



Landkreis: Neckar-Odenwald-Kreis

Anlage 2

Gemeinde: Fahrenbach

Gemarkung: Robern



## Bebauungsplanänderung Schneidersäcker

### Textlicher Teil

Planungsrechtliche Festsetzungen  
Örtliche Bauvorschriften

19.12.2011

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Gerhard Leiblein

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. (FH) Gerhard Schmidt

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner



Eisenbahnstraße 24 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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011

Landesbauordnung (LBO)

für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Planzeichenverordnung (PlanZVO)

in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),  
zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1510)

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

## VERFAHRENSVERMERKE

- |   |                           |
|---|---------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss<br>gem. § 2 (1) BauGB  | am 15.09.2010             |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung<br>gem. § 2 (1) BauGB   | am 05.11.2010             |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit<br>gem. § 3 (1) BauGB                                     | vom 15.11. bis 26.11.2010 |
| 4. Anhörung der Behörden<br>gem. § 4 (1) BauGB (schriftliche Beteiligung)                   | am 28.10.2010             |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs<br>und Auslegungsbeschluss zur 4. Offenlage          | am 10.10.2011             |
| 6. 4. öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung<br>gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB |                           |
| 6.1 Bekanntmachung  | am 28.10.2011             |
| 6.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung   | vom 07.11. bis 07.12.2011 |
| 7. Satzungsbeschluss<br>gem. § 10 (1) BauGB   | am 19.12.2011             |

Zur Beurkundung

Fahrenbach, den 13.01.2012

-----  
Bürgermeister Jens Wittmann



## TEXTTEIL

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

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB; § 4 und 6 BauNVO)

##### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO entsprechend Planeintrag

1.1.1 Im WA-Gebiet sind allgemein zulässig:

1.1.2 Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.3 Im WA-Gebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen der Verwaltung.

1.1.4 Die im WA-Gebiet nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

##### 1.2 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO entsprechend Planeintrag

1.2.1 Das Mischgebiet wird nach der Art der zulässigen Nutzungen gegliedert § 1 (4) 1 Bau NVO

1.2.2 Im Mischgebiet 1 (MI<sub>1</sub>) sind zulässig:

Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2.3 Im Mischgebiet 2 (MI<sub>2</sub>) sind zulässig:

Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

1.2.4 Die nach § 6 (2) 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 (5) BauNVO für nicht zulässig erklärt.

1.2.5 Die im MI-Gebiet nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

2.1 Grundflächenzahl gem. § 16 (3) und § 17 BauNVO entsprechend Planeintrag.

2.2 Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (3) und § 20 BauNVO entsprechend Planeintrag.

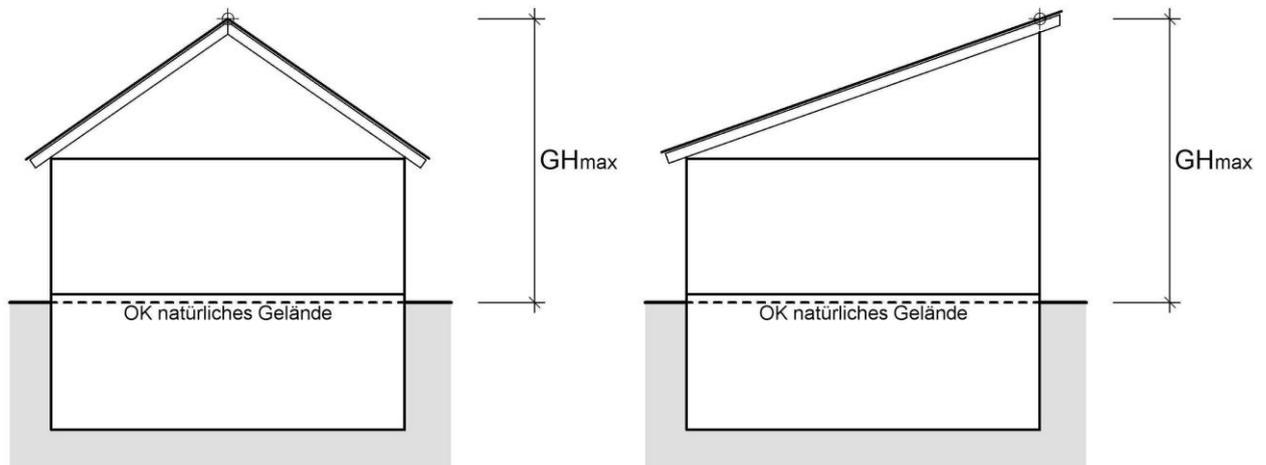
2.3 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (3) und § 18 BauNVO.

