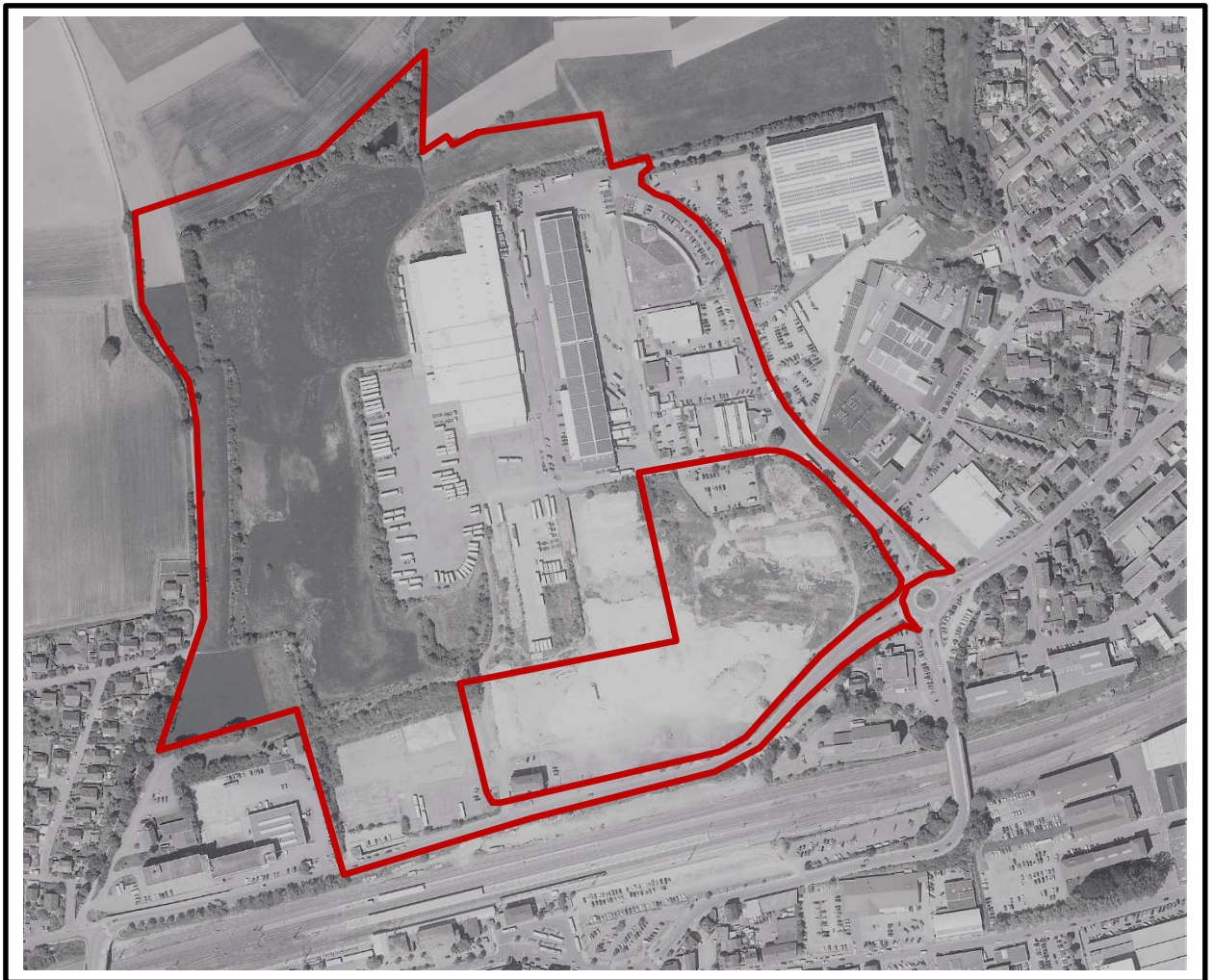


BEBAUUNGSPLAN „ALTE ZIEGELEI“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN, UMWELTBERICHT UND GRÜNORDNUNGSPLAN



TEXTTEIL

ENTWURF - STAND: 20.04.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1.	RECHTSGRUNDLAGEN	3
2.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
2.1	Art der baulichen Nutzung	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.3	Bauweise	8
2.4	Überbaubare Grundstücksflächen	9
2.5	Nebenanlagen	9
2.6	Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze	9
2.7	Fläche für Gemeinbedarf: Zweckbestimmung Kinderbetreuung	10
2.8	Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten.....	10
2.9	Versorgungsfläche: Zweckbestimmung Elektrizität.....	10
2.10	Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen	10
2.11	Öffentliche Grünflächen	11
2.12	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
2.13	Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	12
2.14	Verwendung von luftverunreinigenden Stoffen	12
2.15	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG	12
2.16	Pflanzgebote	13
2.17	Pflanzbindung	15
2.18	Pflanzlisten	15
2.19	Bestandteile	19
3.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄSS § 74 LBO I.V.M. § 9 ABS. 4 BAUGB)	20
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: Dachgestaltung	20
3.2	Werbeanlagen	20
3.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	21
3.4	Abstandsflächen vor Garagengeschossen	22
3.5	Anzahl von Stellplätzen	22
4.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	23
4.1	110-kV-Leitung	23
4.2	Gesetzlich geschützte Biotope.....	24
4.3	Kulturdenkmal.....	24
5.	HINWEISE	25
5.1	Artenschutz	25
5.2	Bodenschutz	26
5.3	Bodenfunde	27
5.4	Wasserschutzgebiet	27
5.5	Altlasten	27
5.6	Bahnanlagen.....	27
5.7	Landwirtschaft.....	27
5.8	Duldungspflicht	27
5.9	Einsichtnahme	28

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist".

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBauO) - Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. Nr. 16, S. 313) in Kraft getreten am 1. August 2019.

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.

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - BNatSchG) - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) 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 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 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 - Immissionsschutzverordnung (BImSchV) - Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4676) geändert worden ist.

Landesbodenschutzgesetz (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).

Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG) - Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale in der Fassung vom 6. Dezember 1983, zuletzt geändert durch Artikel 29 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. S. 1, 4).

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 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist.

