



Stadt

Neuenstadt a. K.

Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan

„Wannenstraße“

Gemarkung Stein a. K.

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

Satzung

Planstand: 25.11.2024 / 24.02.2025 / 26.05.2025

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 | 25.11.2024 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | 05.12.2024 |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB | 09.12.2024 bis 20.01.2025 |
| 4. Anhörung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB | 09.12.2024 bis 20.01.2025 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs
und Auslegungsbeschluss | 24.02.2025 |
| 6. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB,
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und
Beteiligung Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB | |
| 6.1 Bekanntmachung | 06.03.2025 |
| 6.2 Auslegungsfrist/Behördenbeteiligung | 10.03.2025 bis 11.04.2025 |
| 6.3 Beteiligung der Nachbarkommunen | 10.03.2025 bis 11.04.2025 |
| 7. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | 26.05.2025 |
| 8. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | |

Zur Beurkundung
Neuenstadt a. K., den 27.05.2025

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 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 Bezugshöhen (B) entsprechend Planeintrag festgesetzt. Die Oberkante Rohfußboden darf von der Bezugshöhe abweichen.

Innerhalb der Überflutungsflächen nach HQ_{100} und HQ_{Extrem} (siehe Ziffer 9.1 und 9.2 der Legende) muss die Oberkante Rohfußboden mindestens identisch mit dem Höhenniveau der definierten Bezugshöhe (B) in m ü. NN sein oder darüber liegen.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

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

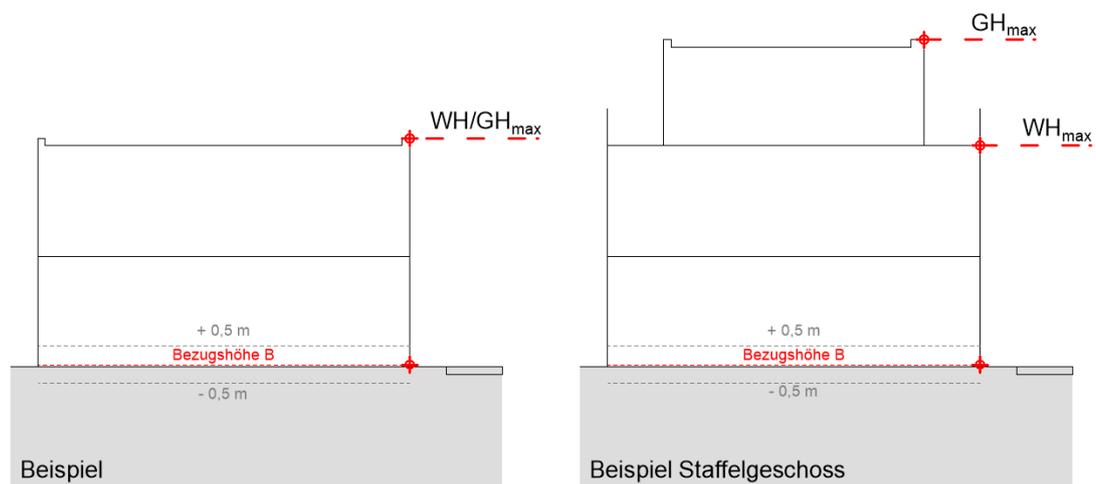
Technische Aufbauten sind auf maximal 10% der Dachfläche bis zu einer Höhe von 1,5 Metern über der Oberkante der errichteten baulichen Anlage zulässig. Dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung der Solarenergie.

Flachdächer:

Als unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe gilt die gemäß Planeintrag festgesetzte Bezugshöhe (B). Als oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe gilt bei Flachdächern der obere Abschluss der Attika des obersten Vollgeschosses.

Als maximale Gebäudehöhe gilt bei Flachdächern das Maß zwischen der gemäß Planeintrag festgesetzten Bezugshöhe (B) und dem oberen Gebäudeabschluss (Oberkante Attika des Staffelgeschosses).