2.3.1 Maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) gemäß Planeintrag:

Als unterer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der Schnittpunkt der an das Gebäude angrenzenden tiefsten Stelle des natürlichen Geländes mit der Gebäudeaussenkante. Als natürliches Gelände gilt die Grundstückstopographie vor Beginn jeglicher Bauarbeiten.

Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt die Oberkante des Firsts bzw. bei einer Pultdachausbildung der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand.

Das natürliche Gelände und die Einhaltung der festgesetzten Gebäudehöhe ist in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und nachzuweisen.



### 2.3.2 Erläuterungsskizze:

## 3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)

### 3.1 Bauweise

Offene Bauweise in der nur Einzelhäuser zulässig sind.

### 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2.2 Die Überschreitung der Baugrenzen durch Dachvorsprünge bis zu 0,50 m ist generell zulässig.

### 3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Gebäustellung und Firstrichtung ist nur senkrecht oder parallel zu den der Straßenseite zugewandten Baugrenzen zulässig.

## 4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

### 4.1 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB; § 12 BauNVO)

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

4.1.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze zugelassen werden. Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 5,00 m bei Senkrechtstellung und von 1,00 m bei Parallelstellung zu den Fahrbahnflächen einzuhalten. Mit Dachkonstruktionen und Vorsprüngen ist generell ein Mindestabstand von 0,50 m zu Fahrbahnflächen einzuhalten. Der Ausschluss baulicher Anlagen in der Straßenabstandsfläche nach Ziff. 6 ist zu beachten. Hiernach sind Garagen und Carports in einem Abstand von 20 m zum Straßenrand der L 525 unzulässig.

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

4.1.4 Stellplätze und Garagen sind nur in dem durch die jeweilige Grundstücksnutzung ausgelösten und erforderlichen Bedarf zulässig.

#### 4.2 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB; § 14 und 23 (5) BauNVO)

- 4.2.1 Nebenanlagen sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gartengerätehütten bis 40 m<sup>3</sup> sind darüber hinaus in den rückwärtigen, vom Hauptzugang abgewandten Grundstücksbereichen zulässig.
- 4.2.2 Nebenanlagen wie Schutzdächer, Garten- und Gerätehäuser, Volieren und Hundezwinger sind in den Vorgartenflächen unzulässig.
- 4.2.3 Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ausnahmsweise zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

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

Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird auf max. 2 WE je Wohngebäude beschränkt:

#### 6. **Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)**

Die festgesetzten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe von 0,70 m gemessen über der jeweils angrenzenden Fahrbahnoberkante freizuhalten.

In der festgesetzten Straßenabstandsfläche zur L 525 sind bis auf Ausnahme von Stellplätzen und Fahrflächen keine baulichen Anlagen und keine Werbeanlagen zulässig. Mit Stellplätzen ist ein Abstand von 5,0 m zum Fahrbahnrand der L 525 einzuhalten.

#### 7. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

##### 7.1 Oberflächenbefestigung

Wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist sind öffentliche Parkplätze, Pkw-Stellplätze und Garagenvorplätze mit ihren Zufahrten sowie Geh- und Fußwege so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

##### 7.2 Die Niederschlagswässer aus Dachflächen- und befestigten Verkehrs- und Hofflächen sind getrennt zu erfassen und in den Regenwasserkanal einzuleiten.

