



Stadt Gundelsheim

Bebauungsplan "Baumgarten" in Obergriesheim

**Verfahren nach §13a BauGB
Textteil zum Bebauungsplan**

**SATZUNG
vom 20.10.2021**

BIT | INGENIEURE

Standort Öhringen
Altstadt 36
74613 Öhringen
Tel. +49 7941 9241-0
www.bit-ingenieure.de

04GUH18048

Stadt Gundelsheim

Textteil zum Bebauungsplan

„Baumgarten“ in Obergriesheim

SATZUNG in der Fassung vom 20.10.2021

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	5
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung	5
2.3	Nebenanlagen.....	6
2.4	Bauweise.....	7
2.5	Überbaubare Grundstücksfläche	7
2.6	Stellung der baulichen Anlagen	7
2.7	Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	7
2.8	Zahl der Wohnungen	7
2.9	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	7
2.10	Verkehrsflächen.....	8
2.11	Zufahrten	8
2.12	Versorgungsanlagen und -leitungen.....	8
2.13	Öffentliche und private Grünflächen.....	8
2.14	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	9
2.15	Pflanzgebote	10
2.16	Flächen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	14
2.17	Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen	14
2.18	Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Starkregen).....	15
2.19	Nachrichtliche Übernahmen.....	16
3	Örtliche Bauvorschriften	17
3.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	17
3.2	Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke.....	18

3.3	Einfriedungen.....	18
3.4	Außenantennen	19
3.5	Zahl der Stellplätze	19
3.6	Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern	19
3.7	Auffangen, Einleiten und Versickern von Regen- und Schmelzwasser der Dachflächen	20
3.8	Ordnungswidrigkeit	20
4	Hinweise.....	21
4.1	Abgrenzung von Straßenflächen.....	21
4.2	Altlasten und Altablagerungen	21
4.3	Archäologische Denkmalpflege	21
4.4	Geologie, Baugrund	21
4.5	Bodenschutz.....	22
4.6	Grundwasser	23
4.7	Landwirtschaft	24
4.8	Baugrundstücke	24
4.9	Bauantrag.....	24
4.10	Außenwandbegrünung	25
5	Verfahrensvermerke	26
5.1	Satzungsbeschluss	26
5.2	Ausfertigungsvermerk	27
5.3	Inkrafttreten	27

1 Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m. W. v. 15.09.2021
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m. W. v. 23.06.2021
LBO	Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019
PlanZV 90	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl I S. 1802)
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901) m.W.v. 31.08.2021
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17.12.2020 (BGBl. I S. 1233, 1250)
GemO	Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes vom 20.10.2021
- Der Textteil des Bebauungsplanes (ohne Kapitel 3) vom 20.10.2021

Anlagen des Bebauungsplanes sind:

- Begründung zum Bebauungsplan (ohne Kapitel 3) vom 20.10.2021
- Anlage 1: Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung vom 18.10.2018
- Anlage 2: Geruchs-Immissionsprognose vom 20.01.2020
- Anlage 3: Entwässerungskonzept vom 29.06.2021

Bestandteile der Örtlichen Bauvorschriften sind:

- Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes vom 20.10.2021
- Der Textteil der örtlichen Bauvorschriften (Kapitel 3) vom 20.10.2021

Anlagen der Örtlichen Bauvorschriften sind:

- Die Begründung der örtlichen Bauvorschriften (Kapitel 3) vom 20.10.2021

Relevante Normen und Richtlinien des Bebauungsplanes:

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften sind beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin erhältlich und beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die Normen sind zur Einsicht bei der Stadt Gundelsheim hinterlegt. Sie können bei Bedarf während der allgemeinen Sprechzeiten beim Bauamt der Stadt Gundelsheim, Tiefenbacher Straße 16, 74831 Gundelsheim, eingesehen werden.

- DIN 1986-100:2016-12
Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056, Ausgabe: 2016
- DIN 4020:2010-12
Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2, Ausgabe: 2010
- DIN 18533-1:2017-07
Abdichtung von erdberührten Bauteilen - Teil 1: Anforderungen, Planungs- und Ausführungsgrundsätze, Ausgabe: 2017
- DIN 18915:2018-06
Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, Ausgabe: 2018
- DIN 19639:2019-09
Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Baumaßnahmen, Ausgabe 2019
- DIN 19731:1998-05
Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial, Ausgabe: 1998
- DIN EN 1997-2/NA:2010-12
Nationaler Anhang - National festgelegte Parameter - Eurocode 7: Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds, Ausgabe: 2010

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB i.V.m. §§ 1-22 BauNVO

2.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§1-15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA1, WA2)

§ 4 BauNVO

Entsprechend Planeinschrieb. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis § 21a BauNVO

Siehe Einschriebe im Plan.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Anzahl der Vollgeschosse und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Maßgebend sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Werte.

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

§ 16 Abs. 2 u. 3 BauNVO i.V.m. § 17 u. § 19 BauNVO

Siehe Einschriebe im Plan.

Der im Bebauungsplan in WA1 und WA2 angegebene Wert von 0,4 für die GRZ ist ein Maximalwert, welcher durch die Bemessung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) eingeschränkt sein kann.

Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis 0,6 zulässig.

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse

§ 16 Abs. 2, 3 und § 20 BauNVO

Siehe Einschriebe im Plan.

Zulässig sind im WA1 und WA2 Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen.

2.2.3 Wandhöhe, Firsthöhe

§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Die maximale Wandhöhe, gemessen von der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, beträgt in WA1 6,0 m. Die maximal zulässige Wandhöhe ist auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten. In WA2 ist keine Wandhöhe festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, beträgt in WA1 und WA2 10,0 m.

Für Gebäude mit Pultdach - oder sofern zulässig - mit Flachdach bemisst sich die Gebäudehöhe von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika. Sie beträgt in WA1 8,5 m, in WA2 10,0 m. Für Gebäude mit diesen Dachformen ist keine Wandhöhe festgesetzt.

Talseitig darf das Gebäude bis auf Untergeschossfußbodenhöhe bzw. bis maximal 3 Meter unter ausgeführter Erdgeschossfußbodenhöhe freigelegt werden.

2.2.4 Bezugshöhe

§ 9 Abs. 3 BauGB

Siehe Einschriebe im Plan.

