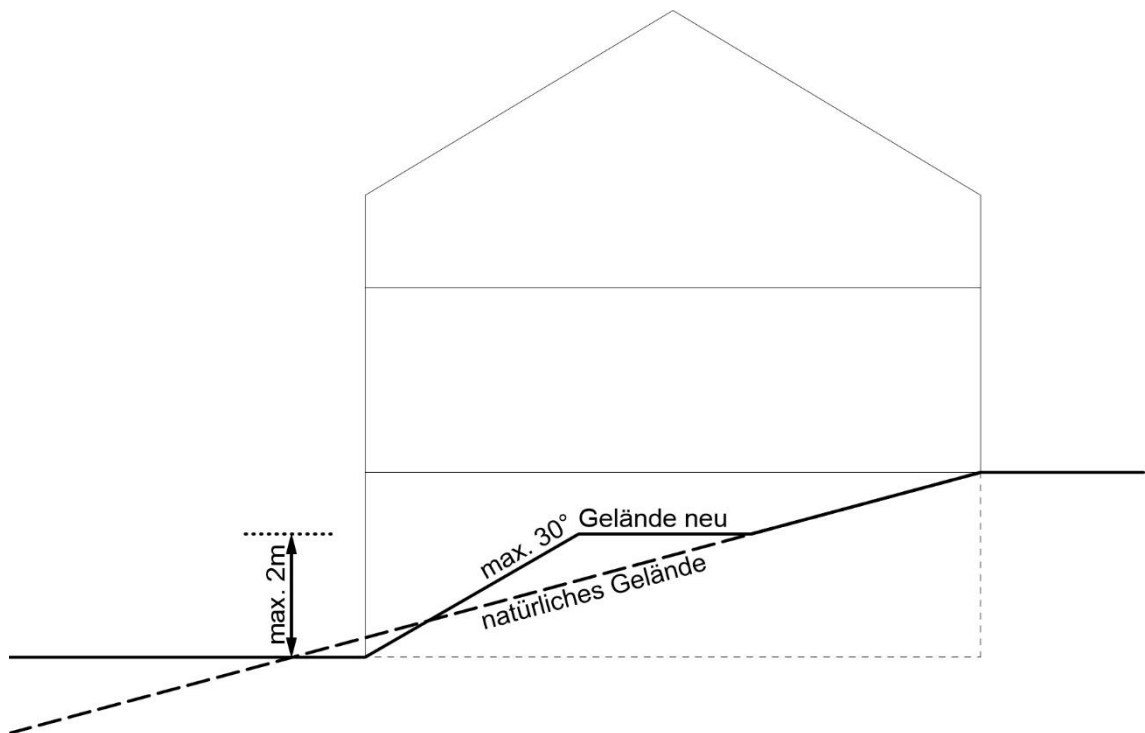
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Darüber hinaus sind Stützmauern nur gestaffelt gemäß der Erläuterungsskizze zulässig.



Hinsichtlich der Höhe von Einfriedungen und Stützmauern sind darüber hinaus die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg zu beachten.

4. Geländeänderungen

Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind bis zu einer max. Gesamthöhe von 2,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Als natürliches Gelände gilt die Geländeoberfläche vor Beginn jeglicher Bauarbeiten. Die Gebäude- und Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken sind zu berücksichtigen. Zu Nachbargrundstücken sind nur Böschungen bis zu einer Neigung von 30° zulässig.



Böschungen, die durch die Anlage von Straßen, öffentlichen Wegen und Plätzen entstehen, sowie die bergseitige Verfüllung zwischen Gebäude und Erschließungsstraße sind von dieser Regelung ausgenommen.

5. Verwendung von Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

6. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

7. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

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

III. HINWEISE

1. Regelmäßige Mahd im Vorfeld von Bauarbeiten

Im Vorfeld der Erschließungsarbeiten und der Bebauung sind die Ackerflächen sowie die weiteren vegetationsbestandenen Flächen in den künftigen Baufeldern vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen. Dadurch soll verhindert werden, dass sich eine krautige Vegetation einstellt, in der Bodenbrüter Nester anlegen.

2. Vergrämung Zauneidechse

Um zu vermeiden, dass Zauneidechsen zu Schaden kommen, müssen sie aus den Bau-bereichen im Nordosten (künftiges Rückhaltebecken) und an der L 525 vergrämt werden.