##### 7.3 Straßenbeleuchtung und Sicherheitsbeleuchtungen auf privaten Grundstücken

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind Straßenlampen und Sicherheitsbeleuchtungen auf privaten Grundstücken mit insektenschonenden Leuchtmitteln (Natriumdampfniederdrucklampen) auszustatten.

##### 7.4 Sonstige Außenbeleuchtung - Beleuchtung von Werbeanlagen

Sonstige Außenbeleuchtungen auf privaten Grundstücken sind im Nachtzeitraum von 22:00 bis 6:00 Uhr unzulässig. Hiervon betroffen ist auch die Beleuchtung von Werbeanlagen.

##### 7.5 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

#### 8. **Bauliche oder sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)**

- 8.1 Der bestehende Lärmschutzwall ist in einer Höhe von 2,50 m über der dem unmittelbar angrenzenden Fahrbahnrand der Ringstraße gemäß den Festsetzungen im Lageplan durch eine Lärmschutzwand zu erweitern.

- 8.2 Alle Außenbauteile (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belichtungen) sind im MI<sub>1</sub>-Bereich derart schallgeschützt auszuführen, dass auf das Wohnumfeld im angrenzenden MI<sub>2</sub>/WA-Bereich und im bestehenden Wohngebiet keine unzumutbaren Lärmbelastungen im Sinne der Ziffern 6.1 und 6.2 der TA-Lärm zukommen. Die Anordnung von zu diesem Bereich hin orientierter Belüftungen, öffnaren Belichtungen und Tore werden nicht zugelassen.
- 8.3 Im Rahmen des Bauantrags ist bei der Errichtung emittierender Anlagen durch ein Immissions- und Schallschutzgutachten die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nachzuweisen.

Hinweis und Empfehlung:

Die Zumutbarkeit von Lärmbelastungen richtet sich nach den Kriterien der TA-Lärm. Nach der TA-Lärm Ziff. 6.1 gilt als einzuhaltender Immissionsrichtwert im Mischgebiet/ Wohngebiet für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden ein Grenzwert von 60/55 dB(A) am Tag und 45/40 dB(A) bei Nacht. Nach Ziff. 6.2 der TA-Lärm dürfen einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen diese Werte am Tag um nicht mehr als 20 dB(A) und bei Nacht um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

Der Betrieb lärmemittierender Anlagen, Maschinen, Aggregate oder Vorgänge die im Wohnumfeld zu wesentlichen Störungen/Beeinträchtigungen führen könnten, sollte deshalb im Freien unterlassen werden. Diese sollten umhaust, abgeschirmt oder in das Innere von Gebäuden verlegt werden.

## **9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)**

- 9.1 Mindestens 10 % der Baugrundstücksflächen sind mit standortheimischen Sträuchern gemäß der Pflanzenliste Anhang IV zu bepflanzen. Dabei ist je Strauch 2 m<sup>2</sup> Pflanzfläche anzunehmen.
- 9.2 An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten mit Einzelpflanzgeboten sind hochstämmige heimische Obst- oder Laubbäume in geeigneten Sorten (St.U. 14 - 16 cm) gemäß der Pflanzenliste Anhang IV zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abweichungen von bis zu 3 m vom im Plan festgesetzten Standort sind zulässig.
- 9.3 Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche zur Gehölzanzpflanzung ist zum Sicht- und Blendschutz gegenüber der L 525 eine immergrüne Hecke anzupflanzen.
- 9.4 Die Pflanzgebote sind mit den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen. Dabei ist die Pflanzenliste im Anhang zu beachten. Der Vollzug ist spätestens 2 Jahre nach Aufnahme der Gebäudenutzung nachzuweisen.
- 9.5 Abräumen der Gehölze im Winterhalbjahr  
Abräumen von Gehölzen im Winterhalbjahr in Anlehnung an die Bestimmungen des § 44 Naturschutzgesetz.