Die im Plan festgesetzte Bezugshöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), sie gibt in Verbindung mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe den Maximalwert für die zulässige Gebäudehöhe wieder. Die Erdgeschossfußbodenhöhe entspricht der Höhe des Fertigfußbodens.

Abweichungen von +30 cm bis -70 cm sind zulässig, soweit es die Höhenlage des Abwasserkanals zulässt. Bei anderer Grundstücksaufteilung ist die Erdgeschossfußbodenhöhe so anzupassen, dass sie +30 cm bis -30 cm zu der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche liegt. Gemessen wird von der Mitte der parallel zur Straße liegenden Gebäudefläche bis senkrecht zur Mitte der erschließenden Verkehrsfläche.

2.3 Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO - sofern als Gebäude vorgesehen - sind bis zu einer Kubatur von 40 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht in den mit flächenhaften Pflanzboten (pfg) gekennzeichneten Bereichen.

2.4 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO

In WA1 ist eine besondere Bauweise festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser bis maximal 15 m Gebäudelänge und Doppelhäuser mit maximal 18 m Gebäudelänge.

In WA2 ist eine offene Bauweise festgesetzt.

2.5 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Plan dargestellten Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO bestimmt. Gebäude und Gebäudeteile sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.6 Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Hauptgebäude sind senkrecht oder parallel zur maßgebenden Erschließungsstraße auszurichten.

2.7 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carpports)

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Garagen, Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu hinteren Gebäudekante zulässig.

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit senkrecht zur Straße aufgestellten Garagen ein Mindestabstand von 5,0 m, mit Carports von 1,0 m einzuhalten. Seitliche Wandverkleidungen bei Carports sind erst ab 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Bei parallel zur maßgebenden Erschließungsstraße aufgestellten Garagen und Carports ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten; die Zwischenfläche ist zu begrünen.

2.8 Zahl der Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte in WA1 sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

Im WA2 sind pro Gebäude max. 6 Wohneinheiten zulässig.

2.9 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB

Die eingetragenen Sichtflächen im Bereich der Einmündungen sind jeweils in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahn von dauerhaftem sichtbehinderndem Bewuchs oder festen Einrichtung frei zu halten. Dies gilt insbesondere für Grundstückseinfriedungen.

2.10 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes maßgebend. Die im Plan dargestellten Aufteilungen der Verkehrsflächen sind unverbindliche Empfehlungen für die Erschließungsplanung.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parken“ sind der Anlage von öffentlichen Stellplätzen vorgehalten.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ werden entsprechend der vorhandenen Wegedecke als Graswege oder Schotterrasen erhalten. Die Wirtschaftswegen dienen der Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke, sowie auf den Flurstücken Nr. 1945 und 1946 der Zufahrt der hinter liegenden Grundstücke südlich des Geltungsbereiches. Zu diesem Zweck ist das Befahren der Wege mit Kraftfahrzeugen gestattet. Unberührt bleiben Benutzungsrechte, die durch gesetzliche Bestimmungen begründet sind.

Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen im Sinne von § 147 Abs. 2 Nr. 4 BauGB (V = Verkehrsgrün) sind im Zuge der Ausführungsplanung noch veränderbar.

2.11 Zufahrten

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Je Grundstück in WA1 ist eine Gesamtzufahrtsbreite von maximal 6,0 m zulässig. Dies beinhaltet Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen. Die Ein- und Ausfahrbereiche zu den Stellplätzen und Garagen sind so zu gestalten, dass die Sichtbeziehung zur Straßenfläche (Gehweg, Fahrbahn) uneingeschränkt gegeben ist.

In den festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind sämtliche verkehrliche Erschließungen der privaten Grundstücke unzulässig.

2.12 Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB

Zur gesicherten Stromversorgung des Gebietes wird eine Versorgungsfläche mit dem Zweck einer Umspannstation festgesetzt.

Für die Stromversorgung wichtige Versorgungseinrichtungen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen im geplanten Baugebiet sind unterirdisch zu verlegen.

2.13 Öffentliche und private Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die im Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen sind ihrer Zweckbestimmung nach anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Flächen dienen den besonderen baulichen Vorkehrungen gegen Naturgewalten (schadlose Ableitung von Starkregen) und der Anlage von Gestaltungsmaßnahmen (Pflanzgebote). Geländemodellierungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen nur vorgenommen werden, wenn sie

dem Abfluss und zur Retention von Niederschlagswasser dienen. In der Grünfläche ist die Errichtung von Einlaufbauwerken zulässig.

Die im Plan gekennzeichnete Fläche (pG) ist als private Grünfläche zu unterhalten, dies gilt auch für die sich darauf befindliche bestehende Scheune und die Bepflanzung. Die zeitliche Vorgabe zu den Gehölzrodungen (siehe Kapitel 2.14.1 und 2.14.3) ist aus artenschutzrechtlichen Gründen auch als Vorgabe für den Gebäudeabriss des kleinen, offenen Schuppens festzusetzen. Alternativ kann der gut einsehbare Schuppen vor einem Abriss im kritischen Zeitraum durch eine fachkundige Person auf aktuelle Brutvorkommen längstens eine Woche vor dem Abriss überprüft werden.

2.14 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.14.1 Gehölzrodung

Für die Beseitigung von Gehölzen im Plangebiet ist die Maßgabe nach § 39 Abs. 5 BNatSchG (kein Eingriff in Gehölze vom 01.03.-30.09.) einzuhalten.

Bei der Gehölzrodung auf dem Flurstück 1944 sind die Festsetzungen des Kapitels 2.14.3 zwingend zu beachten.

2.14.2 Schutz des Oberbodens

Zu Beginn aller Erdarbeiten ist der Oberboden auf den betroffenen Flächen abzuschieben (DIN 18915:2018-06 und DIN 19731:1998-05). Ein ortsnaher Einbau des anfallenden Bodens in der Nähe des Aushubgebietes ist anzustreben.

2.14.3 Baufeldfreimachung

Liegen die Wiesen- und Gartenflächen aber auch die Ackerflächen über einen längeren Zeitraum brach, so sind sie im Vorfeld der Bauarbeiten ab Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn mindestens alle zwei Wochen zu mähen, um zu verhindern, dass Bodenbrüter Nester anlegen und Zauneidechsen einwandern.

