

Textteil zum Bebauungsplan „Südlich der Hartfeldschule“ (Entwurf)

Baugesetzbuch (BauGB) - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) - Planzeichenverordnung 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.

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) – Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) - Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 07. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchG) - Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes - Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz vom 14. Dezember 2004, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1247).

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.

16. Bundes – Immissionsschutzverordnung (BImSchV) - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist.

Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG) - Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale in der Fassung vom 6. Dezember 1983, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Landeswassergesetz (LWG) - Wassergesetz für das Land Baden-Württemberg vom 03 Dezember 2013, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 43).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) – in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

1	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) 1 BauGB und BauNVO)
1.1	<p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>Reines Wohngebiet – (WR1, WR1a, WR1b, WR2, WR2a, WR2b) (§ 3 BauNVO) Zulässig sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohngebäude ▪ Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen. <p>Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. §§ 3 Abs. 3 BauNVO und 13 BauNVO sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, ▪ sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ▪ Gebäude und Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätigkeiten.
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21 a BauGB)
1.2.1	<p>Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 19 und 20 BauGB)</p> <p>Die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahlen erfolgt entsprechend den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes.</p>
1.2.2	<p>Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauGB)</p> <p>Die Höhe baulicher Anlagen wird entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone durch die maximale Gebäudehöhe (GH) festgesetzt.</p> <p>Die Gebäudehöhe ist</p> <p>a) bei Flachdächern der Abstand zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (Attika) und dem unteren Höhenbezugspunkt.</p> <p>Unterer Höhenbezugspunkt: Der untere Höhenbezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die interpolierte Straßenhöhe der Erschließungsstraße (gemessen) in der Gebäudemitte.</p> <p>Bei dem Eckgrundstück im Gebiet WR2a gilt die interpolierte Straßenhöhe der Planstraße 2 als maßgebender unterer Bezugspunkt (gemessen) in der Gebäudemitte.</p> <p>Bei dem Eckgrundstück im Gebiet WR1a gilt die interpolierte Straßenhöhe der Planstraße 2 als maßgebender unterer Bezugspunkt (gemessen) in der Gebäude-</p>

	<p>mitte.</p> <p>Bei den Eckgrundstücken im Gebiet WR1b und WR2b gilt die am nächsten gelegene Ecke des Wendehammers als maßgebender unterer Bezugspunkt. Gemessen an der dem Wendehammer am nächsten gelegenen Gebäudeecke.</p> <p>Für das WR1/ WR1a/WR1b wird eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 9,50 m festgesetzt.</p> <p>Für das WR2/ WR2a/ WR2b wird eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 6,50 m festgesetzt.</p>
1.2.3	<p>Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)</p> <p>Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal II festgesetzt.</p>
1.3	<p>Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m § 22 BauNVO)</p> <p>Innerhalb des reinen Wohngebietes wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.</p>
1.3.1	<p>Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</p> <p>Die Hauptgebäude sind senkrecht oder parallel zur straßenseitigen Baugrenze zu errichten.</p>
1.3.2	<p>Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.</p> <p>Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit nicht überdachten Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m und einer Fläche von 15 m² zulässig.</p>
1.4	<p>Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</p> <p>Garagen und Carports sind als selbständige nicht im Gebäude integrierte bauliche Anlagen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. In das Wohngebäude integrierte Garagen sind auch außerhalb der festgesetzten Garagenflächen zulässig.</p> <p>Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der Fläche für Garagen und Carports sowie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, aber nur zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze zulässig.</p> <p>Garagen und Carports müssen mindestens 5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße einhalten.</p>
1.5	<p>Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m § 14 BauNVO)</p> <p>Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO werden pro Grundstück großemäßig auf insgesamt 40 m³ Bruttorauminhalt (inkl. Dachüberstand) begrenzt.</p>