Die Baufelder sind im Vorfeld von Baumaßnahmen, außerhalb der Vegetationsperiode, in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar komplett zu räumen. Dies gilt nicht für rein ackerbaulich genutzte Flächen.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

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

#### 1.1 Dachform

Für Wohngebäude werden Sattel-, Walm- und Pyramidendächer sowie beidseitig nach außen geneigte Pultdächer zugelassen. Für ausschließlich gewerblich genutzte Gebäude und Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) werden auch einseitig geneigte Pultdächer zugelassen.

#### 1.2 Dachneigung

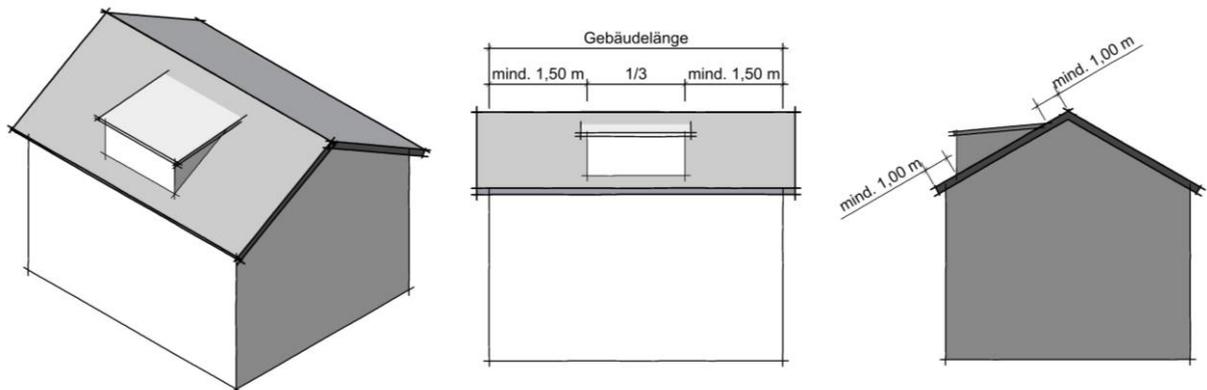
Die Dachneigung für Wohngebäude wird auf 25 - 48° begrenzt. Für ausschließlich gewerblich genutzte Gebäude und Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind auch geringere Dachneigungen ab 7° zulässig.

#### 1.3 Dachdeckung und Farbgebung

Zur Vermeidung von Störungen des Ortsbildes werden zur Dachdeckung nur nicht reflektierende Materialien zugelassen. Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen werden wegen der damit verbundenen Schwermetallbelastung der Niederschlagswässer nicht zugelassen. Das Anbringen von Solaranlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie ist generell zulässig.

#### 1.4 Dachgauben, Zwerchgiebel

Dachgauben und Zwerchgiebel dürfen 1/3 der Gebäudelänge bezogen auf die Hausgrundfläche nicht überschreiten. Ein Mindestabstand von 1,00 m zu den Giebelwänden ist einzuhalten. Bei Dachgauben ist zum Dachfirst und zur Dachtraufe gemessen an der Schräge ein Mindestabstand von 0,75 m einzuhalten. Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.



#### 1.5 Äußere Gestaltung der Fassaden

Reflektierende sowie extrem dunkle Farbtöne oder Materialien und beschichtete Metallfassaden sind unzulässig.

### 2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Im Zeitraum von 22:00 bis 6:00 Uhr nächtlich beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen für Fremdwerbungen sind unzulässig.

### **3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen; Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

#### **3.1 Höhe und Gestaltung von Einfriedigungen entlang von Verkehrsflächen**

Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen im Wohngebiet eine Gesamthöhe von 1,00 m, bei gewerblich genutzten Grundstücken eine Gesamthöhe von 2,00 m nicht überschreiten. Sockelmauern dürfen dabei eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten und sind auf die zulässige Gesamthöhe anzurechnen.

Im rückwärtigen und seitlichen Grenzbereich der Wohngrundstücke sind nur offene Holz- oder Maschendrahtzäune sowie Eisengitter bis 1,20 m Höhe sowie Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Unzulässig sind geschlossene Einfriedigungen in jeglicher Form.

