



**Gemarkung Nordheim**

**BEBAUUNGSPLAN  
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**"Nordheim Süd-West III"**

**Textteil**

Bebauungsplanvorentwurf und Vorentwurf der örtlichen Bauvorschriften ausgearbeitet: Bietigheim-Bissingen, den 26.07.2013/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH  
beratende Ingenieure für  
Bau- und Vermessungswesen,  
Grün- und Stadtplanung  
Tannenbergsstraße 43  
74321 Bietigheim-Bissingen

Bebauungsplanentwurf und Entwurf der örtlichen Bauvorschriften ausgearbeitet: Bietigheim-Bissingen, den 21.07.2014/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Leitungsrecht Gashochdruckleitung 1.11 und Hinweise Schutzstreifen 4.10 ergänzt Bietigheim-Bissingen, den 15.08.2014/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

## A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548ff),
2. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
3. die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S.58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
4. die **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 Nr. 7 S. 358), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. 2010 S.416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (Gbl. S. 389,440).

## B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelten die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs. 6 LBO). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

Dies gilt auch für die entsprechenden geringen Teile des seit dem 19.06.2008 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Nordheim - Südwest II“

## C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.1 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Zulässig sind die in § 4 Abs.2 Nr.1-3 BauNVO genannten Nutzungen:

Nr.1 Wohngebäude,

Nr.2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Nr.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs.3 Nr.1 - 4 BauNVO:

Nr.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr.2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nr.3 Anlagen für Verwaltungen,

Nr.4 Gartenbaubetriebe.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Tankstellen (außer betrieblich genutzte) nach § 4 Abs.3 Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

## **1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs.1 Nr.1 in Verb. mit Abs.3 BauGB - nach Eintrag im Lageplan -

- 1.2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze.  
Die Erdgeschossfußbodenhöhe in m über NN bindet nur nach oben, nach unten, niedriger kann abgewichen werden. Ist keine EFH festgelegt, gilt die mittlere Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche als EFH.
- 1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.
- 1.2.3 Vollgeschosse (Z) nach § 20 Abs.1 BauNVO i.V.m. §2 Abs.6 LBO als Höchstgrenze.
- 1.2.4 (Höhe baulicher Anlagen) siehe Ziffer 2.1.1 des Textteils .

## **1.3 BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO - nach Eintrag im Lageplan -

abweichende Bauweise nach § 22 Abs.4 BauNVO: Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, die Länge der Hausformen darf jedoch höchstens 25 m betragen.

## **1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet.

## **1.5 NEBENANLAGEN** § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 Abs.5 BauNVO Gemäß § 23 Abs.2 Satz 3 und § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 23 Abs.3 (Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß) und Abs.5 (bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind usw., also z.B. Stellplätze und Garagen) BauNVO zulässigen Ausnahmen, allgemein zulässig sind.

Nebengebäude im Sinne des § 23. Abs.5 müssen jedoch von der öffentlichen Verkehrsfläche mit seitlichen Wänden einen Abstand von 0,5 m einhalten, mit der Torseite 1,5 m.

Stellplätze sind auf der unüberbaubaren Fläche nur im Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen zulässig.

## **1.6 ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN** § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB Es sind generell maximal 2 Wohnungen, in den gekennzeichneten Bereichen maximal 4 oder 6 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

## **1.7 VERKEHRSFLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr. 11 in Verbindung mit Abs.3 BauGB Die Aufteilung der Verkehrsflächen im Lageplan ist unverbindlich

- 1.7.1 Fahrbahn,
- 1.7.2 Gehweg,
- 1.7.3 Mischverkehrsfläche,
- 1.7.4 Öffentliche Parkplätze,
- 1.7.5 Verkehrsgrünfläche,
- 1.7.6 Zufahrtsverbot: über öffentliche Parkplätze darf nicht zur angrenzenden Verkehrsfläche zugefahren werden.
- 1.7.7 Feldwege
- 1.7.8 Höhenlage der Verkehrsflächen, Abweichungen bis zu 0,2 m sind zulässig.