<p>1.6</p>	<p>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)</p> <p>Innerhalb des reinen Wohngebietes sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.</p>
<p>1.7</p>	<p>Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)</p> <p>Zur Ableitung des anfallenden Straßenwassers bei Starkregenereignissen wird südlich des Leitungsrechts, in Verlängerung der Wendeanlage eine Fläche zur Regelung des Wasserabflusses („Notwassermulde“) festgesetzt. Die Notwassermulde wird mit einer Breite von 1,5 m und eine Tiefe von 0,3 m ausgeführt.</p>
<p>1.8</p>	<p>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p>
<p>1.8.1</p>	<p>Wasserdurchlässige Beläge – M1</p> <p>Die Beläge von Hofflächen, Wegen und Zufahrten auf privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. mit Drainpflaster, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, gekiesten bzw. sandwassergebundenen Belägen). Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen. Die Beläge dürfen einen Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschreiten. Die dauerhafte Pflege der Fläche und der Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge sind sicherzustellen.</p> <p>Öffentliche und private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen und begrünt (Rasengittersteine, Rasenpflaster und Schotterrasen) herzustellen.</p>
<p>1.8.2</p>	<p>Straßen- und Außenbeleuchtung – M2</p> <p>Als Leuchtmittel sind Natriumdampf-Hochdrucklampen und -Niederdrucklampen oder LED-Leuchten mit Farbtemperaturen bis max. 3.000 Kelvin zu verwenden. Es sind ausschließlich Lampen-Konstruktionen mit Leuchtmittel im Gehäuse zu verwenden, die das Licht gerichtet nach unten strahlen und kein Streulicht ausstrahlen.</p>
<p>1.9</p>	<p>Die mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</p> <p>Zu Gunsten des Trägers der Abwasserentsorgung /Versorgungsträgers wird festgesetzt:</p> <p>1 Leitungsrecht entsprechend der Planeintragung.</p> <p>Innerhalb des Leitungsrechts dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Leitungsrecht ist untersagt.</p>

<p>1.10</p>	<p>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)</p> <p>Die durch Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen und innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes herzustellen. Die auf öffentlichen und privaten Grundstücken hergestellte Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen.</p> <p>Pfg 1 - Pflanzgebot „Randeingrünung zum Außenbereich“</p> <p>Entlang der westlichen Plangebietsgrenze zum Außenbereich ist ein 3,0 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt (siehe Planeintrag). Es sind heimische, standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste in der Anlage 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Strauchpflanzungen sind Gehölze 2x verpflanzt mit Ballen mit einer Höhe von 100–150 cm zu verwenden. Abgängige Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Innerhalb von 5 Jahren nach Baufertigstellung ist ein geschlossener Heckenstreifen zu entwickeln.</p> <p>Stützmauern, Flächenbefestigungen und Nebenanlagen sind in der Pflanzgebotfläche nicht zulässig. Kunstrasen, Steinbeete, Kies-, Splitt-, Schotter- oder ähnliche Materialschüttungen sind unzulässig.</p> <p>Pfg 2 – Pflanzgebot „Einzelbaumstandorte“ (im öffentlichen Raum)</p> <p>An den festgesetzten Baumstandorten ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder ein dorftypischer kleinkroniger Baum gemäß Pflanzliste in der Anlage 1 mit offener Baumscheibe von mind. 6 qm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Pflanzung sind Gehölze mit einem Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen, Solitär oder Hochstamm zu verwenden. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Baumstandorte können von den im Plan zeichnerisch festgelegten Standorten geringfügig abweichen, wobei die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden darf.</p> <p>Pfg 3 - Pflanzgebot „Pflanzung von Bäumen auf privaten Grundstücken“</p> <p>Je Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter gebietsheimischer Laubbaum oder ein dorftypischer kleinkroniger Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen, oder ein regionaltypischer Obstbaum mit Kronenansatz von mind. 1,40 m und einem Stammumfang von mind. 12 – 14 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen, gemäß Pflanzliste in der Anlage 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Der Standort des Baumes bzw. der Bäume ist auf dem Baugrundstück frei wählbar.</p> <p>Pfg 4- „Flachdachbegrünung“</p> <p>Flachdächer mit Ausnahme von Glasdächern und Terrassenüberdachungen sind fachgerecht und extensiv zu begrünen: Die Begrünung ist mit einer artenreichen Mischung aus bodendeckenden, trockenheitsresistenten und pflegeextensiven heimischen Gräser, Kräutern und Sedumarten vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Die durchwurzelbare Substrathöhe (ohne Drän- und Filterschicht) muss mind. 10 cm betragen.</p>
--------------------	--