Landeswassergesetz (LWG) - Wassergesetz für das Land Baden-Württemberg vom 03. Dezember 2013, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1248).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO)
- Tankstellen (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO)
- Wohnen in den Bereichen, die von einem „LR“ (Hochspannungsleitung) überdeckt sind (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO)

2.1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- sonstige Gewerbebetriebe (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Tankstellen (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

2.1.3 **Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO)

2.1.4 **Eingeschränktes Gewerbegebiet 1 (§ 8 BauNVO)**

Zulässig sind:

- öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Tankstellen (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO)

2.1.5 **Eingeschränktes Gewerbegebiet 2 (§ 8 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO)

2.1.6 **Sondergebiet 1: Schank- und Speisewirtschaften (§ 11 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften

2.1.7 **Sondergebiet 2: Fachmärkte (§ 11 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Fachmärkte bis zu einer Nettoverkaufsfläche von insgesamt 2.200 qm, wobei die Verkaufssortimente Schuhe und Textilien eine Nettoverkaufsfläche von jeweils maximal 500 qm nicht überschreiten dürfen

2.2 **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb und Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse (Z) als Mindest- und Höchstmaß bzw. die maximale Gebäudehöhe (GH) in NHN

2.2.1 **Maximale Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone als Höchstgrenze festgelegt.

Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 9, MI sowie Fläche für Gemeinbedarf

Unterbauungen durch Garagen mit ihren Zufahrten, Keller- und sonstige Nebenräume unterhalb der künftigen Geländeoberfläche der Baugrundstücke dürfen die GRZ auf bis zu einem Wert von 0,9 überschreiten.

Eingeschränkte Gewerbegebiete GEe 1 und GEe2, Gewerbegebiet GE sowie Sondergebiet 2

Für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind keine Überschreitungen der GRZ zulässig.

2.2.2 **Maximale Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone als Höchstgrenze festgelegt.

2.2.3 **Zahl der Vollgeschosse (Z)**

Die Zahl der Vollgeschosse wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone als Mindest- und Höchstgrenze festgelegt.

Über dem obersten Vollgeschoss ist kein zusätzliches Geschoss als Nicht-Vollgeschoss / Staffelgeschoss zulässig. Im WA 1, östlich der Sammelstraße Ost, kann ausnahmsweise punktuell, auf maximal 25% der Gebäudegrundflächen eines jeweiligen Baufensters, ein fünftes Geschoss errichtet werden.

2.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Bebauung innerhalb des Schutzstreifens 110-kV-Leitung

Innerhalb der Flächen, die mit „LR“ belegt sind, sind maximale Gebäudehöhen in m NHN festgesetzt. Eine Überschreitung dieser Höhe durch untergeordnete Bauteile (z.B. Oberlichter, Überdachungen, Kamine, Aufzugsüberfahrten, PV-Module) ist nicht zulässig.

WA, GE: 254,20 m NHN

GE und SO: 256,0 m NHN

Wird im Allgemeinen Wohngebiet oder im eingeschränkten Gewerbegebiet, innerhalb der mit „LR“ gekennzeichneten Fläche, ein Parkhaus ohne Dach errichtet, so darf die oberste Parkebene eine Höhe von maximal 252,20 m NHN aufweisen.

Allgemeine Wohngebiete WA 4, WA 5, **WA 9** Gewerbegebiet GE und Sondergebiet 2

Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist gemäß Planeintrag als absolute Höhe in NHN festgesetzt.

Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten dürfen eine maximale Höhe von 1,0 m über Oberbelag Dachfläche nicht überschreiten. Technische Anlagen sowie Solarthermie- und Photovoltaikanlagen dürfen eine maximale Höhe von 0,50 m über Oberbelag Dachfläche, senkrecht zur Dachfläche gemessen, nicht überschreiten. Mit Ausnahme von Treppenhäusern und Aufzugsüberfahrten sind alle sonstigen technischen Anlagen auf Dachflächen um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen.

2.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- o** offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- g** geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO
- a1** abweichende Bauweise
entsprechend der offenen Bauweise, jedoch sind auch Gebäude über 50,0 m Länge zulässig
- a2** abweichende Bauweise
entsprechend der offenen Bauweise, jedoch sind Gebäude nur in Form von Hausgruppen bis zu einer Länge von maximal 60,0 m zulässig.
- a3** abweichende Bauweise
entsprechend der offenen Bauweise, jedoch sind zusätzlich Gebäude in Form von Einzelhäusern als einseitiger Grenzbau zulässig. Sie sind, bei einer Erschließung von Norden oder Süden, einseitig an die östliche Grundstücksgrenze anzubauen und bei einer Erschließung von Osten oder Westen einseitig an die nördliche Grundstücksgrenze anzubauen.
- a4** abweichende Bauweise
Die Gebäude sind nur in Form von Einzelhäusern als einseitiger Grenzbau zulässig. Sie sind einseitig an die nördliche Grundstücksgrenze anzubauen. Je Gebäudegruppe sind maximal 5 Einheiten zulässig.
- a5** abweichende Bauweise
entsprechend der offenen Bauweise, jedoch sind Gebäude nur bis zu einer Länge von maximal 15,0 m Länge des Hauptbaukörpers zulässig.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Terrassen dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschreiten.

Die festgesetzten Baulinien müssen nur auf 60 % der geplanten Gebäudelänge eingehalten werden. Auf den übrigen 40% darf von der Baulinie nach innen abgerückt werden.

Im WA 8 ist eine Bebauung bis zur äußeren Baugrenze (Ecke Sammelstraße Süd und Sammelstraße Ost) erst ab einer lichten Höhe von 5,0 m über den angrenzenden Straßenhöhen im Kurvenbereich zulässig. Unterhalb einer lichten Höhe von 5,0 m gilt die nach innen versetzte Baugrenze.

Im MI ist eine Bebauung bis zur Baulinie entlang der Zufahrtsstraße erst ab einer lichten Höhe von 5,0 m über den angrenzenden Straßenhöhen zulässig bzw. zwingend. Unterhalb einer lichten Höhe von 5,0 m gilt, die von der Zufahrtsstraße zurückversetzte Baugrenze.

2.5 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist je Baugrundstück ein zusätzliches freistehendes Gartengerätehaus mit einer Grundfläche von maximal 6 qm und einer Wandhöhe von maximal 2,20 m auf der straßenabgewandten Gartenseite zulässig.

Sichtschutzwände sind nur im Bereich der Terrassen bis zu einer Länge von maximal 3,0 m und einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.

2.6 Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

WA 1, WA 2, WA 5, WA 6, WA 8, WA 9 und SO 1

Garagen, Carports und offene Stellplätze sind nicht zulässig.

Tiefgaragen sowie Nebenräume unter der künftigen Geländeoberfläche der Baugrundstücke sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

WA 3, WA 4 und WA 7

Garagen, Carports und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten, die als weiterer Stellplatz genutzt werden dürfen. Zufahrten dürfen dabei eine Breite von maximal 4,0 m aufweisen.