Mit den Antragsunterlagen zum Einzelvorhaben auf Flurstück 1944, Gemarkung Obergriesheim, ist ab 2024 eine fachkundige artenschutzrechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung einzureichen. Bei vorzeitiger Rodung der Gehölze ist eine fachkundige Überprüfung auf das Vorkommen von Reptilien in der auf die Rodung folgenden Vegetationsperiode durch viermalige Begehung im Zeitraum April bis August in Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Heilbronn, sofern die Baufeldfreimachung nicht bis 15. März begonnen wurde.

2.14.4 Beleuchtung

Zur Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (warmweiße LED-Lampen) und Leuchten (z. B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

2.15 Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die als Pflanzgebote festgesetzten Maßnahmen sind in der auf die Baufreigabe folgende Pflanzperiode fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

2.15.1 Flächenhaftes Pflanzgebot 1

Auf der im zeichnerischen Teil mit Pflanzgebot 1 (pfg1) gekennzeichneten Fläche ist eine mehrreihige abgestufte Hecke aus standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste unter Kapitel 2.15.4 anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Reihen sind versetzt zueinander zu pflanzen. Je 1,5 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Strauch vorzusehen. Bei Abgang sind Anpflanzungen gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzqualität bei Sträuchern beträgt mind. 100-150 cm Höhe. Alle 15 m ist ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzenliste in die Hecke zu integrieren. Die Pflanzqualität bei den Bäumen beträgt mind. 18-20 cm Stammumfang.

Innerhalb der mit pfg1 festgesetzten Flächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen, Stützbauwerken und Sichtschutzeinrichtungen unzulässig. Einfriedungen sind nur an der südlichen und östlichen Grenze der Pflanzgebotsfläche (entlang der Baugrenze) zulässig. Bei Abgang sind Anpflanzungen gleichwertig zu ersetzen. Geländemodellierungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen nur vorgenommen werden, wenn sie dem Abfluss und zur Retention von Niederschlagswasser dienen.

Die Maßnahme ist spätestens in der auf die Fertigstellung der ersten baulichen Anlage auf dem jeweiligen Baugrundstück folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

Auf die Einhaltung der Abstände des Nachbarrechtsgesetzes ist zu achten.

2.15.2 Flächenhaftes Pflanzgebot 2

Auf der öffentlichen Grünfläche ist ein 1,5 m breiter Streifen mit einer mehrjährigen Blümmischung aus gebietsheimischen Arten mit geringer Saatstärke einzusäen (zertifiziertes Regioaatgut). Die Einsaat des Blühstreifens ist spätestens bis zum 15. Mai vorzunehmen. Der Blühstreifen ist einmal jährlich im Herbst zu mähen oder zu mulchen. Alle 4 Jahre ist der Blühstreifen umzubrechen und wie vorangehend beschrieben neu anzulegen.

Auf den Blüh- und Schonstreifen dürfen keine Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden und außer Pflegemaßnahmen und etwaigen Nachsaaten sind keine anderweitigen Bearbeitungsmaßnahmen zulässig.

2.15.3 Einzelpflanzgebote (Pflanzgebot 3)

Je Baugrundstück sind mindestens zwei standortgerechte Laub- oder Obstbäume gemäß Pflanzliste unter Kapitel 2.15.4 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzqualität bei den Bäumen beträgt mind. 18-20 cm Stammumfang.

Mindestens eine dieser Pflanzung muss sich an dem im Lageplan festgesetzten Standort befinden. Die eingezeichneten Standorte sind bis zu 5,0 m veränderbar, wenn technische Gründe (z.B. Lage von Leitungen, Schächten, Garagen, Zufahrten) dies erfordern. Straßenbegleitend angegebene

Laubbäume sind im Abstand von 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie (Fahrbahnrand bzw. Gehweghinterkante) zu pflanzen. Bei Abgang sind Anpflanzungen gleichwertig zu ersetzen.

Die Maßnahme ist spätestens in der auf die Fertigstellung der ersten baulichen Anlage auf dem jeweiligen Baugrundstück folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

2.15.4 Pflanzlisten

Die nachfolgenden Auflistungen beinhalten die zu pflanzenden gebietsheimischen Gehölzarten, aus denen ausgewählt werden kann, und Beispielarten zur Fassaden- und Dachbegrünung sowie zur Begrünung der Gräben und Mulden.

Die grau hinterlegten Arten sind bevorzugt zu pflanzen.

Pflanzgebot		Pfg - Nr.	pfg1	pfg2	pfg3
Bäume 1. Ordnung	Spitzahorn	Acer platanoides			X
	Bergahorn	Acer pseudoplatanus			X
	Winterlinde	Tilia cordata			X
	Sommerlinde	Tilia platyphyllos			X
	Rotbuche	Fagus sylvatica			X
	Berg-Ulme	Ulmus glabra			X
	Traubeneiche	Quercus petraea			X
	Stieleiche	Quercus robur			X
Bäume 2. Ordnung	Vogelkirsche	Prunus avium	X		X
	Zitterpappel	Populus tremula	X		X
	Feld-Ulme	Ulmus minor	X		
	Elsbeere -(wg. Feuerbrand)	Sorbus terminalis			
	Speierling -(wg. Feuerbrand)	Sorbus domestica			
	Feldahorn	Acer campestre	X		X
	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	X		X
	Hängebirke	Betula pendula			X
	Hainbuche	Carpinus betulus	X		X
Obstbäume	Hochstamm (alte heimische Sorten)	siehe nachfolgende Sortenempfehlung	X		X
Sträucher	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	X		
	Haselnuss	Corylus avellana	X		
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	X		
	Liguster	Ligustrum vulgare	X		
	Eingr. Weißdorn -(wg. Feuerbrand)	Crataegus monogyna			
	Zweig. Weißdorn -(wg. Feuerbrand)	Crataegus laevigata			
	Faulbaum	Frangula alnus	X		
	Schlehe	Prunus spinosa	X		
	Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	X		
	Wildrosen	heimische Rosa sp.	X		
	Schw. Holunder	Sambucus nigra	X		
	Trauben-Holunder	Sambucus racemosa	X		
	Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus	X		
	Salweide	Salix caprea	X		
	Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	X		
	Gerüstkletterpflanzen				