	<p>Bei Nebenanlagen mit einer Dachfläche von unter 10 m² kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden.</p> <p>Eine intensive Dachbegrünung ist ebenfalls zulässig.</p> <p>Pfg 5 – Pflanzgebot „Vorgartenbereich“ (Planstraße 2 und 3)</p> <p>Im Bereich entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Planstraße 2 und 3) ist gemäß Planeintrag ein 2,00 m breiter Pflanzstreifen flächig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Dieser Pflanzstreifen darf auf einer Breite von insgesamt maximal 6,00 m für die Erschließung des Wohngebäudes, für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze in den Vorgartenbereichen unterbrochen werden.</p> <p>Innerhalb des Pflanzgebotsstreifens sind keine baulichen Anlagen (auch nicht Zäune, Stützmauern und sonstige Befestigungen) zulässig. Ausgenommen sind Maschendrahtzäune entsprechend der Vorgaben unter Zif. 3.2.1 in den Örtlichen Bauvorschriften.</p> <p>Kunstrasen, Steinbeete, Kies-, Splitt-, Schotter- oder ähnliche Materialschüttungen sind unzulässig.</p> <p>Geschnittene Hecken sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste in der Anlage 1 zu pflanzen. Hecken aus nicht standortheimischen Gehölzen wie z.B. Thuja, Eibe und Kirschlorbeer sind unzulässig.</p> <p>Pfg 6 - Pflanzgebot „Randeingrünung entlang öffentlicher Verkehrsflächen“ (Planstraße 1 und 3 sowie entlang von Fußwegen)</p> <p>Im Bereich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein 1,00 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt (siehe Planeintrag). Es sind heimische, standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste in der Anlage 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Strauchpflanzungen sind Gehölze 2x verpflanzt mit Ballen mit einer Höhe von 100–150 cm zu verwenden. Abgängige Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Gehölzhecken (Schnitthecken) aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen sind zulässig. Kunstrasen, Steinbeete, Kies-, Splitt-, Schotter- oder ähnliche Materialschüttungen sind unzulässig.</p> <p>Innerhalb des Pflanzgebotsstreifens sind keine baulichen Anlagen (auch nicht Zäune, Stützmauern und sonstige Befestigungen) zulässig. Der Pflanzgebotsstreifen darf auf einer Breite von max. 1 m für einen Gartenzugang pro Baugrundstück unterbrochen werden.</p> <p>Der Pflanzgebotsstreifen darf im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Planstraße 1 auf einer Breite von max. 3m für die Zufahrt zu einer Garage oder eines Carports auf den hierfür festgesetzten Flächen unterbrochen werden.</p>
<p>1.11</p>	<p>Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)</p> <p>Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit diese zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sein können, festgesetzt.</p> <p>Weiterhin sind angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche die auf den privaten Grundstücken zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen als Flä-</p>

	chen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.
1.12	<p>Höhenlage gem. § 9 Abs. 3 S. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO</p> <p>Das Höhenniveau von Terrassen und die Gartenbereiche zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie darf in den Gebieten WR1 und WR1a max. 1,5 m über der Straßenhöhe der angrenzenden Erschließungsstraße (gemessen in der Gebäudemitte) liegen.</p>
2	Hinweise
2.1	<p>Rodungszeitraum</p> <p>Die Rodung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.</p>
2.2	<p>Archäologische Denkmalpflege</p> <p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p>
2.3	<p>Geotechnik</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Meißner-Formation (Oberer Muschelkalk).</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>