Im Nordosten wird die Vegetation der Lebensstätte (LS), soweit sie im Plangebiet liegt, ab Beginn der Vegetationsperiode alle zwei Wochen kurzgemäht. Die aus der Winterstarre erwachenden Eidechsen finden hier dann keine Deckung mehr und werden in die angrenzenden Flächen abwandern. An der Grenze des Plangebiets wird Mitte April über die gesamte Länge der LS ein Reptilienschutzzaun aufgestellt. Im Anschluss wird im angrenzenden Plangebiet der Oberboden mit der Vegetationsschicht abgetragen. Die Maßnahme ist von Fachkundigen zu begleiten, die ggf. auftauchende Eidechsen aufnehmen und zur angrenzenden LS verbringen.

An der Landesstraße wird angrenzend an den Umbauabschnitt im Geltungsbereich und nach Norden weiter über die gesamte Länge des Grundstücks (Flurstücks-Nr. 489/1) ein 5 m breiter Streifen aus der Ackernutzung genommen und als Ersatzlebensstätte angelegt. (siehe unten)

Die Ersatzlebensstätte wird zum Acker hin mit einem Reptilienschutzzaun abgegrenzt. Sie ist Zielfläche der Vergrämung der Eidechsen aus der LS Böschung L 525.

Im Norden und Süden der LS im Plangebiet und zur Straße hin wird ein weiterer Reptilienschutzzaun aufgestellt. Die Vegetation der LS, soweit sie im Plangebiet liegt, wird ab Beginn der Vegetationsperiode alle zwei Wochen kurzgemäht. Die aus der Winterstarre erwachenden Eidechsen finden hier keine Deckung mehr und werden in die angrenzende Ersatz-LS abwandern.

Anfang April wird bei geeigneter Witterung der Oberboden mit der Vegetationsschicht in der Böschung abgetragen. Am Ende des Abräumens wird der Reptilienschutzzaun an die Ostgrenze der Ersatz-LS umgestellt. Die Maßnahme ist von Fachkundigen zu begleiten, die ggf. Eidechsen aufnehmen und zur angrenzenden, temporären LS verbringen.

3. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde (bspw. der Straßenkörper einer römischen Straße – archäologisches Denkmal "Wandelgewann") entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Archäologische Funde (z.B. Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramik, Knochen) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4. Bodenaushub und Erdmassenausgleich

Sollte Bodenaushub durch die Gestaltung des Planungsgebietes oder einem daran anschließenden Bauvorhaben anfallen, ist dieser vorrangig durch einen Erdmassenausgleich vor Ort zu verwenden. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. Sofern dies nicht möglich ist, sind entsprechende Verwertungs- oder Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.

Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub dem Landratsamt ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.

Die gesetzlichen Vorgaben des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LkreiWiG) und des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) sind zu beachten.

5. 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 Gemeinde 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.

6. Bodenschutz

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

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (z.B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,5 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,5 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

7. Grundwasserfreilegung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als Untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 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.

8. Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation.

Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violettthorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.

Darüber hinaus können Informationen zur allgemeinen Baugrundsituation der Gesamtfläche dem Ingenieurgeologischen Flächengutachten der TÖNIGES GmbH entnommen werden, das dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

9. Starkregenereignisse

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen nicht auszuschließen sind, so dass bei Realisierung von Gebäudeteilen unterhalb der angrenzenden Straßenoberkante das Thema Hochwassersicherheit / Starkregenmanagement bei der Planung zu berücksichtigen ist. Beim Nachweis der Überflutungssicherheit gelten die DIN EN 752 sowie die DIN 1986-100.

Zur Schadensbegrenzung bei außergewöhnlichen Ereignissen kommt dem gezielten Objektschutz im öffentlichen und privaten Bereich in Ergänzung zu temporärer Wassersammlung auf Frei- und Verkehrsflächen und schadensfreier Ableitung im Straßenraum vorrangig Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang ist das Merkblatt DWA-M 119 zu beachten.