#### **3.2 Geländeänderungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken gegenüber dem natürlichen Gelände sind bis zu einem max. Höhenunterschied von 1,00 m gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig. Die dabei entstehende maximale Böschungshöhe beim Zusammentreffen einer Aufschüttungen und Abgrabungen darf 1,50 m nicht überschreiten.

#### **3.3 Stützmauern**

Die maximale Stützmauerhöhe auf privaten Grundstücksflächen wird auf 1,00 m begrenzt.

#### **3.4 Begrünung nicht befestigter Flächen der Baugrundstücke**

Die Vorgartenflächen sowie mindestens 20 % der Grundstücksfläche gewerblich genutzter Grundstücke sind als Grünflächen dauerhaft anzulegen und zu unterhalten.

### **4. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

### **5. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 2 LBO)**

Die Stellplatzverpflichtung wird für Wohnungen über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 1,5 Stellplätze und für Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Einfamilienhäuser auf 2,0 Stellplätze festgesetzt. Ergibt sich bei der Ermittlung eine Bruchzahl, ist diese aufzurunden.

### **III. Hinweise und Empfehlungen**

#### **1. Meldepflicht bei archäologischen Bodenfunden**

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

#### **2. Meldepflicht bei unvorhergesehener Grundwasserfreilegung**

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG). Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

#### **3. Bodenschutz - Umgang mit Ober- und Mutterboden - Bodenaushub**

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

Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen der Wiederverwendung zuzuführen. Wird der Oberboden zwischengelagert, sind hierzu Lager vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion, insbesondere die biologische Aktivität, gewährleisten. Verdichtete Bodenbereiche sind nach Abschluss der Baumaßnahme gemäß DIN 18915 „Bodenarbeiten“ wirkungsvoll zu lockern. Es sind geeignete Schutzmaßnahmen gegen Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser zu ergreifen. Für die Anlage des Lärmschutzwalls ist der innerhalb des Gebiets anfallende Erdaushub zu verwenden.

Mutterboden und Bodenaushub kann nur dann verwendet werden, wenn dieser keine umweltrelevanten Schadstoffe enthält und am Ort des Auf- oder Einbringens die Besorgnis des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung nicht hervorgerufen wird.

Jeder der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, ist verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Für Gelände Aufschüttungen darf nur geeignetes Erd- und Felsmaterial, möglichst aus dem Bereich des Bundsandsteins verwendet werden, das aufgrund der Herkunft des Materials keine anthropogenen Verunreinigungen erwarten lässt.

Bodenmaterial darf keine boden- oder wassergefährdenden Stoffe enthalten. Durch ausreichende Überwachung ist sicherzustellen dass nur unbelastetes Material eingebaut wird

#### **4. Herstellung des Straßenkörpers**

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

## **5. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper**

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

## **6. Meldepflicht beim Auftauchen erdfremder Materialien und Verunreinigungen**

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz Baden-Württemberg (LBodSchAG) und den §§ 1, 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren. Dabei ist die betroffene Gemeinde und das zuständige Landratsamt umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen. Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

## **7. Empfehlung zur Anordnung von Regenwasserzisternen**

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser im Besonderen von Dachflächen sollte erfasst und in Regenwasserzisternen zurückgehalten werden. Dieses kann dann zur Gartenbewässerung oder sonstigen Brauchwassernutzung verwendet werden. Die Ausrüstung einer Regenwasserzisterne zur Brauchwassernutzung, muss durch eine anerkannte Fachfirma erfolgen. Der Betrieb der Regenwasserzisternen mit Brauchwassernutzung muss dem Gesundheitsamt um dem Wasserversorger gemeldet werden.

Rechtsgrundlagen: Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001), DVGW Regelwerk W 400-1-technische Regeln für Wasserverteilungsanlagen und DVGW Regelwerk W 555 (Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser) im häuslichen Bereich.