Kletterpflanzen / Fassadenbegrünung	Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum			
	Jelängerjelieber	Lonicera caprifolium			
	Knöterich	Polygonum auberti			
	Weinrebe	Vitis vinifera			
	Gewöhnliche Weinrebe	Clematis vitalba			
	Hopfen	Humulus lupulus			
	Berg-Waldrebe	Clematis montana			
	Blauregen	Wisteria sinensis			
	Selbstklimmer				
	Efeu	Hedera helix			
	Kletterwein	Parthenoc. Tricuspidata			
	Wilder Wein	Parthenoc. Quinquefolia			
feuchtigkeitsliebende Stauden (Gräben und Mulden)	Sumpfdotterblume	Caltha palustris			
	Mädesüß	Filipendula ulmaria			
	Blutweiderich	Lythrum salicaria			
	Rispensegge	Carex pendula			
Blühmischung (z.B. Rieger-Hofmann)	Blumenwiese mit mind. 70 % Kräu- ter- / Blumenanteil und max. 30 % Gräser			X	

Geeignete Arten für extensive Dachbegrünung:

Allium schoenoprasum
 Campanula rotundifolia
 Dianthus carthusianorum
 Hieracium pilosella
 Petrohagia saxifrage
 Saponaria ocymoides
 Sedum album "Coral carpet"
 Sedum reflexum
 Sedum spurium
 Sedum floriferum "Weihenstephaner Gold"
 Sempervivum arochnoideum
 Sempervivum montanum
 Thymus serpyllum
 Sedum als Sprossensaat

Sortenempfehlung für Obstbäume:

	Empfohlene Sorten für den Streuobstbau	
1. Äpfel Unterlage Sämling	Boskoop Roter Boskoop Ontario Schweizer Glockenapfel Goldparmäne Bittenfelder Engelsberger Gehrers Rambur Hauxapfel Lederapfel Jakob Fischer Kaiser Wilhelm Linsenhofer Gewürzluiken	<u>Mostäpfel:</u> Bohnapfel Brettacher Doppelter Jahrapfel Nägelesapfel Sauergrauech Schwaikheimer <u>Nachzüchtungen</u> Remo Retina Reglindis Rubinola Topaz
	2. Birnen (Most) Unterlage Sämling	Champagner-Bratbirne Schweizer Wasserbirne Kirchensaller Mostbirne Doppelte Philippsbirne Kongressbirne Stuttgarter Geißhirtle
3. Kirschen Unterlage Sämling Vogelkirsche	<u>Brenn- und Konservierkirschen:</u> Dollenseppler, Esslinger Schecken, Schüttler	
	<u>Tafelkirschen:</u> Burlat, Kordia, Regina, Unterländer, Hedelfinger, Große „Schwarzer Knorpel“	
4. Zwetschgen	Hauszwetschge Typ Gunzer oder Schüfer Hanita, Wangenheims, Mirabelle v. Nancy, Große „Grüne Reneclode	
5. Walnuss	<ul style="list-style-type: none"> • Sämling, unveredelt • veredelte Walnüsse: Weinsberg, Jupiter, Apollo, Mars 	

Quelle: Obstbauberatung

2.16 Flächen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB i.V.m. § 126 BauGB

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke für Post und Stromversorgung sowie Aufschüttungen und Abgrabungen entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Bei Abgrabungen entlang von Verkehrsanlagen ist eine Dammschulter von mindestens 0,75 m Breite hinter Fahrbahnrand bzw. Gehwegrand einzuhalten (Erdstützkörper), soweit keine statisch wirksamen Stützbauwerke erstellt werden. Darüber hinaus sind Flächen zur Aufstellung von Beleuchtungskörpern einschließlich deren Zuleitungen und Verkehrszeichen bis 1,0 m hinter Straßenbegrenzungslinie (Bordsteine/Kantenstein) notwendig (§ 126 BauGB). Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAST 2006 mit 0,5 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten.

Näheres regelt die Erschließungsplanung der Stadt. Diese Anlagen sind vom jeweiligen Eigentümer ohne Entschädigung zu dulden.

2.17 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen

§ 9 Abs. 1a BauGB

2.17.1 Planexterne naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Planexterne naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2.17.2 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (außerhalb Geltungsbereich)

In räumlicher Umgebung des Plangebietes sind folgende Nisthilfen fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu unterhalten:

- 2 Nistkästen mit Fluglochweite 27 mm,
- 2 Nistkästen mit Fluglochweite 32 mm,
- 1 Nistkasten mit Fluglochweite 45 mm und
- 2 Nischenbrütherhöhlen (z.B. Typ 1N mit Kleinräuberschutz der Fa. Schwegler).

Die Nisthilfen sind fachmännisch anzubringen und die Standorte der Nistkästen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und rechtlich zu sichern.

Die Nistkästen sind vor der Baufeldräumung anzubringen. Die Erhaltung und Pflege der Nistkästen ist für einen Zeitraum von 25 Jahren zu sichern. Die Nisthilfen sind jährlich im Herbst zu reinigen. Dabei ist im ersten, dritten und fünften Jahr zu dokumentieren, ob die Nisthilfen angenommen wurden und das Ergebnis der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

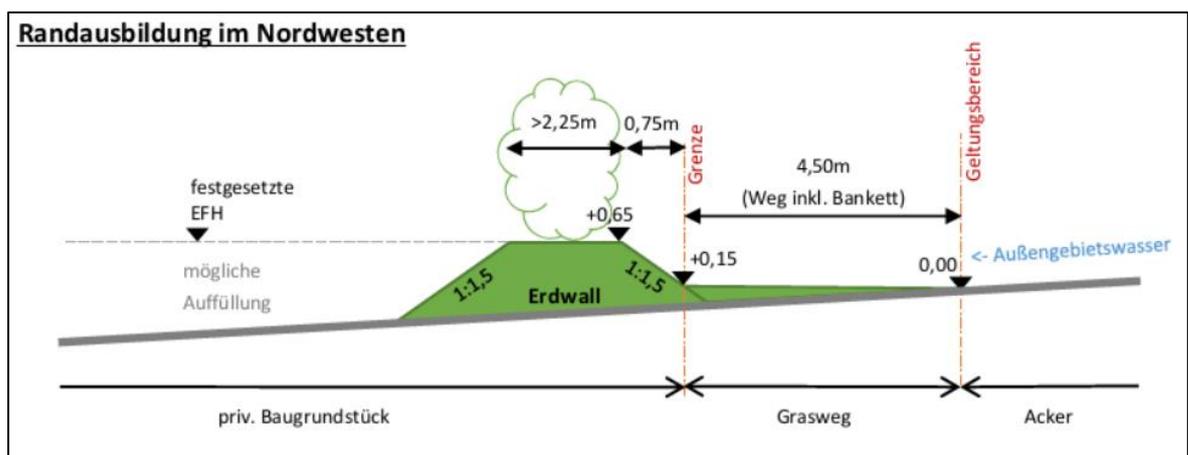
2.18 Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Starkregen)