10. Hinweise zum passiven Schallschutz

Für das Plangebiet wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet zu Teilen überschritten. Aus diesem Grund ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens der davon betroffenen Baugrundstücke der Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen Gesamtschalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen nach den Vorschriften der DIN 4109 dimensioniert werden. Neben baulichen Maßnahmen wie z.B. Schallschutzfenstern kann auch eine angepasste Grundrissgestaltung mit einer Anordnung von schutzbedürftigen Räumen auf der lärmabgewandten Seite zur Einhaltung der geforderten Werte beitragen. Für den Nachweis sind die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche heranzuziehen. Von den Anforderungen der festgesetzten Lärmpegelbereiche kann abgewichen werden, sofern ein schalltechnischer Nachweis geführt wird, dass sich an der konkreten Gebäudefassade ein geringerer Lärmpegelbereich ergibt

11. DIN 4109-1

Die DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen, 2016-07) wird im Rathaus der Gemeinde Fahrenbach zur Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann sie über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

12. Regenwasserzisternen

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

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

Bei der Nutzung von Regenwasser ist das Arbeitsblatt DBVW Technische Regel Arbeitsblatt W555 zu beachten.

13. Naturdenkmal Birnbaum

Naturdenkmal nach § 28 BNatSchG und § 23 Abs. 5 NatSchG i.V.m. der Verordnung des Landratsamtes Neckar-Odenwald-Kreis zum Schutz von Naturdenkmälen - Einzelbildungen (END-VO) vom 01. März 1984:

Der im nordöstlichen Bereich des Plangebiets befindliche Birnbaum (Schutzgebiets-Nr. 82250240712) ist zu erhalten und zu schützen. Es gelten die vorgenannten Bestimmungen.

IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Sträucher und Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung		
	Feldhecke	Feldgehölz	Einzelbaum
<i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn) *		●	●
<i>Acer pseudoplatanus</i> (Bergahorn) *		●	●
<i>Alnus glutinosa</i> (Schwarzerle) *	●	●	
<i>Betula pendula</i> (Hängebirke) *			●
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche) *	●	●	●
<i>Corylus avellana</i> (Gewöhnlicher Hasel)	●	●	
<i>Euonymus europaeus</i> (Pfaffenhütchen)	●	●	
<i>Fagus sylvatica</i> (Rotbuche) *		●	●
<i>Frangula alnus</i> (Faulbaum)	●	●	
<i>Fraxinus excelsior</i> (Gewöhnliche Esche) *	○	●	●
<i>Populus tremula</i> (Espe) *		○	
<i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche) *		●	○
<i>Prunus spinosa</i> (Schlehe)	●		
<i>Quercus petraea</i> (Traubeneiche) *	●	●	●
<i>Quercus robur</i> (Stieleiche) *	●	●	●
<i>Rosa canina</i> (Echte Hundsrose)	●	●	
<i>Salix aurita</i> (Ohrweide)			
<i>Salix caprea</i> (Salweide)	●	●	
<i>Salix cinerea</i> (Grauweide)	○		
<i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)	●		
<i>Sambucus racemosa</i> (Traubenholunder)	●		
<i>Sorbus aucuparia</i> (Vogelbeere)	●	●	●
<i>Viburnum opulus</i> (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.

Artenliste 2: Sortenliste für Baumpflanzungen im Stellplatz- und Straßenbereich

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

Artenliste 3: Obstbaumsorten

Obstbaumart	Geeignete Sorten
Apfel	Bittenfelder, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brettacher, Champagner Renette, Danziger Kant, Gehrrers 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, Metzer Bratbirne, Schweizer Wasserbirne, Josephine von Mecheln, Bayerische Weinbirne, Paulsbirne, Geddelb. Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle
Süßkirschen	Regina, Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sam
Walnüsse	Mars, Nr. 26, Nr. 139

Empfohlene Saatgutmischungen

Bereich	Saatgutmischung
Öffentliche Grünflächen	Fettwiese mittlerer Standorte (z. B. Rieger-Hofmann 02 Frischwiese / Fettwiese, 30 % Blumen und 70 % Gräser oder vergleichbare Mischung anderer Anbieter)
Regenrückhaltebecken	Ufermischung für wechselfeuchte Standorte (z. B. Rieger-Hofmann 07 Ufersaum, 50 % Blumen und 50 % Gräser oder vergleichbare Mischung anderer Anbieter)
Verkehrsgrün	Landschaftsrasen (z.B. Rieger-Hofmann 14 Verkehrsinsel-mischung, 50 % Blumen 50 % Gräser oder vergleichbare Mischung anderer Anbieter)

Herkunftsgebiet für Saatgut gesicherter Herkunft soll das „Süddeutsche Hügel- und Bergland“ sein.

Aufgestellt:

Fahrenbach, den ...

DIE GEMEINDE :

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 13.05.2024 überein.

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

Fahrenbach, den

Der Bürgermeister

.....
(Siegel)

.....
Jens Wittmann