2.4	Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sind insbesondere bei großflächigen Glaselementen und Über-Eck-Verglasungen Vogelschutzfolien zu verwenden oder andere geeignete Maßnahmen vorzusehen.
2.5	Artenschutzrechtliche Ausgleichmaßnahme – Nistkästen für Brutvögel – M3 Für Nischen- und Höhlenbrüter sind entsprechend den Vorgaben der Speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen, Bioplan, Heidelberg vom 17.08.2022 folgende Nisthilfen fachgerecht in räumlicher Nähe anzubringen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen: <ul style="list-style-type: none">▪ 3 Stück Höhlenbrüter-Nistkästen für Blaumeisen▪ 4 Stück Höhlenbrüter-Nistkästen für Kohlmeisen▪ 3 Stück Halbhöhlen-Nistkästen für Hausrotschwanz Die 7 Nistkästen für Höhlenbrüter werden an Bäumen auf den östlich des Vorhabengebiets liegenden Flurstücken 3195 und 3192 angebracht. Die 3 Halbhöhlen werden am benachbarten Schulgebäude bzw. an der Sporthalle auf den Flurstücken Nr. 3040 bzw. 3163 angebracht.
2.6	Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme – Heckenpflanzung für Brutvögel – M4 Als Kompensation eines von Brutvögeln genutzten Gehölzbestandes, der im Zuge der Realisierung entfallen wird, ist auf Teilflächen der städtischen Flurstücke (Nr. 3191 und 3192) eine lineare Gehölzpflanzung in der Größenordnung von ca. 40 m mal 15 m anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzung hat gemäß Pflanzplan einschl. Pflanz- und Pflegeanleitung vom 12.09.2022 (Bioplan, Heidelberg) zu erfolgen.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Entwurf)

Rechtsgrundlagen:

§ 74 LBO (Landesbauordnung Baden-Württemberg)

in der zu Beginn der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

3.1 Gestaltung der Dächer § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

3.1.1 Dachform und Dachneigung:

Als Dachformen sind bei Hauptgebäuden, Garagen und Carports ausschließlich Flachdächer mit Dachneigungen von 0° bis 5° zulässig.

3.1.2 Staffelgeschosse / Dachterrasse

Die Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss zur Herstellung einer Dachterrasse ist zulässig. Die Größe der Dachterrasse wird hierbei auf 25% der Gebäudegrundfläche begrenzt. Dachterrassen auf dem obersten Gebäudeabschluss sind unzulässig.

3.1.3 Dachdeckung:

Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren sind zulässig, wenn durch sie eine Dachbegrünung nicht ausgeschlossen wird und ihre Oberkante die Attika nicht mehr als 1,00 m überschreitet.

3.2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe der Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.2.1 Einfriedungen, Bepflanzungen entlang öffentlicher Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Innerhalb des Pflanzgebotsstreifen Pfg5 sind nur Maschendrahtzäune (keine punktverschweißten Stabmattenzäune) mit einer max. Höhe von 1,20 m und mind. 1,00 m von der Grundstücksgrenze abgerückt zulässig. Die Maschendrahtzäune dürfen nicht blickdicht sein und müssen zeitgleich mit ihrer Errichtung eingegrünt werden.

Einfriedungen sind außerhalb der Pflanzgebotsstreifen an Grundstücksseiten entlang öffentlicher Verkehrsflächen

- als Mauern bis zu einer Höhe von 0,50m oder
- als Hecken bis zu einer Höhe von 1,20m oder
- als Drahtzäune (z.B. Maschendrahtzäune oder Stabmattenzäune) nur in Verbindung mit einer Bepflanzung, ohne blickdichte Durchflechtungen und wenn sie von der öffentlichen Fläche nicht sichtbar sind, bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig.