§ 9 Abs. 5 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB

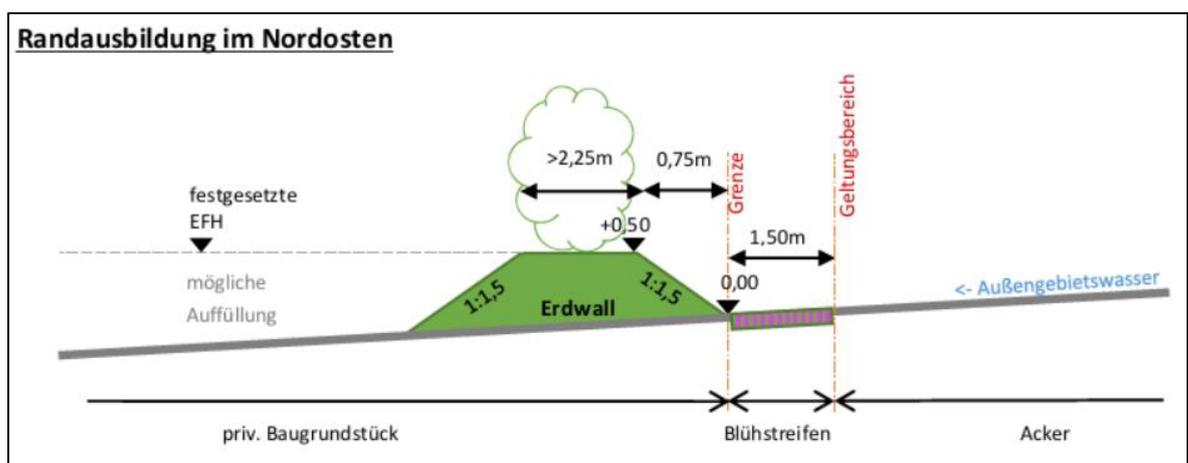
In den gekennzeichneten Bereichen ist das Gelände zum Schutz vor Starkregen so aufzuschütten und dauerhaft zu erhalten, dass die Oberkante des Walls mindestens die im zeichnerischen Teil eingetragene Höhe über NN erreicht. Die Böschungsneigung von 1 : 1,5 muss zur Grundstücksgrenze hin zwingend eingehalten werden, ebenso die angegebene Breite der Wallkrone. Die auf den Grundstücken festgesetzten EFH-Höhen orientieren sich an der Oberkante des Walls, damit ein einheitliches Höhenniveau auf dem Grundstück erreicht werden kann.

Der Erdwall ist mit einer kräuterreichen Wiesenmischung anzusäen und als extensives Grünland zu unterhalten (Mahd 1- bis 2-mal jährlich; Abfahren des Mahdgutes; keine Düngung oder Pestizideinsatz). Die Wallkrone ist auf einer Breite von 2,25 m mit Sträuchern und Bäumen entsprechend des pfg 1 zu bepflanzen (siehe Kapitel 2.15.1).

Der Wall entlang des Wirtschaftsweges ist entsprechend nachfolgendem Regelquerschnitt auszubilden:



Der Wall entlang des Blühstreifens ist entsprechend nachfolgendem Regelquerschnitt auszubilden:



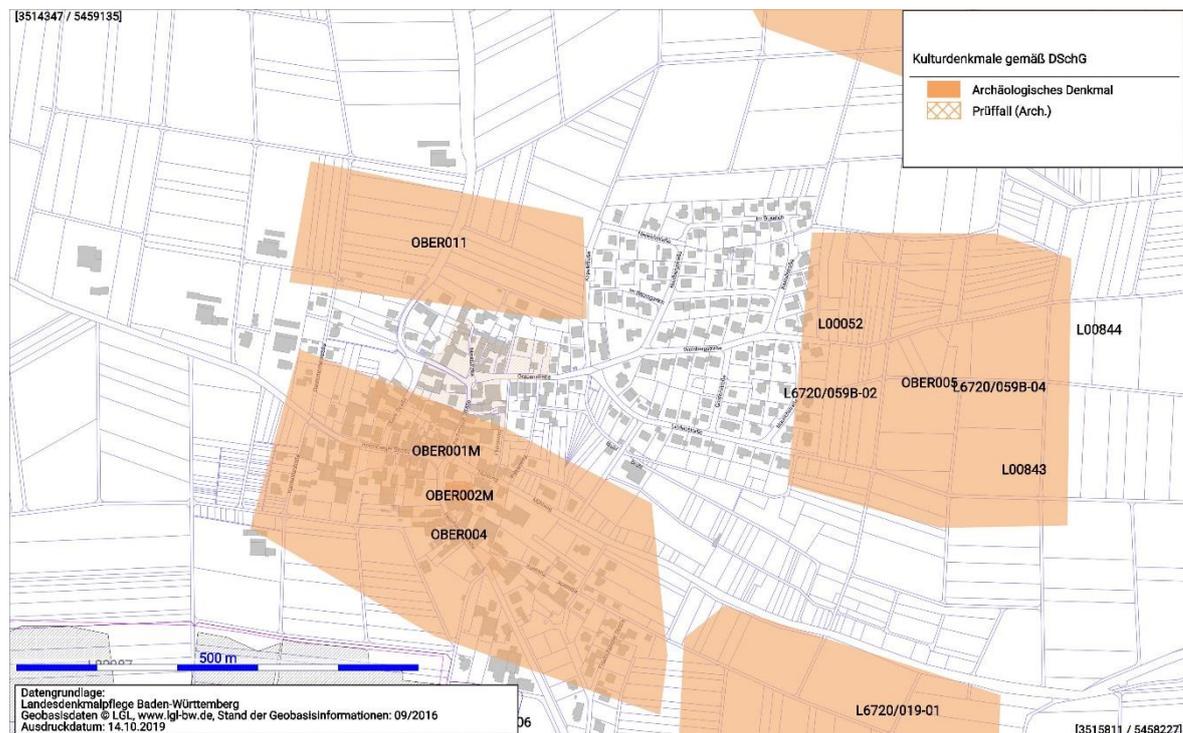
2.19 Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 Abs. 6 BauGB

Mit einer nachrichtlichen Übernahme in den Bebauungsplan sollen die Zusammenhänge zu anderen Regelungen vermittelt werden, die für den Vollzug des Bebauungsplanes von Bedeutung sind. Die nachrichtliche Übernahme entfaltet dabei keine eigenständige Rechtswirkung.