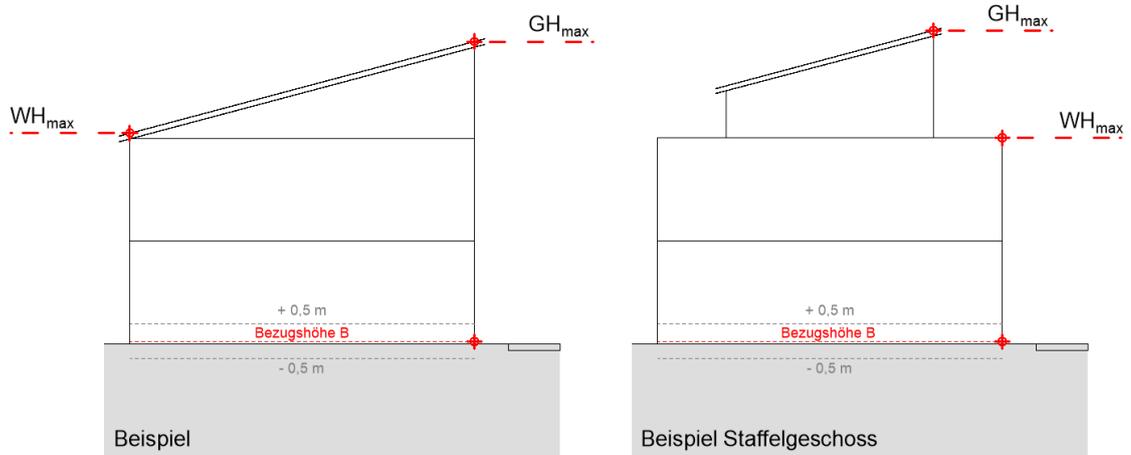
Bei Gebäuden mit Flachdach, deren oberstes Geschoss ein Vollgeschoss nach LBO ist (ohne Staffelgeschoss), entspricht die maximale Gebäudehöhe der maximalen Wandhöhe.



Pultdächer:

Als unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe gilt die gemäß Planeintrag festgesetzte Bezugshöhe (B). Als oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe gilt bei Pultdächern der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

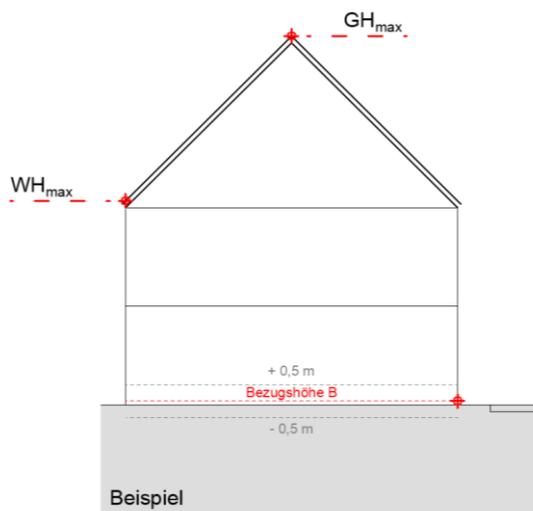
Als maximale Gebäudehöhe gilt bei Pultdächern das Maß zwischen der gemäß Planeintrag festgesetzten Bezugshöhe (B) und der obersten Begrenzung der Dachflächen.



Geneigte Dächer:

Als unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe gilt die gemäß Planeintrag festgesetzte Bezugshöhe (B). Als oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe gilt bei Satteldächern der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Als maximale Gebäudehöhe gilt bei Satteldächern das Maß zwischen der gemäß Planeintrag festgesetzten Bezugshöhe (B) 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; zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen

a_{20m} = abweichende Bauweise, im Sinne einer offenen Bauweise – zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen – mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 20 m

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

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

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Gebäudehaupt- / Firstrichtung ist nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zulässig. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.

Außenwände, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, sind parallel zu den zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche festgesetzten Baugrenzen auszurichten.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

4.1 Stellplätze, Carports, Garagen

Stellplätze, Carports und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den hierfür gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen zulässig.

Baumpflanzungen gem. Ziffer I.9.1 sind in den Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen zulässig.

4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gebäuden mit einem Gesamtvolumen über 40 m³ sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird in Bereichen des allgemeinen Wohngebiets gemäß Planeintrag beschränkt:

- 2 WE je Wohngebäude bei Einzelhäusern (EH),
- 2 WE je als Wohngebäude genutzte Doppelhaushälfte (DHH),
- 2 WE je Reiheneinheit (RH).

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 Zu- und Ausfahrtsverbote

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

7. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses sowie Maßnahmen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

7.1 Rigolen

Flächen für die Herstellung von Retentionsanlagen (Rigolen) gemäß Planeintrag.

7.2 Maßnahmen zur Starkregenvorsorge

In der gemäß Planeintrag festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen (Ziffer 7.2 der Legende) sind Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen, wie z.B. Mauern, Erdwälle oder Vergleichbares, zu errichten und dauerhaft zu unterhalten. Mindesthöhe (Oberkante) in m ü. NN gemäß Planeintrag.

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 Oberflächenbefestigung

Pkw-Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Hofflächen, Terrassen sowie Geh- und Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung o. ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

8.2 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

8.3 Insektenschonende Beleuchtung

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Straßen- und Wegbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht gerichtet nach unten abstrahlen und kein Streulicht erzeugen.

Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

8.4 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 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.

8.5 Kleintierdurchlässigkeit von Einfriedungen

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).