Werden entlang öffentlicher Verkehrsflächen Einfriedungen als Gehölzhecke (Schnitthecke) angelegt, so sind sie aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (Heister oder

Sträucher) gemäß Pflanzliste in der Anlage 1 herzustellen.

In Bereichen ohne Gehwege dürfen die Einfriedungen nicht höher als 0,80m über der Fahrbahnoberkante sein, um ungehinderte Sichtbeziehungen auf Fußgänger und Fahrzeuge die das Grundstück verlassen, zu gewährleisten.

3.2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der Gebiete WR1 und WR1a sind Abgrabungen des natürlichen Geländeverlaufs bis auf das Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße zulässig. Liegt das natürliche Gelände tiefer als die angrenzenden Straßenflächen, sind die Grundstücksflächen zwischen Erschließungsstraße und Baugrenzen auf die Höhe der Erschließungsstraße aufzuschütten.

3.2.3 Stützmauern § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Stützmauern sind nur außerhalb der Pflanzgebotsstreifen Pfg1, Pfg 5 und Pfg 6 zulässig. Ist die Stützmauer höher als 1,00 m, ist diese in der Höhe ab 1,00 m zu teilen und der obere Teil, um mindestens 0,50 m zurückzusetzen; die dadurch entstehende Stufe sowie die zurückgesetzte Stützmauer sind zu begrünen. Sind Stützmauern weniger als 0,50 m von einer Grundstücksgrenze entfernt, so sind sie nur bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig.

Von den öffentlichen Flächen sichtbare Stützmauern entlang der Pflanzgebotsstreifen Pfg 5 und Pfg 6 sind als Natursteinmauer zu erstellen und zu begrünen.

3.2.4 Müllbehälterstandplätze und Wärmepumpen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Standorte für Müllbehälter und Wärmepumpen sind einzugrünen oder einzuhausen.

3.2.5 Trafostation § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Notwendige Trafostationen sind einzugrünen oder mit einer Holzverkleidung zu versehen. Das Dach ist zu begrünen.

3.3 Außenantennen § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Die Außenantennen und Satellitenempfangsanlagen sind nur auf dem Dach zulässig.

3.4 Niederspannungs- und Fernmeldeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Oberirdischen Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unzulässig.

3.5 Anzahl der notwendigen Stellplätze § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO gilt folgende Stellplatzverpflichtung:

Je Wohnung sind 1,5 Stellplätze herzustellen (notwendige Stellplätze, Nachkommastellen werden aufgerundet), gefangene Stellplätze können nur für dieselbe Wohneinheit angerechnet werden.

Anlage 1: Artenliste zur Umsetzung von Pflanzgeboten auf Baugrundstücken in Wohngebieten

1. Gebietsheimische und siedlungstypische Bäume und Sträucher

Die Artenliste stellt eine Auswahlliste dar. Diese entbindet auf Ebene des Bauvorhabens den Bauherren bzw. Ersteller des Pflanzplanes nicht im konkreten Fall eine den jeweiligen Standort- und sonstigen Rahmenbedingungen angepasste Auswahl zu treffen. Es wird empfohlen, dazu fachkundige Beratung einzuholen.

Für eine landschaftsbezogene Be- und Eingrünung von Baugrundstücken sind gebietsheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Daneben enthält die Liste siedlungstypische Arten bzw. Zuchtformen zur Verwendung auf Wohnbaugrundstücken. Auf Pflanzgut lokaler bzw. regionaler Herkunft ist zurückzugreifen. Nadelgehölze (Korniferen), wie Lebensbaum (Thuja), Eibe, Wacholder, Lärche, Kiefer, Tanne, Fichte sind nicht typisch für unseren Naturraum und daher zur Umsetzung von Pflanzgeboten nicht zulässig.