2.19.1 Kulturdenkmal

Im südlichen Teil Plangebietes liegt das Kulturdenkmal Nr. 4 „OBER011“ (in nachfolgender Kartierung dargestellt) nach § 2 DSchG, betroffen sind innerhalb des Geltungsbereiches teilweise die Flurstücke Nr. 1911, 1930, 1937, 1938, 1940, 1941, 1943, 1944, 1945 und 1946.



In diesen Bereich - insbesondere auf den bislang unbebauten Grundstücken - ist daher mit der Existenz archäologischer Funde und Befunde zu rechnen. Dabei handelt es sich um Kulturdenkmale im Sinne der § 2 DSchG. Gemäß § 7 und § 8 DSchG bedürfen jegliche bauliche und sonstige mit Bodeneingriffen verbundene Maßnahmen innerhalb dieses Bereiches einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

1927 wurden beim Leitungsbau nicht näher datierte vorgeschichtliche Siedlungsreste festgestellt. Es ist im kartierten Areal mit weiteren archäologischen Zeugnissen zu rechnen. Da der Erhalt ausgewiesener Kulturdenkmale im öffentlichen Interesse liegt, wurde im Vorfeld von Bodeneingriffen eine archäologische Prospektion mittels Baggerschnitten durchgeführt.

Die Ergebnisse liegen bei der Stadt Gundelsheim zur Einsicht vor.

3 Örtliche Bauvorschriften

§ 74 LBO

3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

3.1.1 Baukörper

Gebäudefronten über 12 m Länge sind baulich durch Fenster- und / oder Türöffnungen oder grünordnerisch durch Fassadenbegrünungen zu gliedern; die Gebäude sind so zu gestalten, dass eine dauerhafte Kleingliedrigkeit entsteht.

Eine Wohngebäudefront darf zu maximal 40% der Länge von Garagenöffnungen unterbrochen werden.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine deutliche architektonische Gliederung (z.B. in Form eines Hauseingangs) vorgesehen ist.

3.1.2 Fassadengestaltung

Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist unzulässig. Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz, Faserplatten oder Schichtplatten zu verschalen. In untergeordnetem Maß (bis 25%) sind auch Metallverkleidungen zulässig. Schwermetall abgebende Außenfassaden sind unzulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen als zusammenhängende, geometrisch ruhig wirkende Flächen (keine Zerstückelung) sind an Fassaden zulässig.

3.1.3 Dächer

Als Dachform für Hauptgebäude in WA1 und WA2 sind gleichseitig geneigte Satteldächer (auch als Krüppelwalm), Walmdächer, versetzte Pultdächer, und „reine“ Pultdächer zulässig. In WA 2 sind zusätzlich Flachdächer zugelassen.

Die zulässige Dachneigung beträgt für Satteldächer und versetzte Pultdächer max. 40 Grad, für Walmdächer max. 30 Grad sowie für Pultdächer max. 20 Grad.

Doppelhäuser sind mit Satteldach und einer Dachneigung von 35 Grad zu errichten. Hiervon kann abgewichen werden, wenn gewährleistet ist, dass Doppelhäuser in Dachform, Dachneigung und Firstrichtung übereinstimmen.

Die Dachdeckung hat mit nicht-reflektierenden Dachziegeln oder -steinen in gedeckten Farbtönen (z.B. ziegelrot bis rotbraun, mittelgrau bis dunkelgrau, braun und anthrazit) zu erfolgen. In untergeordnetem Maß (max. 25 % der Dachfläche) sind auch Metallbleche oder Glas zulässig. Dächer mit weniger als 22 Grad Dachneigung dürfen auch vollständig mit Metalldeckung ausgeführt werden. Unbeschichtete Metallabdeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig - dies gilt jedoch nicht für untergeordnete Bauteile.

Dachbegrünungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig und ausdrücklich empfohlen.

Flachdächer bis 10 Grad sind - sofern nicht als Terrasse genutzt oder mit Solaranlagen überstellt - zwingend mindestens extensiv zu begrünen. Die Substratdicke muss dabei mindestens 10 cm betragen.

3.1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchbauten

Dachaufbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Minstdachneigung 30 Grad.
- Ausbildung als Satteldach- oder Schleppgaube.
- Einzelne Dachgauben bis 1/3, Summe aller Dachgauben nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge.
- Mindestabstand vom Ortgang 2,0 m.
- Mindestabstand vom First 1,0 m (gemessen in Dachflächenebene).

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dacherker, Zwerchhäuser und Nebengiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge.
- Eindeckung in Art und Farbe des Hauptdaches.

Insgesamt muss die Dachfläche auf mind. 1/3 der Gebäudelänge von Dachaufbauten, Zwerchbauten, Nebengiebel o.ä. freigehalten werden.

3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Unbebaute Grundstücksflächen, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten oder Terrassen o.ä. genutzt, sind gärtnerisch anzulegen und überwiegend mit gebietsheimische Bäumen, Hecken und Sträuchern zu bepflanzen.

Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit sie auf einem Unkrautvlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücksflächen sind mit Hecken oder Holzzäunen ein zu hausen, so dass sie nicht von den öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind.

Offene Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

3.3 Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Zäune aus Metall oder Drahtgeflecht mit Heckenhinterpflanzung bis 1,2 m Höhe.
- Holzzäune mit senkrechter Lattung bis 1,2 m Höhe.

- Freiwachsende oder geschnittene Hecken bis maximal 1,5 m Höhe (Nadelgehölze ausgeschlossen).

Zäune sind zu begrünen und sollen zur Durchlässigkeit von Kleintieren eine ausreichende Bodenfreiheit von 15 cm einhalten.