Garagen und Carports müssen auf ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Fläche für Gemeinbedarf

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der explizit hierfür ausgewiesenen Fläche zulässig. Garagen und Carports sind nicht zulässig.

Tiefgaragen sowie Nebenräume unter der künftigen Geländeoberfläche der Baugrundstücke sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

GEe 1

Garagen, Carports sind nicht zulässig.

Tiefgaragen sowie Nebenräume unter der künftigen Geländeoberfläche der Baugrundstücke sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

Ausnahmsweise können innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu 6 Besucherstellplätze zugelassen werden.

GE, GEe 2 und SO 2

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind auf den gesamten Grundstücken zulässig.

Quartiersplatz

Unterhalb des Quartiersplatzes ist eine Tiefgarage zulässig.

2.7 Fläche für Gemeinbedarf: Zweckbestimmung Kinderbetreuung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im Erd- und 1. Obergeschoss ist ausschließlich eine Einrichtung zur Betreuung von Kindern zulässig. Im 2. und 3. Obergeschoss ist Wohnen zulässig.

2.8 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA 2, WA 3, WA 4 und WA 7 sind maximal 2 Wohneinheiten je Hauszugang zulässig.

2.9 Versorgungsfläche: Zweckbestimmung Elektrizität

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

2.9.1 Standort im WA 1

Der Standort darf innerhalb des zulässigen Walls integriert und in der Lage verschoben werden.

2.9.2 Standorte in der öffentlichen Grünfläche

Die Standorte dürfen innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche verschoben werden.

2.10 Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

2.11 **Öffentliche Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In den öffentlichen Grünflächen ist zu gewährleisten, dass mindestens 50 cm steinfreies, kulturfähiges Bodenmaterial, davon mindestens 20 cm Oberbodenmaterial, vorhanden ist.

Innerhalb der als Parkanlage festgesetzten Fläche sind insgesamt mindestens 30 mittel- bzw. großkronige Bäume gemäß Pflanzliste 4 zu pflanzen sowie 15 % der Flächen sind mit Sträuchern gemäß Pflanzliste 4 zu bepflanzen. Gemäß Planeintrag sind südlich der Sammelstraße Süd ein Spielplatz sowie ein Kleinspielfeld mit einer Größe von jeweils maximal 1.200 qm zulässig.

Die als Begleitgrün festgesetzten Flächen sind im Norden gemäß Pflanzgebot 5 zu bepflanzen bzw. gemäß Pflanzbindung zu erhalten. Die im Westen gelegenen Flächen sind im Norden gemäß Pflanzgebot 6a und im Süden gemäß Pflanzgebot 6b anzulegen. Die übrigen Flächen mit Begleitgrün sind gärtnerisch zu begrünen.

Des Weiteren sind 2 Trafostationen innerhalb der öffentlichen Grünflächen zulässig. Diese sind einzugrünen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 44 BNatSchG)

2.12.1 **Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Die private Außenbeleuchtung sowie die Straßenbeleuchtung hat insektenverträglich zu erfolgen. Hierfür sind streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LED-Leuchten mit Farbtemperaturen um 3.000 Kelvin) zu verwenden und die Installation ist so durchzuführen, dass das Licht konzentriert nach unten abstrahlt. Eine horizontale oder nach oben ausgerichtete Beleuchtung ist nicht zulässig.

2.12.2 **Vermeidung von Vogelschlag**

Für Glaselemente ab 4 qm Glasfläche sind Maßnahmen zu treffen, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko vorbeugen. Geeignet sind z.B.

- Sichtbarmachung von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen
- Verwendung alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien
- Verhinderung von Durchsichten und Korridoren
- Einsatz von Glas ohne Reflexion zur Vermeidung von Spiegelungseffekten
- Gliederung der Glasflächen
- Verwendung fester, vorgelagerter Konstruktionen

2.12.3 **Schutz der gesetzlich geschützten Biotopfläche**

Entlang der Landwirtschaftlichen Fläche ist auf den angrenzenden Grundstücken eine Einzäunung vorzusehen.

2.13 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

2.13.1 Gehrecht (GR)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als mit einem „GR“ zu belastende Fläche gekennzeichneten Bereiche werden mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt.

2.13.2 Leitungsrecht (LR)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als mit einem „LR“ zu belastende Fläche gekennzeichneten Bereiche werden mit einem Leitungsrecht zugunsten der Netze BW GmbH und der DB Energie GmbH zur Führung der bestehenden Freileitung bzw. zur Errichtung eines Leitungsmastes belegt.

2.14 Verwendung von luftverunreinigenden Stoffen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Das Verbrennen von Holz und fossilen Brennstoffen zu Heizzwecken ist untersagt.

2.15 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.15.1 Lärmschutzwand

Entlang der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Linie ist eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 257,0 m NHN zu errichten.

2.15.2 Grundrissorientierung

Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Flächen sind an den Fassaden der entsprechenden Geschosse lüftungstechnisch notwendige Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 (wie Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) unzulässig.

Ausnahmen sind zulässig, wenn die schutzbedürftigen Räume durch eine vorgelagerte Baumaßnahme oder durch die Eigenabschirmung der Gebäude geschützt sind. Durch die vorgelagerte Baumaßnahme darf kein neuer schutzbedürftiger Raum im Sinne der TA Lärm entstehen. Die vorgelagerte Baumaßnahme (verglaste Loggien, mehrschalige Fassaden, Wintergärten o.Ä.) muss gewährleisten, dass 0,50m vor den Fenstern der schutzbedürftigen Räume der Immissionswert der TA Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts durch Beurteilungspegel aus Anlagenlärm eingehalten wird. Bei einer Ausnahme von den nicht offenbaren Fenstern von schutzbedürftigen Räumen ist die schalltechnische Verträglichkeit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahrens entsprechend nachzuweisen.

Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 1

An Fassadenteilen mit Schallwerten von über 60 dB(A) in der Nacht werden Schlaf- und Übernachtungsräume ausgeschlossen.

2.15.3 **Passiver Schallschutz**

Südlich der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen 50 dB(A)-Isophone, sind Aufenthaltsräume auf die lärmabgewandte Seite zu orientieren. Können nicht alle Aufenthaltsräume auf die lärmabgewandte Seite orientiert werden, so ist in Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (Schlaf- und Kinderzimmer) und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichend Belüftung zu sorgen. Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Verkehrslärmbeurteilungspegel in der Nacht (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) weniger als 50 dB(A) beträgt.