1.1. Großkronige Bäume (heimisch)

Höhe ca. 20-30 m, Kronenbreite ca. 10-20 m, je nach Art
(geeignet nur für sehr große Gärten)

Deutscher Name	Lateinischer Name	Bemerkungen
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	Honigabsonderung
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Honigabsonderung
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	
Walnuss	<i>Juglans regia</i>	
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	Honigabsonderung
Sommer-Linde	<i>Tilia platyhyllus</i>	Honigabsonderung

1.2. Mittelgroße Bäume (heimisch)

Höhe ca. 10-20 m, Kronenbreite ca. 5-10, je nach Art

Deutscher Name	Lateinischer Name	Bemerkungen
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	
Gewöhnl. Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	

Bebauungsplan „Südlich der Hartfeldschule“, Gemarkung Enzberg

Gemeine Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>	
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus Intermedia</i>	
Elsbeere	<i>Sorbus tormalis</i>	

1.3. Kleinkronige Bäume

Überwiegend Zuchtformen heimischer Arten, Höhe ca. 5 bis 10 m, Kronenbreite bis ca. 5 m, je nach Art.

Deutscher Name	Lateinischer Name	Bemerkungen
Kegel-Feldahorn	<i>Acer campestre</i> „Elsrijk“	
Kugel-Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> „Globosum“	
Apfeldorn	<i>Crataegus</i> „Carrierrei“	
Scharlachdorn	<i>Crataegus crusgalli</i>	
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i> „Pauls Scarlet“	
Pflaumendorn	<i>Crataegus prunifolia</i>	
Kugel-Esche	<i>Fraxinus excelsior</i> „Globosa“	
Blumenesche	<i>Fraxinus ornus</i>	
Zierapfel	<i>Malus</i> in Sorten,	
Gemeine Birne	<i>Pyrus communis</i> „Beech Hill“	
Zierkirsche	<i>Prunus</i> , in Sorten	
Blutpflaume	<i>Prunus ceracifera</i> „Nigra“	
Gefüllte Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i> „Plena“	
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i> „Majestica“	
Säulen-Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i> „Fastigiata“	
Eberesche	<i>Sorbus aucup.</i> „Sheerwater Seedling“	
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i> „Browers“	
Thüringische Mehlbeere	<i>Sorbus x thuringiaca</i> „Fastigiata“	

1.4. Sträucher für freiwachsende Hecken

(überwiegend heimische Gehölze)

Deutscher Name	Lateinischer Name	Bemerkungen
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	
Gemeine Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>	Samen, Blätter leicht giftig
Gewöhnliche Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	rohe Früchte, Blätter giftig
Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>	
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna / laevigata</i>	nicht in der Nähe von Obstanlagen, da Wirtspflanze für Feuerbrand-Erreger
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Früchte schwach giftig
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	alle Pflanzenteile giftig
Sandorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>	
Stechpalme	<i>Illex aquifolium</i>	immergrün; Blätter, Früchte giftig
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Beeren giftig
Wildapfel	<i>Malus silvestris</i>	
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	
Steinweichsel	<i>Prunus mahaleb</i>	
Gewönl. Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>	
Wilde Stachelbeere	<i>Ribes uva cispes</i>	
Kriechende Rose	<i>Rosa arvensis</i>	
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	
Essigrose	<i>Rosa gallica</i>	
Hechtrose	<i>Rosa glauca</i>	
Bibernellrose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>	

Bebauungsplan „Südlich der Hartfeldschule“, Gemarkung Enzberg

Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>	
Wildbrombeere	<i>Rubus fruticosus</i>	
Wildhimbeere	<i>Rubus idaeus</i>	
Sal-Weide	<i>Sal caprea</i>	
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>	
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	alle Pflanzenteile, unreife Früchte schwach giftig
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	alle Pflanzenteile, unreife Früchte schwach giftig
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	Rohe Früchte leicht giftig
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	Rinde, Blätter, Beeren schwach giftig
Echter Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Rinde, Blätter u. Beeren schwach giftig