Sind zur Einfriedung Mauern vorgesehen, so sind in regelmäßigen Abständen Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere, wie beispielsweise Igel, vorzusehen (mindestens 15 x 15 cm).

8.6 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Regenwasser von Dach- und privaten Hofflächen ist auf den Grundstücksflächen getrennt zu erfassen und zur geplanten Retentionsanlage gem. Planeintrag abzuleiten.

9. Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Bepflanzung der Baugrundstücke

Pro 500 m² angefangene Wohngebietsfläche ist mindestens ein gebietsheimischer hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen.

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 durch Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen und innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes herzustellen.

Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

9.2 Verkehrsgrünflächen

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

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

Als Dachformen sind gemäß Planeintrag Flachdächer mit Dachneigungen von 0 – 5°, Pultdächer mit Dachneigungen von 10 – 15° und geneigte Dächer mit Dachneigungen von 15 – 40° zulässig.

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

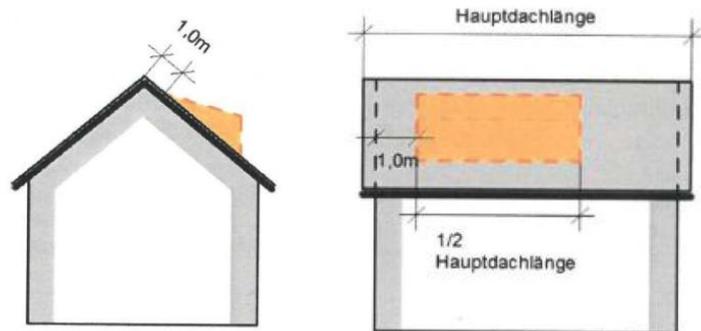
Doppel- und Reihenhäuser sind einheitlich mit gleicher Dachneigung, Gebäudehöhe, Dachfarbe, Dachdeckungsmaterialien, Traufüberstände und Dachaufbauten zu gestalten.

1.2 Dachaufbauten

Dachgauben dürfen 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.

Der Abstand zur Giebelwand darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirsts liegen (gemessen auf der Dachschräge).



1.3 Dachdeckung

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

Eine Begrünung der Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden ist zulässig.

1.4 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. Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Einfriedungen

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.

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 Gebäude 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 m² ist mindestens 1,0 Stellplatz,
- für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 55 m² bis 85 m² sind mindestens 1,5 Stellplätze und
- für Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 85 m² sind mindestens 2,0 Stellplätze nachzuweisen.

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, ist auf die nächstfolgende ganze Zahl aufzurunden.

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, Rigo- len, 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 Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

3. Bodenschutz

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

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

Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. 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 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.

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. 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.

7. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper

Der Eigentümer hat gemäß § 126 BauGB das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung.

8. 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 Wasserrückhaltung auf Frei- und Verkehrsflächen und schadensfreier Ableitung im Straßenraum vorrangig Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang ist das Merkblatt DWA-M 119 zu beachten.

Empfehlung konstruktiver Maßnahmen

Für die Baufenster im Bereich der Überflutungsausbreitung bei Starkregen gemäß Starkregengefahrenkarte sollten ebenerdige Türen und Fenster wasserdicht gestaltet werden.

Um einen Zufluss von Oberflächenwasser in die Lichtschächte zu verhindern, sollten die Aufkantung der Lichtschächte idealerweise 15 bis 30 cm über der Geländeoberkante liegen. Die Sohlen der Lichtschächte sollten mindestens 15 cm unterhalb der Kellerfenster liegen, damit Wasser, das in den Lichtschacht gelangt, nicht auf die Kellerfenster einwirken kann. Somit kann ein Schutz bei entsprechenden Überflutungstiefen gewährleistet werden. Für den Bedarfsfall können außerdem wasserdichte Kellerfenster sowie Überdachungen an Kellereingängen und Lichtschächten vor größeren Schäden schützen. Weiterführende Informationen zur Sicherheit von Gebäuden gegenüber Hochwasser sind unter anderem in der „Hochwasserschutzfibel“ des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) und der Broschüre „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ (WBW) zu finden.

Auch die Elektroinstallationen im Neubau sind überflutungssicher zu planen und zu schützen, um die Elektrosicherheit im Ernstfall zu gewährleisten. Um Schäden zu vermeiden, müssen nach der VDE-Vorschrift in hochwassergefährdeten Gebieten bei Neubau oder Sanierung Hausanschluss sowie Zählerplätze und Stromkreisverteiler oberhalb der zu erwartenden hundertjährigen Überschwemmungshöhe positioniert werden. Bei Starkregengefährdung sollten die Elektroinstallationen somit nicht unterhalb der empfohlenen Bezugshöhen liegen.