2.15.4 **Lärmpegelbereiche**

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen gegen Außenlärm entsprechend der Lärmpegelbereiche I bis V nach Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen müssen beim Nachweis des erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßes der Außenbauteile mitberücksichtigt werden.

2.15.5 **Schallemissionen Sondergebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete**

Sondergebiet SO 1 und eingeschränkte Gewerbegebiete GEE 1 und GEE 2

Innerhalb der Flächen sind Schallemissionen zulässig, die maximal einem Mischgebiet entsprechen.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass an den nächstliegenden Wohngebäuden die Lärmwerte eines Allgemeinen Wohngebietes eingehalten werden können.

Sondergebiet SO 2

Innerhalb der Fläche sind Schallemissionen zulässig, die maximal einem Gewerbegebiet entsprechen.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass an den nächstliegenden Wohngebäuden die Lärmwerte eines Allgemeinen Wohngebietes eingehalten werden können.

2.15.6 **Schallschutzmaßnahmen Parkhaus (im GE, besonderer Nutzungszweck: Parkhaus)**

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass an der geplanten Wohnbebauung im Westen des Parkhauses die zulässigen Immissionsrichtwerte tags und nachts, unter gemeinsamer Betrachtung von Vor- und Zusatzbelastung, eingehalten werden.

Folgende Maßnahmen stehen zur Verfügung:

- Standort der Ein- und Ausfahrt im Osten des Gebäudes
- Orientierung der Öffnungsfläche in Richtung Osten
- Schließen der Fassaden in Richtung Norden, Westen und Süden
- Schallabsorbierende Auskleidung des Parkhauses
- Nutzungsbeschränkungen im Zeitraum nachts (22 – 6 Uhr) bzw. eine Beschränkung der Stellplatzzahl

2.16 **Pflanzgebote**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Pflanzungen sind sach- und fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind art- und sortengleich vom jeweiligen Grundstückseigentümer nach zu pflanzen.

Je Straße, Platzfläche oder Stellplatzgruppe sind Bäume gleicher Art und gleicher Qualität zu pflanzen. Die Pflanzstandorte können zur Sicherstellung der Grundstücksein- und -ausfahrten straßenparallel um bis zu 5,00 m verschoben werden.

2.16.1 **Pflanzgebot 1: Straßenbäume**

Gemäß Planeintrag sind mittel- bzw. großkronige Bäume der Pflanzliste 1 in Reihe zu pflanzen.

Qualität Sammelstraße Ost (Pflanzgebot 1a): Hochstamm für Verkehrsflächen, Stammumfang mind. 20 – 25 cm

Qualität Sammelstraße Süd und West (Pflanzgebot 1b): Hochstamm für Verkehrsflächen, Stammumfang mind. 18 - 20 cm

Innerhalb der mit „LR“ belegten Fläche sind Bäume der Pflanzliste 7 zu pflanzen.

2.16.2 **Pflanzgebot 2: Straßenbäume auf privaten Grundstücksflächen**

Gemäß Planeintrag sind klein- bzw. mittelkronige Laubbäume der Pflanzliste 2 in Reihe zu pflanzen.

Innerhalb der mit „LR“ belegten Fläche sind Bäume der Pflanzliste 7 zu pflanzen.

2.16.3 **Pflanzgebot 3: Bäume auf Platzflächen**

Gemäß Planeintrag sind Bäume der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Die Lage kann von der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans abweichen.

2.16.4 **Pflanzgebot 4: Bäume auf privaten Grundstücksflächen**

Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 7

Je angefangene 400 qm Grundstückfläche, abzüglich der mit Lärmschutzanlagen belegten Flächen, ist ein Laub- oder Obstbaum der Pflanzliste 2 zu pflanzen.

Die gemäß Planeintrag festgesetzten Bäume sowie die entlang der mit „GR“ gekennzeichneten Fläche als Pflanzgebote festgesetzten Bäume können auf die vorgegebene Anzahl angerechnet werden.

Entlang der mit „GR“ gekennzeichneten Flächen sind je Abschnitt 2 Bäume der Pflanzliste 3 zu pflanzen.

2.16.5 **Pflanzgebot 5: Gebietseingrünung im Norden**

Innerhalb der in der Planzeichnung mit „Pflanzgebot 5“ gekennzeichneten Flächen sind flächig Sträucher und Bäume der Pflanzliste 5 zur Anlage einer flächigen Gehölzpflanzung zu pflanzen. Die Sträucher sind im Pflanzraster mit max. 1,50 m anzupflanzen. Die Bäume sind von der Pflege (auf den Stock setzen) auszunehmen und als Baum zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Auf der Breite der als Parkanlage festgesetzten Fläche sind niedrigwachsende Sträucher zu pflanzen.

2.16.6 **Pflanzgebot 6a: Gebietseingrünung im Westen**

Innerhalb der in der Planzeichnung mit „Pflanzgebot 6a“ gekennzeichneten Flächen sind mindestens 60 % der Pflanzgebotfläche mit Sträuchern und Bäumen der Pflanzliste 5 als lineare, flächige Gehölzpflanzung (Hecke) mehrreihig anzulegen. Die vorhandenen Gehölzbestände sind in die Pflanzung zu integrieren. Entlang der Gehölzpflanzung ist ein 1-2 m breiter Saum durch Ansaat einer Saumgesellschaft zu entwickeln. Der Saum ist entsprechend der verwendeten Saatgutmischungen zu pflegen. Die restlichen Flächen sind mit einer standortgerechten Ansaat (Landschaftsrasen oder Wiese) zu begrünen.

2.16.7 **Pflanzgebot 6b: Gebietseingrünung im Westen**

Innerhalb der in der Planzeichnung mit „Pflanzgebot 6b“ gekennzeichneten Flächen sind flächig Sträucher und Bäume der Pflanzliste 5 zur Anlage einer flächigen Gehölzpflanzung zu pflanzen. Die Sträucher sind im Pflanzraster mit max. 1,50 m anzupflanzen. Die Bäume sind von der Pflege (auf den Stock setzen) auszunehmen und als Baum zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

2.16.8 **Pflanzgebot 7: Gehölzpflanzung zur Eingrünung im Osten**

Innerhalb der in der Planzeichnung mit „Pflanzgebot 7“ gekennzeichneten Flächen sind mindestens 70 % der Pflanzgebotsfläche mit Sträuchern der Pflanzliste 5 flächig zu begrünen. Die Pflanzung ist wurzelnackt in einem Pflanzraster mit max. 1,50 m durchzuführen, wobei die einzelnen Reihen versetzt anzulegen sind. Die restlichen Flächen sind zu begrünen. Außerhalb der mit „LR“ belegten Fläche, sind zudem auf der Dammkrone alle 20 m Bäume der Pflanzliste 5 zu pflanzen.