1.5. Sträucher für geschnittene Hecken

überwiegend heimisch; schnittverträgliche Gehölze

Deutscher Name	Lateinischer Name	Bemerkungen
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	
Buchs	<i>Buxus sempervirens</i>	immergrün, alle Pflanzenteile stark giftig
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Rohe Früchte, Blätter giftig
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Früchte schwach giftig
Stechpalme	<i>Illex aquifolium</i>	immergrün; Blätter, Früchte giftig
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	immergrün, alle Pflanzenteile giftig

1.6. Obstbäume – robuste, regionaltypische Sorten (Auswahl)

Apfel	Blenheims Goldrenette	Birnen	Alexander Lucas
	Boskoop		Conference
	Brettacher		Gellerts Butterbirne
	Danziger Kant		Gräfin v. Paris
	Kardinal Bea		Köstliche v. Charneux
	Prinz Albrecht		Pastorenbirne
	Ontario		
	Rambur-Arten	Mostbirnen	Bayrische Weinbirne
	Welschisner		Kichensaller
	Zabergäu Renette		Palmischbirne
	Rebella		Schweizer Wasserbirne
	Topaz		
		Kirschen	Adlerkirsche
Mostäpfel	Bittenfelder		Büttners Rote Knorpel
	Börtlinger		Burlat
	Bohnapfel		Hedelfinger
	Bratzelapfel		Kordia
	Hauxapfel		Regina
			Schneiders Späte Knorpelkirsche
Wildobst	Speierling	Zwetschgen	Bühler
	Elsbeere		Ersinger
	Walnuss		Hanita
			Hauszwetschge
			Hermann
			Italiener

2. Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung (Auswahl)

Deutscher Name	Lateinischer Name	Wuchshöhe (m)	Bemerkungen
Campsis radicans	Trompetenblume	8-10	
Celastrus orbituculatus	Baumwürger	8-12	
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe	8-10	
Clematis in Sorten	Waldrebe,	3-12	
Eonymus fortunei var.	Spindelstrauch, Sorten	3-5	Immergrün
Hedera helix	Efeu	10-25	immergrün
Hedera helix „Hibernica“	Efeu	-20	Immergrün
Humulus lupulus	Wilder Hopfen	4-8	
Hydranga anomala ssp. Petiolaris	Kletterhortensie	10-15	
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin	3-5	
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt	2-6	
Lonicera x heckrottii	Feuergeißblatt	3-4	
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein	10-15	
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	Wilder Wein	10-15	
Polygonum aubertii	Schlingknöterich	8-15	
Rosa spp.	Kletterrose, in Sorten	2-6	
Wisteria sinensis	Blauregen	6-10	

3. Artenliste für extensive Dachbegrünung (Auswahl)

Trockenheitsresistente Arten für durchwurzelbare Substrathöhe 6-10 cm

Gräser	
Deutscher Name	Lateinischer Name
Zittergras	Briza media
Aufrechte Trespe	Bromus erectus
Ausläufertreibender Rotschwengel	Festuca rubra rubra
Blauschopfgras	Koeleria glauca

Bebauungsplan „Südlich der Hartfeldschule“, Gemarkung Enzberg

Dachtrespe	Bromus tectorum
Platthalmrispe	Poa compressa
Schafschwingel	Festuca ovina (pallens, glauca)

Kräuter	
Deutscher Name	Lateinischer Name
Blutwurz	Potentilla erecta
Echtes Labkraut	Galium verum
Färberkamille	Anthemis tinctoria
Gemeine Braunnelle	Prunella vulgaris
Grasnelke	Armeria maritima
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Kleiner Wiesenknopf	Sanguisorba minor
Orangerotes Habichtkraut	Hieracium auranthiacum
Skabiosen-Flockenblume	Centaurea scabiosa
Schafgarbe	Achillea millefolium
Seifenkraut	Saponaria officinalis
Tagnelke	Silene nutans
Wiesenmargerite	Leucanthemum vulgare

Sedum	
Deutscher Name	Lateinischer Name
Weißer Fetthenne	Sedum album
Felsen-Fetthenne	Sedum rupestre (reflexum)
Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
Mauerpfeffer	Sedum acre