Eine weitere Gefahr für den Neubau besteht durch Kanalarückstau. Die öffentliche Kanalisation ist nicht auf die Niederschlagsspenden bei Starkregen dimensioniert. Aus diesem Grund kann es bei starkem Regen zu einem Einstau im Kanal und Rückstau in die Haus-/Grundstücksanschlüsse kommen. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit für Sicherungseinrichtungen. Rückstauklappen, die den Weg des Abwassers bei einer bedrohlichen Situation absperren und von selbst öffnen, wenn der Rückstau vorüber ist, bzw. entsprechende technisch sachgemäße Systeme sind in jedem Fall zu empfehlen.

9. Einfriedungen

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

10. Artenschutz

Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetieren dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden (§§ 39 Abs. Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG).

Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wild lebende 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).

Für die Vögel und Fledermäuse kann durch einen Abbruch der Scheune und das Fällen des Obstbaums im Winterhalbjahr ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Im Sinne eines vorsorgenden Artenschutzes wird empfohlen, für den Hausrotschwanz einen Halbhöhlenkasten und ergänzend zwei Fledermausflachkästen an Gebäuden oder Bäumen der Umgebung aufzuhängen. Das Anbringen und Pflegen von drei Fledermauskästen an geeigneten Gebäuden und drei Nisthilfen für Vögel (1x Gebäudebrüter/Hausrotschwanz, 2x Gehölzbrüter) sowie ein entsprechendes Monitoring wird in den öffentlich-rechtlichen Vertrag aufgenommen.

Im Plangebiet selbst gibt es kein Lebensraumpotential für Zauneidechsen, in den umliegenden Hausgärten kann ein Vorkommen nicht ausgeschlossen werden. Unter Umständen können bauzeitliche Schutzmaßnahmen (Reptilienzäune) sinnvoll sein, um ein Einwandern in Bodenmieten oder Bauflächen zu vermeiden.

11. Landwirtschaftliche Hofstellen

Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen oder Hofstellen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen.

12. Hochwasserangepasste Bauweise

Zum Schutz von Leben und Gesundheit und zur Vermeidung erheblicher Sachschäden in Überschwemmungsgebieten (HQ₁₀₀) und Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ_{Extrem}) ist eine hochwasserangepasste Planung erforderlich.

Hinsichtlich der Bauvorsorge wird auf die Handlungsempfehlungen des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft verwiesen, z. B. online abrufbar unter <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauvorsorge> .

13. Vogelschutz

Sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden, ist bei entstehenden Gebäuden ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben. 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 z.B. abrufbar unter: <https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbrochure 2022 D.pdf>

IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Sträucher	Laubbäume
<i>Acer campestre</i> (Feldahorn)		●
<i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn) *		●
<i>Acer pseudoplatanus</i> (Bergahorn) *		●
<i>Betula pendula</i> (Hängebirke) *		●
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche) *		●
<i>Cornus sanguinea</i> (Roter Hartriegel)	●	
<i>Corylus avellana</i> (Gewöhnlicher Hasel)	●	
<i>Crataegus laevigata</i> (Zweigrifflicher Weißdorn)	●	
<i>Crataegus monogyna</i> (Eingrifflicher Weißdorn)	●	
<i>Euonymus europaeus</i> (Pfaffenhütchen)	●	
<i>Frangula alnus</i> (Faulbaum)	●	
<i>Ligustrum vulgare</i> (Liguster)	●	
<i>Rhamnus cathartica</i> (Echter Kreuzdorn)	●	
<i>Rosa canina</i> (Echte Hundsröse)	●	
<i>Rosa rubiginosa</i> (Weinrose)	●	
<i>Sorbus domestica</i> (Speierling)		●
<i>Sorbus torminalis</i> (Elsbeere)		●
<i>Tilia cordata</i> (Winterlinde) *		●
<i>Tilia platyphyllos</i> (Sommerlinde) *		●
<i>Ulmus glabra</i> (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, Metzger 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 Saatgutmischungen

Bereich	Saatgutmischung
Dachbegrünung	Dachbegrünung von Rieger-Hofmann oder vergleichbar
Retentionsfläche	Ufermischung gesicherter Herkunft Fettwiese gesicherter Herkunft
Private Grünfläche: Ausgleich	Schmetterlings- und Wildbienensaum von Rieger-Hofmann Kräutersaum von Saatenzeller oder vergleichbar
Verkehrsgrünflächen	Blumen-/ Kräuterrasen Verkehrsinselform Fettwiesenmischung

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

Aufgestellt:

Neuenstadt a. K., den 27.05.2025

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 26.05.2025 überein.

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

Neuenstadt a. K., den 27.05.2025

Der Bürgermeister:

(Siegel)

.....
Andreas Konrad