2.16.9 **Pflanzgebot 8: Begrünung von Tiefgaragen**

Nicht überbaubare Tiefgaragen und sonstige unterbaute Flächen, die nicht mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO belegt sind, sind mit einer geeigneten Vegetationssubstratschicht von im Mittel mindestens 60 cm für eine intensive Begrünung zu überdecken.

Davon ausgenommen sind Belüftungs- und Kontrollschächte bzw. -rohre sowie die Attika der Tiefgarage.

2.17 **Pflanzbindung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Für den Schutz der Gehölze vor, während und nach der Bauphase ist Sorge zu tragen.

2.17.1 **Pflanzbindung: Gehölzbestand und Ufervegetation im Bereich des Teiches**

Die innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit "Pflanzbindung" gekennzeichneten Fläche befindlichen Bäume und Sträucher sowie die Ufervegetation sind sach- und fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Bäume oder Sträucher sind artgleich in der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.

2.17.2 **Pflanzbindung: Bäume an der Vetterstraße**

Die innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit "Pflanzbindung" gekennzeichneten Bäume entlang der Vetterstraße sind sach- und fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgang sind sie artgleich oder durch Bäume der Pflanzliste 7 in der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.

2.18 **Pflanzlisten**

Die Auswahl der Laubbäume und Sträucher der Pflanzliste 5 richtet sich v.a. nach der Liste der gebietsheimischen Gehölze in Baden-Württemberg. Im Straßenbereich sowie auf Platzflächen liegen die Untersuchungsergebnisse der Gartenamtsleiterkonferenz, zusammengefasst in der „GALK-Straßenbaumliste“, zu Grunde.

Die Verwendung von Sorten ist zulässig.

Pflanzliste 1 - Straßenbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Alnus x spaethii	Purpurerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Gingko biloba	Fächerbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Parrotia persica	Eisenholzbaum
Quercus cerris	Zerreiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia tomentosa „Brabant“	Silberlinde

Pflanzliste 2 –Bäume auf privaten Grundstücksflächen

Acer campestre in Sorten	Feldahorn
Amelanchier arborea „Robin Hill“	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Crateagus lavalley „Carrierei“	Apfeldorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus spec.	Zierapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spec.	Zierkirsche
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Stadtbirne
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere
Sorbus intermedia „Browsers“	Schwedische Mehlbeere

Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm

Obstbäume (Auswahl)

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

Zwetschgen: Bühler, Ersinger, Hanita, Hauszwetschge, Hermann, Italiener

Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 12-14 cm

Pflanzliste 3 - Bäume auf Platzflächen

Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus x carnea	Rotblühende Kastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Magnolia kobus	Baummagnolie
Parrotia persica	Eisenholzbaum
Tilia cordata	Winterlinde
Liquidambar styraciflua „Worplesdon“	Amberbaum

Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm

Pflanzliste 4 – Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus x carnea	Rotblühende Kastanie
Amelanchier spec.	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Deutzia spec.	Deutzien
Corylus avellana	Haselnuss
Malus in Sorten	Zierapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus rubra	Roteiche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Spiraea spec.	Spierstrauch
Strauch- und Wildrosen	
Syringa vulgaris	Flieder
Tilia cordata	Winterlinde

Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm

Qualität Sträucher: mind. 2 x v., 60 – 100 cm

Pflanzliste 5 – Gehölzpflanzungen zur Gebietseingrünung

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Amelanchier spec.	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
*Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
*Ligustrum vulgare	Liguster
*Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
*Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stieleiche
*Rosa canina	Hunds-Rose
*Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus minor	Feldulme
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

* Auswahl an niedrigwachsenden Sträuchern

Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm

Qualität Sträucher: mind. 2 x v., 60 – 100 cm

Pflanzliste 6 – geschnittene Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Ligustrum vulgare „Atrovirens“	wintergrüner Liguster

Qualität: mind. 2 x v., 60 – 100 cm

Pflanzliste 7 – Bäume im Leitungsschutzstreifen

Amelanchier arborea „Robin Hill“	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Fraxinus ornus „Mecsek“	Kugelförmige Blumenesche
Malus spec.	Zierapfel
Prunus spec.	Zierkirsche
Sorbus x thuringiaca „Fastigiata“	Thüringische Säulen – Mehlbeere

Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm

2.19 Bestandteile

- Der zeichnerische Teil in der Fassung vom 13.02.2023
- Die Textteile in der Fassung vom 20.04.2023
- Die Begründung in der Fassung vom 20.04.2023
- Der Umweltbericht in der Fassung vom 20.04.2023
- Teilplan CEF-Flächen vom 03.04.2023
- Teilplan Kompensationsflächen vom 13.02.2023
- Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom April 2023
- Die schalltechnische Untersuchung vom Oktober 2022

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄSS § 74 LBO I.V.M. § 9 ABS. 4 BAUGB)

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Flächen von Terrassen, Attika, dem technisch notwendigen Kiesstreifen zwischen Dachbegrünung und Attika, von Treppenhäusern und Aufzugsüberfahrten, Dachausstiegen sowie von technischen Aufbauten. Die Kombination einer Dachbegrünung mit Solarthermie- und Photovoltaikanlage ist zulässig.

Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine dauerhafte Vegetation von Stauden, Wildkräutern bzw. Gräsern gewährleisten. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.

3.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im Geltungsbereich unzulässig sind:

- Projektionen aller Art, Laufschriften und Werbeanlagen mit wechselnder Bild- und Schriftanzeige oder wechselndem Licht,
- Der Betrieb von Himmelsstrahlern sog. Skybeamern (Projektoren zur Gestaltung von Lichtwerbung am Himmel),
- Lichtwerbung in fluoreszierenden Farben und Anlagen mit auf Freiflächen projizierten Lichtzeichen,
- Werbeanlagen in Form von Flachbildschirmen, wechselnde, großflächige Werbebanner an Gebäudefassaden,

3.2.1 Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiet

Werbeanlagen sind nur als unselbstständige Werbeanlagen an der Gebäudefassade bis zur Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses zulässig. Gebäude bis 2 Wohneinheiten dürfen dabei maximal eine Werbeanlage mit einer Größe von maximal 0,25 qm und Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten maximal eine Werbeanlage mit einer Größe von maximal 0,50 qm je Gebäude aufweisen.