## **8. Sondernutzungsvereinbarung für eine direkte Zu- und Ausfahrt zur L 525**

Für die mögliche Ansiedlung eines Gewerbebetriebs wird im Einvernehmen mit der Gemeinde und nach Zustimmung durch den Straßenbaulastträger (Regierungspräsidium Karlsruhe) im MI1 bei zukünftigen Gewerbenutzungen eine direkte Zu- und Ausfahrt auf die L 525 in Aussicht gestellt. Die entsprechende Entscheidung erfolgt im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens und bedarf des Abschlusses einer Sondernutzungsvereinbarung. Die mutmaßliche Lage dieser Anbindung wurde im Lageplan des Bebauungsplans nachrichtlich vermerkt.

## **9. Geologie - Bau von Erdwärmesonden**

Im Plangebiet stehen unter Verwitterungslehm unbekannter Mächtigkeit möglicherweise sehr harte Sandsteinbänke des Buntsandstein an, was zu Erschwernissen beim Aushub führen kann. Andererseits können im Oberen Buntsandstein vereinzelte Violett-Horizonte mit sehr geringer Festigkeit vorkommen.

Hinsichtlich des Setzungsverhaltens ist auf einheitliche Gründungsbedingungen zu achten. Bei geotechnischen Fragen im Zuge weiterer Planungen oder von Bauarbeiten wird eine frühzeitige geotechnische Beratung durch ein Fachbüro empfohlen.

Für den Bau von Erdwärmesonden gelten die Regelungen des Leitfadens „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des Umweltministeriums. Detaillierte Hinweise enthält das Informationssystem für oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG), das bereits für weite Bereiche der Landesfläche zur Verfügung steht ([www.lgrb.uni-freiburg.de](http://www.lgrb.uni-freiburg.de))

#### IV. Anhang: Pflanzliste

##### Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen<sup>1</sup>

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Feld- hecke	Einzel- baum
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *		●
Betula pendula (Hängebirke) *		●
Carpinus betulus (Hainbuche) *	●	●
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	●	
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	●	
Fagus sylvatica (Rotbuche) *		●
Frangula alnus (Faulbaum)	●	
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche) *		●
Prunus spinosa (Schlehe)	●	
Quercus petraea (Traubeneiche) *	●	●
Quercus robur (Stieleiche) *	●	●
Rosa canina (Echte Hundsrose)	●	
Salix caprea (Salweide)	●	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	●	
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	●	
Sorbus aucuparia (Elsbeere)	●	●
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	●	

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

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

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

**Artenliste 3: Obstbaumsorten**

<b>Apfel</b>	
kleinere, schwachwüchsige Sorten	Maunzenapfel, Rubinette, Ingrid Marie, Goldparmäne, Rote Sternrenette, Weißer Klarapfel, Bohnapfel, Champagner Renette
große, starkwüchsige Sorten	Brettacher, Gewürzluiken, Hauxapfel, Öhringer Blutstreifling, Winterrambur, Roter Boskoop, Schöner von Boskoop, Schweizer Glockenapfel, Jakob Fischer, ‚Zabergäu Renette‘
<b>Birne</b>	
kleinere, schwachwüchsige Sorten	Supertrevoux, Frühe aus Trevoix, Gute Luise, Madame Verté, Stuttgarter Geißhirtle
große, starkwüchsige Sorten	Schweizer Wasserbirne, Gelbmöstler, Bayerische Weinbirne, Pastorenbirne, Brettacher Weinbirne (Mostbirnen)
<b>Süßkirsche</b>	
Mittelwüchsige Sorten	Werdersche Braune, Erika, Adlerkirsche von Bärtschi, Haumüllers Mitteldicke, Große Schwarze Knorpelkirsche
<b>Zwetschge, Pflaume</b>	
Mittelwüchsige Sorten	Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge, Wangenheims Frühzwetschge, Auerbacher
<b>Walnuss</b>	
	Weinsberg 1, Klon Nr. 139

Aufgestellt:

Fahrenbach, den 19.12.2011

DIE GEMEINDE:

DER PLANFERTIGER

**IFK – INGENIEURE**  
 Leiblein – Schmidt – Lysiak – Glaser  
 Eisenbahnstraße 24, 74821 Mosbach  
 E-Mail: info@ifk-mosbach.de