Das Lichtraumprofil von Straßen und Gehwegen ist von Bewuchs freizuhalten. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ohne Gehweg ist mit allen Einfriedungen ein Abstand von 0,5 m von der straßenseitigen Eigentumsgrenze einzuhalten. Insbesondere sind die im Plan eingetragenen Sichtflächen freizuhalten. Verbleibende Randflächen zur Straße sind zu begrünen.

Bei Einfriedungen zwischen den Grundstücken ist das Nachbarrecht Baden-Württemberg zu beachten.

Entlang von landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswegen ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Die Abstandsfläche ist zu begrünen oder zu befestigen und zu unterhalten. Mit Anpflanzungen ist ein Mindestabstand von mindestens 1,50 m gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen einzuhalten.

3.4 Außenantennen

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Je Gebäude ist nur 1 Außenantenne zulässig, die nicht innerhalb der Gebäudefassaden liegt; Parabolantennen sind farblich dem Hintergrund anzupassen und nur ohne Werbung zulässig.

3.5 Zahl der Stellplätze

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO i.V.m. § 37 Abs. 1 LBO

Die Stellplatzverpflichtung der Stadt Gundelsheim („Satzung für die Festlegung der erforderlichen Anzahl von Kfz-Stellplätzen und deren Ablösung“ vom 20.07.2001) wird für Wohnungen innerhalb des Plangebietes auf 2 Kfz-Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Diese sind auf dem Baugrundstück im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

Sofern derselben Wohnung zugehörig, können hintereinander angeordnete Stellplätze („gefangene Stellplätze“) im WA1 zugelassen werden.

3.6 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Veränderung des Geländeverlaufs auf den Baugrundstücken sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Niveauunterschiede sind durch bepflanzte Böschungen oder Stützwänden aus Gabionen oder Naturstein (offene Fugen, keine Mörtelverfugung) auszugleichen.

Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern entlang der Grenze zu benachbarten Grundstücken sind nur bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Weitere erforderliche Stützmauern zur Terrassierung des Geländes sind bis max. 0,75 m Höhe und im Abstand von mind. 1,0 m zur Grenzstützmauer oder zur Böschungsoberkante gestattet. Die maximale Böschungsneigung beträgt 1:2.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ohne Gehweg und entlang von Feldwegen ist mit allen Stützmauern und Böschungskanten ein Abstand von 0,5 m von der straßenseitigen Eigentumsgrenze einzuhalten. Insbesondere sind die im Plan eingetragenen Sichtflächen freizuhalten. Verbleibende Randflächen zur Straße sind zu begrünen.

3.7 Auffangen, Einleiten und Versickern von Regen- und Schmelzwasser der Dachflächen

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO i.V.m. § 55 Abs. 2 WHG

Die Ableitung von Regen- und Oberflächenwasser muss getrennt vom Schmutzwasser durchgeführt werden (Trennsystem). Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen ist in Retentionszisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwerten. Ein Zisternenüberlauf an den Regenwasserabfluss ist vorzunehmen.

Insofern Ringdrainagen am Gebäude ausgeführt werden, sind diese an die Regenwasserkanäle anzuschließen (ggf. ist dafür eine Hebeanlage oder weiße Wanne erforderlich). Ein Anschluss der Ringdrainage an Schmutz- oder Mischwasserkanäle ist nur ausnahmsweise nach Abstimmung mit der Stadtverwaltung zulässig. Eine Ringdrainage darf nur ausgeführt werden, wenn die Drainageleitung über dem höchsten Grundwasserspiegel liegt und sichergestellt ist, dass kein Grund- oder Schichtwasser über die Leitung dauerhaft abgeleitet wird (Ausführung als Sicherheitsdrainage gegen eindringendes Oberflächenwasser).

3.8 Ordnungswidrigkeit

§ 75 LBO

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und § 74 LBO zuwiderhandelt.

4 Hinweise

4.1 Abgrenzung von Straßenflächen

Zur Umsetzung der Erschließungsstraße ist eine Angleichung des bestehenden Geländes erforderlich. Da diese zwangsläufig auf privatem Grund erfolgen müssen, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden. Gleiches gilt für die Unterkonstruktion der straßeneinfassenden Randsteine, welche ebenfalls geringfügig in privaten Grund eingreifen können.

Eine angemessene Beleuchtung von Verkehrsflächen dient der Verkehrssicherheit. Die hierfür erforderlichen Masten einschließlich deren Unterkonstruktion und Zuleitungen werden bis ca. 0,5 m hinter der Grenze des Straßenkörpers und damit auf privatem Grund aufgestellt. Gleiches gilt für erforderliche Verkehrszeichen im Plangebiet. Auch dies ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

4.2 Altlasten und Altablagerungen

Altlasten sind im Plangebiet derzeit keine bekannt.

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Heilbronn als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren und die weiteren Maßnahmen mit diesem abzustimmen.

4.3 Archäologische Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist es beim Vollzug der Planung absehbar, dass unbekanntes frühgeschichtliche Funde (Kulturdenkmäler gem. § 20 DSchG) entdeckt werden, da es sich um einen Bereich mit archäologischen Kulturdenkmälern handelt, gemäß den Flächenausweisungen der übergeordneten Planung (siehe Kapitel 1.5.2 der Begründung zum Bebauungsplan).

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bzw. beim Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg, Berliner Str. 12, 73728 Esslingen, Tel.: 0711/66463-0, anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramiken, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanzen ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4.4 Geologie, Baugrund

Zum Bebauungsplan ist ein Ingenieurgeologisches Flächengutachten des Plangebiets erstellt worden, welches bei der Stadtverwaltung Gundelsheim vorliegt und bei Bedarf eingesehen werden kann. Das Gutachten enthält allgemeine Aussagen zur Erschließung des Baugebietes.

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit sowie die Gründungsvoraussetzungen auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Dies kann auch bei

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) Aufschluss geben. Auf die Vorgaben der DIN 4020:2010-12 bzw. der DIN EN 1997-2/NA:2010-12 wird hierbei verwiesen.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese werden von quartären Lockergesteinen, (Löss, holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind für das Plangebiet 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.

4.5 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731:1998-05 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639:2019-09 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Baumaßnahmen) einzuhalten.

Erdaushub

Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen. Vor dem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen und zu entfernen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit wirkungsvoll aufzulockern. Die Vorgaben der DIN 18915:2018-06 und DIN 19731:1998-05 sind zu beachten.