3.2.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete

Werbeanlagen sind nur als unselbstständige Werbeanlage an der Gebäudefassade zulässig. Je Gebäude ist dabei maximal eine Werbeanlage mit einer Größe von maximal 1,0 qm zulässig.

3.2.3 Sondergebiet 1

Es ist maximal eine Werbeanlage als unselbstständige Werbeanlage an der Gebäudefassade zulässig. Sie ist flächenhaft bis zu einer Größe von 0,50 qm zulässig. Ab einer Größe von über 0,50 qm ist der Schriftzug in Einzelbuchstaben aufzulösen.

3.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.3.1 Unbebaute Flächen

Die unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude innerhalb der Baugrundstücke erforderlich sind oder mit Nebenanlagen belegt sind, sind mit Vegetation zu begrünen. Es ist zu gewährleisten, dass min. 50 cm steinfreies, kulturfähiges Bodenmaterial, davon min. 20 cm Oberbodenmaterial, flächig vorhanden ist.

Freistehende Solaranlagen sind unzulässig.

3.3.2 Abflussbeiwert

Die privaten Grundstücke der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 8, der eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1 und GEe 2 und der Gemeinbedarfsfläche sind so zu gestalten, dass ein Abflussbeiwert von maximal 0,4 gewährleistet wird.

3.3.3 Geländeänderungen

Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Herstellung der Verkehrs- sowie Grünflächen und sonstigen Erschließungsflächen zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den privaten Grundstücken, zur Herstellung der öffentlichen Flächen, sind zulässig.

Private Freiflächen

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Aufschüttungen nur bis auf das Niveau der künftigen Erdgeschossfußbodenhöhen zulässig. Abgrabungen sind gartenseitig bis maximal 0,50 m unter das künftige Niveau der Erdgeschossfußbodenhöhe zulässig.

Zu angrenzenden Straßenverkehrsflächen ist das Gelände höhengleich anzuschließen.

WA 1 und WA 6: Bereich östlich Sammelstraße Ost

Östlich der ausgewiesenen Baugrenzen ist die Errichtung eines Walles zulässig.

3.3.4 Standflächen für Abfallbehältnisse

Freistehende Anlagen sind durch Bepflanzung oder bauliche Maßnahmen gegen Einblick abzuschirmen und auf ein notwendiges Maß zu reduzieren.

3.3.5 Einfriedungen

In den rückwärtigen Gartenbereichen haben bauliche Einfriedungen einen Abstand von 20 cm zum Boden einzuhalten.

3.3.6 Stützmauern

Stützmauern, die von der freien Landschaft aus sichtbar sind, sind in Form von Natursteinmauern bis maximal 1,50 m Höhe zulässig. Die übrigen Stützmauern sind auch in Form von Ziegelmauern bis maximal 1,50 m Höhe zulässig.

3.4 Abstandsflächen vor Garagengeschossen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Vor Garagengeschossen sowie Nebenräumen unter der künftigen Geländeoberfläche der Baugrundstücke, sind keine Abstandsflächen erforderlich.

3.5 Anzahl von Stellplätzen

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Fahrrad-Stellplätze

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Fahrrad-Stellplätze herzustellen.

PKW-Stellplätze innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 3, WA 4, WA 5, WA 7 und WA 9

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen. Eine mindestens 5,0m tiefe Vorfläche vor Garagen wird als zweiter Stellplatz anerkannt, sofern sie derselben Wohneinheit zugeordnet ist.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

4.1 110-kV-Leitung

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs verläuft eine bestehende 110-kV-Leitung mit Mast der Netze BW GmbH und der DB Energie GmbH. Der Schutzstreifen von je 24,3 m bzw. 20,0 m rechts und links der Leitungssachse ist in der Planzeichnung mit „LR“ gekennzeichnet.

4.1.1 Mast Nr. 014

1. Um die Standsicherheit des Mastes Nr. 014 nicht zu beeinträchtigen, dürfen das bestehende Gelände auf einer Fläche mit einem seitlichen Abstand von mindestens 12,5 m, gemessen von der Mastmitte, nicht verändert, keine baulichen Anlagen errichtet und keine Bepflanzung von Gehölzen und Bäumen vorgenommen werden. Abgrabungen zu diesem Mastfundamentabstand sind ausschließlich und nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW mit einem Böschungswinkel kleiner 45 ° bzw. normgerecht (vgl. DIN 4124, DIN EN 1997, DIN 1054) vorzusehen.
2. Eine Zufahrt zum Maststandort mit Lastkraftwagen muss sichergestellt sein. Als Bemessungsfahrzeug ist ein 3-achsiges Müllfahrzeug gemäß Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen der FGSV 287 anzusetzen.
3. Im Näherungsbereich zu unseren 110-kV-Masten müssen Mindestabstände eingehalten werden, um unzulässige Potenzialverschleppungen und eine Personengefährdung zu vermeiden. Der Mindestabstand zwischen Mast und metallisch erdfühli gen Anlagen (z.B. Straßenlampen, Gebäuden, Niederspannungsinstallationen, erdwirksamen Kabeln, Schutzplanken, Zaunanlage, Metallteile mit Berührungsmöglichkeiten) beträgt 5 m. Werden diese Mindestabstände unterschritten muss der Einzelfall von Netze BW geprüft werden

4.1.2 Schutzstreifen

1. Bedachungen müssen grundsätzlich die Anforderungen nach DIN 4102 erfüllen.
2. Die Lagerung und Verarbeitung leicht brennbarer Stoffe im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung, auch während der Bauzeit, ist nicht oder nur mit Zustimmung der Netze BW zulässig. Dies betrifft auch die Lagerung von leicht brennbaren Stoffen in Kleinmengen (vgl. TRGS 510) innerhalb von Gebäuden.
Tanks für die Lagerung brennbarer Stoffe (z.B. Erdgastank, Dieseltank) erfordern einen besonderen Mindestabstand und sind im Einzelfall mit der Netze BW abzustimmen.
3. Im gesamten Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial, leicht brennbaren Stoffen o.ä. sowie die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauftrag nicht gestattet.
4. Im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung kann es durch Eisabwurf von den Leiterseilen sowie durch Vogelkot zu Beschädigungen bzw. Beeinträchtigungen kommen. Ferner wird der Wirkungsgrad von PV-Anlagen durch die Beschattung von Leiterseilen und Masten vermindert. Hier für übernimmt die Netze BW keine Haftung.
5. Im Bereich der Freileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3 m von den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen. Ein Baugeräteinsatz ist frühzeitig mit der Netze BW abzustimmen, der Beginn der Bauarbeiten ist unserem Auftragszentrum mindestens drei Wochen vorher mitzuteilen.
6. Ein Kraneinsatz im oder in der Nähe des Schutzstreifen der 110-kV-Leitung zur Errichtung von Gebäuden ist nicht bzw. nur eingeschränkt möglich. Das Aufstellen von Baukränen ist deshalb vorher mit der Netze BW abzustimmen.
7. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen

Geräten zu rechnen. Auch die Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfangs ist möglich. Es obliegt den Bauherren, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

8. Es muss damit gerechnet werden, dass die Leiterseile für Instandhaltungs- und Umbauarbeiten abgelassen werden müssen. Die Begehbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten an der Bahnstromleitung muss jederzeit gewährleistet sein.

4.2 Gesetzlich geschützte Biotope

(§ 30 BNatSchG und § 33 NatSchG)

4.2.1 Gesetzlich geschütztes Biotop „Hohlweg am Maulbronner Weg I“ (Biotop-Nr. 170192360116)

Direkt im Westen angrenzend an das Plangebiet befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Hohlweg am Maulbronner Weg I“ (Biotop-Nr. 170192360116). Auf Flurstück-Nr. 8906 besteht eine geringfügige Flächenüberschneidung mit ca. 80 m² vom Geltungsbereich mit dem Biotop „Hohlweg am Maulbronner Weg I“. Dabei handelt es sich um Gehölzbestände, die ca. 2 m über die Flurstückgrenze in die geplante öffentliche Grünfläche in den Geltungsbereich hineinragen. Das gesetzlich geschützte Biotop ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt und wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

4.2.2 Gesetzlich geschütztes Biotop „Magere Flachland-Mähwiese“

Die mageren Flachland-Mähwiesen (LRT 6510) sind nach § 30 BNatSchG unmittelbar kraft Gesetzes flächendeckend geschützt. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich im Westen auf einem Teilstück des Flurstücks 2192/1 eine magere Flachland-Mähwiese. Die Biotopfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt und wird als Fläche für Landwirtschaft planungsrechtlich gesichert.

4.3 Kulturdenkmal

(§ 2 DSchG)

Am Westrand des Geltungsbereichs befindet sich das Kulturdenkmal: Siedlung der Bronzezeit und der Eisenzeit (Listen-Nr.: 12). Bereits im Abbaugelände der ehemaligen Tongruben traten zahlreiche Fundstellen der Bronze- und Eisenzeit zu Tage. Die im Bereich der Denkmalfläche durch das Landesamt für Denkmalpflege im Jahr 2016 durchgeführte Voruntersuchung zeigt, dass in dem noch nicht durch den Ton- und Lössabbau gestörten Areal eine Siedlung der Bronze- und der Eisenzeit (ca. 2200 v.Chr. bis ca. 4. Jahrhundert v.Chr.) liegt. Im gesamten Bereich ist daher bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen.

5. HINWEISE

5.1 Artenschutz

(§ 44 Bundesnaturschutzgesetz)

Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die sicherstellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden, sind nachfolgend und in der Begründung aufgeführt.

5.1.1 **Fäll- und Rodungszeitenbeschränkung**

Rodungen und sonstige Baufeldfreimachungen dürfen gemäß den Vorgaben des § 39 BNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September, und somit nicht während der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden.

5.1.2 **Beschränkung von Abrisszeiten**

Der Abriss der Gebäude ist außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Brutzeit der Vögel: März bis September) durchzuführen bzw. zu beginnen. Sollte dies nicht möglich sein, muss jeweils kurzfristig, vor Beginn des Abrisses, eine Kontrolle auf Vogelbruten erfolgen. Ggf. kann ein Abriss dann erst nach Ende der Vogelbrut erfolgen.

5.1.3 **Vergrämung / Umsiedlung der Zauneidechsen**

Vor der Beräumung des Baufelds ist eine Vergrämung bzw. eine Umsiedlung der im Plangebiet vorkommenden Zauneidechsen in einen Ersatzlebensraum durchzuführen. Erdarbeiten dürfen in den Baufeldern erst nach einer Umsiedlung der Tiere vorgenommen werden.

Zur Vergrämung sind die Flächen zu mähen und Versteckmöglichkeiten wie Totholz oder Stein- bzw. Schnittguthaufen zu entfernen. Anschließend muss nach der Winterruhe der Tiere im Frühjahr mit der Umsiedlung begonnen werden. Hierzu muss das Baufeld nach Eidechsen abgesucht und diese auf die Ersatzfläche verbracht werden. Der Fang der Eidechsen erfolgt per Hand durch im Umgang mit Eidechsen erfahrene Biologen. Die Fläche wird so lange begangen, bis keine Tiere mehr nachgewiesen werden können.

Um zu verhindern, dass umgesiedelte Eidechsen in die Baufelder zurückwandern, ist vor Beginn der Aktivitätsphase, um die besiedelten Lebensräume ein Reptilienschutzzaun zu errichten, der für die Dauer der Bauzeit unterhalten wird.

5.1.4 **Fang/Verbringung der Kammolche**

Vor Rodung des nördlichen Abschnitts der im Plangebiet vorhandenen Feldhecke hat eine Verbringung der Kammolche aus dem Bereich der Feldhecke zu erfolgen. Die Tiere müssen in den Teich (Fortpflanzungsgewässer) verbracht werden. Die Tiere sind mit Hilfe von Lebendfallen (Eimern) entlang eines zwischen der Feldhecke und dem Teich aufgestellten Amphibienzaunes zu fangen.

Anschließend muss mit der Umsiedlung begonnen werden. Hierzu müssen Lebendfallen täglich kontrolliert und die gefangenen Tiere in den Teich verbracht werden. Um sicherzustellen, dass sich keine Kammolche mehr im Bereich der Hecke befinden, werden der Fang und die Umsiedlung von Tieren solange fortgesetzt, bis über den Zeitraum von einer Woche keine Tiere mehr in den Eimern nachgewiesen werden.

Um zu verhindern, dass Kammolche im Sommer aus dem Teich versuchen, wieder in Richtung ihres Jahreslebensraums zurückzuwandern, ist der Zaun für die Dauer der Bauzeit zu unterhalten.

5.1.5 **Ausbringen von künstlichen Nisthilfen für höhlen- bzw. nischenbrütende Vögel**

Für den Verlust von einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte des bestandsgefährdeten Haussperlings sind insgesamt drei künstliche Sperlingskolonie-Nisthilfen (für je drei Brutpaare) aufzuhängen. Für den ungefährdeten Höhlenbrüter Blaumeise sind insgesamt zwei künstliche Nisthilfen sowie für den Nischenbrüter Hausrotschwanz sechs Halbhöhlen aufzuhängen.