Mutterboden und humusfreier Erdaushub dürfen nur getrennt und in profilierten und geglätteten Mieten (Mutterboden max. 3,0 m hoch) zwischengelagert werden. Die Bodenmieten müssen den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten, Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Überschüssiger unbelasteter Boden ist einer Wiederverwertung zuzuführen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verfärbungen, ein auffälliger Geruch oder sonstige ungewöhnliche Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Heilbronn unverzüglich zu informieren.

Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Spätestens, wenn der Boden eine breiartige Konsistenz aufweist und beim Befahren Spurtiefen

größer 15 cm auftreten, sind die Arbeiten umgehend und solange einzustellen, bis wieder ein tragfähiger Bodenzustand vorherrscht. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten noch zur Überbauung vorgesehene Flächen möglichst nicht befahren werden.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege liegen werden. Beim Rückbau von Bauwegen muss der gesamte Wegeaufbau bis zum gewachsenen Boden entfernt und danach der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt werden. Entstandene Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.

Überschüssiger Bodenaushub ist einer sinnvollen Wiederverwertung zuzuführen. Dazu ist für das Baugebiet eine überschlägige Berechnung der Menge des überschüssigen Bodenaushubes anzustellen. Bei einer Menge von mehr als 2.000 m³ ist in Wiederverwertungskonzept zu erstellen und der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

In unbebauten Bereichen darf keine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall stattfinden.

Auffüllungen

Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveausausgleichs-, Verfüll- oder Auffüllmaßnahmen darf grundsätzlich nur unbelasteter kulturfähiger Boden zur Verwendung kommen.

Sofern andere Materialien zum Einbau vorgesehen sind (z.B. Bauschutt oder Recyclingmaterial), ist dieser Sachverhalt zwingend mit dem Landratsamt Heilbronn als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde abzustimmen. Das Abstimmungsergebnis ist bei den einzelnen baurechtlichen Zulassungsverfahren (Kenntnisgabe- sowie Genehmigungsverfahren) in den Unterlagen mit darzustellen bzw. diesen beizufügen.

Der Einbau anderer Materialien als unbelasteter kulturfähiger Boden ohne Abstimmung mit dem Landratsamt Heilbronn ist nicht zulässig.

Folgende technische Hinweise sind zu beachten:

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004,
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3,
- Heft Bodenschutz 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der LUBW.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

4.6 Grundwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellenschutzgebieten.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem LRA Heilbronn – Amt für Bauen, Umwelt und Nahverkehr, rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser haben der Vorhabenträger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte dem LRA Heilbronn – Amt für Bauen, Umwelt und Nahverkehr unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Das Landratsamt Heilbronn als Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen (§ 43 Abs. 6 WG v. 03.12.2013).

Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung des Landratsamtes Heilbronn – Amt für Bauen, Umwelt und Kreisentwicklung. Ständige Grundwasserableitungen über Ring-/Sohldrainagen sind nicht zulässig. Bei Gründungen im Einflussbereich von lokalem und temporärem Sicker-/Schichtwasser wird empfohlen, die notwendigen Schutzmaßnahmen (Abdichtung nach DIN 18533-1:2017-07) vorzusehen.

4.7 Landwirtschaft

Das allgemeine Wohngebiet grenzt im Norden und teilweise im Westen an landwirtschaftlich geprägtes Gebiet an. Insofern sind ortsübliche Staub-, Geruchs-, Pflanzenschutzmittel- und Geräuschemissionen, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden Flächen entstehen, von den Anwohnern hinzunehmen.

Weiterhin besteht ca. 100 m nordwestlich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Mit temporären Geruchsimmissionen ist daher zu rechnen.

4.8 Baugrundstücke

Die Darstellung künftiger Grundstücksgrenzen ist unverbindlich. Sie ist jedoch auf die Größe und Lage der Baufelder sowie die erforderlichen Hausanschlüsse abgestimmt.

Im Baugebiet sind Anschlüsse an das öffentliche Kanalnetz nach DIN 1986-100:2016-12 auszuführen, Rückstauenebene ist die Fahrbahnoberkante.

4.9 Bauantrag

Die vorgesehene Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist.

Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wildlebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Es sind die Festlegungen unter Kapitel 2.14 zwingend zu beachten.

Die Notwendigkeit von Vogelschutzglas ist bei Einzelbaugenehmigungen im erforderlichen Maß festzulegen. Bei den an den Außenbereich angrenzenden entstehenden Gebäuden ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit

Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen hierzu sind unter https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf zu finden.

4.10 Außenwandbegrünung

Eine Außenwandbegrünung der Gebäude mit Rankpflanzen ist aus ökologischen und gebäudeklimatischen Gründen (Ausgleichswirkung) wünschenswert. Die Pflanzliste unter Kapitel 2.15.4 enthält hierzu Artenempfehlungen.

5 Verfahrensvermerke

für Ziff. 2 Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

für Ziff. 3 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Für den Bebauungsplan „Baumgarten“ und die örtlichen Bauvorschriften:

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) 08.05.2019
- Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB) 16.05.2020
- Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) 14.07.2021
- Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB) 22.07.2021
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 02.08.2021 bis 13.09.2021
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom 02.10.2021 bis 13.09.2021
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen 20.10.2021

Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat Gundelsheim

- über den Bebauungsplan (§ 10 BauGB) 20.10.2021
- über die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) 20.10.2021

Ausgefertigt

Gundelsheim, den 21.10.2021

Bürgermeisterin Heike Schokatzen

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes sowie des Satzungsbeschlusses der örtlichen Bauvorschriften am **28.10.2021**.

Inkrafttreten des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan (§ 10 Abs. 3 BauGB) am **28.10.2021**.

Zur Beurkundung:

Heike Schokatzen, Bürgermeisterin

5.1 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Gundelsheim hat am **20.10.2021** den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom **20.10.2021** sowie die Begründung vom **20.10.2021**.

Der Gemeinderat der Stadt Gundelsheim hat am **20.10.2021** die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom **20.10.2021** nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

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

Gundelsheim, den 20.10.2021

Bürgermeisterin Heike Schokatzen

5.2 Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass die textlichen und zeichnerischen Angaben dieses Bebauungsplans mit den eingegangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen.

Gundelsheim, den 21.10.2021

Bürgermeisterin Heike Schokatzen

5.3 Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB am **28.10.2021** ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Gundelsheim, den 28.10.2021

Bürgermeisterin Heike Schokatzen