Die Nisthilfen sind im Bereich der Grundschule Heidenwäldle verortet worden. 5 Halbhöhlen-Nistkästen sowie 3 Sperlingskoloniehäuser sind auf den Nord- Ost und Südfassaden der Schule aufgehängt worden. Die beiden Nisthöhlen für Kleinvögel sowie der sechste Halbhöhlen-Nistkasten sind an je einem Baum östlich der Grundschule Heidenwäldle und westlich der Iglauer Straße angebracht worden.

5.1.6 **Anlage eines Ersatzlebensraums für die Zauneidechse**

Auf dem Flurstück 2136/58 ist ein Ersatzlebensraum für die Zauneidechse zu schaffen und zu pflegen. Es ist die Anlage von zwei frostsicheren Steinriegeln, zwei Steinschüttungen sowie das Ausbringen von fünf Reisig- und Totholzhaufen erforderlich. Eine optimierte Pflege sichert den aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Zustand der Flächen.

Die Überwinterungsquartiere sind auf wasserdurchlässigem Untergrund zu errichten. In einer bis zur Frosttiefe ausgehobenen Grube von etwa 2 m Durchmesser sind Bruchsteinplatten mit ausreichend Zwischenräumen schräg nach unten verlaufend einzubauen. Die Köpfe der Platten bleiben nach Süden hin offen. Vor dem frostsicheren Quartier ist ein etwa 3 m breiter Streifen aus Kies, Schotter und Totholz als Sonnenplatz anzulegen. Davor schließt sich ein etwa 2 m breiter Streifen Sand an. Beide Streifen sollten nicht kürzer als 10 m sein. Bei der Kombination mehrerer Quartiere ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.

5.1.7 **Anlage von Gras- / Krautstreifen entlang von Gebüsch, Pflege von Brachflächen zur Schaffung von Nahrungs- und Fortpflanzungshabitaten für die Goldammer**

Zum Ausgleich des Verlustes von drei Brutrevieren der Goldammer ist auf dem Flurstück 2136/58 sowie auf einer ca. 1.600 m² großen Teilfläche der Flurstücke 8989 und 8988 eine auf die Habitatansprüche der Goldammer angepasste Pflege durchzuführen. Die Grünlandflächen sind einmal pro Jahr jeweils im August zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen, nachdem es vorher mindestens eine Woche auf der Fläche verblieben ist. In Abhängigkeit von der Vegetationsentwicklung sind Anpassungen des Mahdregimes zulässig. Eine Düngung der Flächen ist ausgeschlossen. Bei jeder Mahd werden Teilbereiche der Maßnahmenflächen ausgespart und als Altgrasinseln (Größe je 5 m x 5 m) bzw. als Altgrasstreifen (ca. 5 m x 10 m) belassen.

5.1.8 **Aufwertung des Teiches zur Schaffung und Sicherung eines dauerhaften Lebensraums für den Kammmolch**

Zum Erhalt des Lebensraums des Kammmolchs, ist der Zufluss des im Norden des Plangebiets gelegenen Teichs zu erneuern und dadurch die Versorgung mit einem Mindestzufluss an Regenwasser sicherzustellen.

Die Maßnahmen zur Ertüchtigung und Unterhaltung des Rückhaltebeckens wie der Rückschnitt der Vegetation sind außerhalb der Aktivitätszeit des Kammmolchs sowie außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen. Ein Rückschnitt ab Ende Juli/August ist möglich, wenn sichergestellt wird, dass die Vogelbruten am Teich oder der unmittelbaren Umgebung abgeschlossen sind.

Der Fischbesatz im Teich ist zurückzuführen. Wenn die Amphibien im Landlebensraum sind, kann der Teich auch durch eine Elektrofischung von Fischen freigehalten werden.

Im Umfeld des Teichs sind zusätzliche Versteckmöglichkeiten anzulegen, die von den Tieren sowohl als Tagesverstecke, als auch als Überwinterungsplätze genutzt werden können. Dazu sind an mindestens zehn Stellen verteilt um den Teich, 2 - 4 m² große Stein-, Totholz-, Schnittgut- oder lockere Erdhaufen vorzusehen.

5.2 **Bodenschutz**

(§ 4 Bundesbodenschutzgesetz)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

Der Oberboden ist entsprechend DIN 18915 zu sichern. Eine Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung in Mieten von höchstens 2,0 m aufzusetzen.

5.3 **Bodenfunde**

(§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt, so ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

5.4 **Wasserschutzgebiet**

Die Flurstücke 8903, 8904, 8905, 8906, 8907 und 8922 im Nordwesten des Geltungsbereichs befinden sich vollständig oder flächenanteilig innerhalb der Schutzzone IIIA (weitere Schutzzone) des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „TB III-V, Stadtwerke Mühlacker“ (LUBW-Nr. 236-115). Die Beschränkungen und Verbote des Landratsamtes zum Schutze des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen sind zu beachten.

5.5 **Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlastenflächen im Altlastenkataster eingetragen. Es sind jedoch Verunreinigungen, überwiegend durch Tonscherben, bekannt. Im Zuge des geplanten Bodenmanagements werden die Wohnbauflächen von Schadstoffen befreit.

Im Rahmen des Bodenmanagements wird ein Sanierungsplan aufgestellt, der den Umgang mit dem belasteten Bodenmaterial darstellt und vom der Unteren Bodenschutzbehörde als verbindlich erklärt wird. Bis zum Satzungsbeschluss, nach Vorliegen des Sanierungsplanes, werden die wesentlichen Aussagen ergänzt.

5.6 **Bahnanlagen**

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe durch z.B. Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Bauherren, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

5.7 **Landwirtschaft**

Emissionen aus der Landwirtschaft (Geruch, Staub, Lärm) ausgehend einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Nutzflächen sind durch die neue Wohnbebauung hinzunehmen.

5.8 **Duldungspflicht**

(§ 126 Abs. 1 BauGB und § 5b Abs. 6 Satz 1 Straßenverkehrsgesetz)

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.

Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen zu dulden.

5.9 Einsichtnahme

(§ 10 Abs. 3 BauGB)

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen (Gesetze, Verordnungen, Normen) können bei der plangebenden Stadt Mühlacker, Planungs- und Baurechtsamt, Kelterplatz 7 zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung eingesehen werden.