## 1.8 VERSORGUNGSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan
- Gasregelstation
- Müllbehälterstandplatz für den Tag der Abholung
- Regenrückhaltebecken

## 1.9 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB in Verbindung mit § 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

- 1.9.1 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 1.9.2 Straßenbeleuchtung: Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

## 1.10 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

- 1.10.1 öffentliche Grünfläche: Zulässig sind Baum- und Strauchpflanzungen (unter Beachtung der Beschränkungen unter den Hochspannungsleitungen und über der Hauptgasleitung), sowie Anlagen, die der Gestaltung des Ortsrandes, der Erholung oder dem ökologischen Ausgleich, der Regenrückhaltung und dem Wasserabfluss dienen.
- 1.10.2 private Grünfläche Garten: Zulässig sind alle Anlagen und Einrichtungen, die der Gartengestaltung dienen. Dazu zählen auch kleinere Gebäude bis insgesamt 35 m<sup>2</sup> Grundfläche und maximal 3,0 m Höhe.

## 1.11 MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE

§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -
- Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers zur Führung von Regen- und Schmutzwasserkanälen,
- Leitungsrecht zugunsten der entsprechenden Versorgungsträger für je eine Gashochdruckleitung und eine 110 kV Hochspannungsleitung.
- Der Inhalt des Leitungsrechtes für die Gashochdruckleitung lautet: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Leitungsbetreibers, z.Z. die terranets bw GmbH, Am Wallgraben 135, 70565 Stuttgart. 1. Die terranets bw GmbH ist berechtigt, in das Grundstück eine Ferngasleitung nach DIN 2470 und das Betriebszubehör hierzu einzulegen, dauernd dort zu belassen, bestimmungsgemäß zu benutzen, jederzeit die für Betrieb, Untersuchungen, Instandhaltung, Ergänzung, Änderung und Erneuerung erforderlichen Arbeiten und Aufgrabungen vorzunehmen und das Grundstück zu diesem Zweck durch Beauftragte betreten zu lassen. 2. Der/Die Grundstückseigentümer ist/sind verpflichtet, sich aller Vorkehrungen und Handlungen zu enthalten, durch die der Bestand und die Benutzung der Leitung sowie die weiteren in Abs. 1 bezeichneten Rechte der terranets bw GmbH erschwert, vereitelt oder beeinträchtigt werden, und er/sie verzichtet(n) darauf, auf dem Geländestreifen, durch den die Leitung führt, in einer beiderseitigen, von der Rohrmitte gemessenen Breite von je 3 m Einrichtungen zu treffen, die die Sicherheit der Leitung gefährden, insbesondere Gebäude zu errichten oder Bäume anzupflanzen (Schutzstreifen). 3. Die terranets bw GmbH ist berechtigt, die Ausübung dieser Dienstbarkeit Dritten zu überlassen.

## **1.12 BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUR MINDERUNG VON EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG**

§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

passive Lärmschutzmaßnahmen: Auf den Flächen ist Lärm durch teichbewohnenden Amphibien (Frösche und Kröten) von Flst. 2248 möglich. Es wird empfohlen, ruhebedürftigen Räume (insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer) auf die dem Lärm abgewandte Ost- bzw. Nordseite hin zu orientieren, da der Hauptlärm während des Frühjahrs/Frühsummers zur Nachtzeit zu erwarten ist.

## **1.13 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND**

§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

1.13.1 Betonfuß: Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von etwa 0,2 m und einer Tiefe von etwa 0,3 m zulässig (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).

1.13.2 Straßenböschungen: Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis Höhe zu Länge wie 1 : 1,5 ausgeglichen. Das Hineinragen der Böschungen auf das Grundstück ist zu dulden.

## **1.14 ZEITLICH UNZULÄSSIGE NUTZUNGEN**

§ 9 Abs.2 BauGB

Auf den geplanten Parzellen 63, 64 und 65 sind Wohnnutzungen und sonstige ruhebedürftige Nutzungen (z.B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes) erst zulässig, wenn die Lärmquelle auf dem benachbarten Flst nicht mehr besteht (die Nutzung Froschteich auf Dauer aufgegeben wurde).

Andere Nutzungen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und so weiter sind zulässig, wenn keine Beeinträchtigung durch den nächtlichen Froschlärm zu erwarten ist (z.B. weil die Praxis oder der Laden in der Regel nachts geschlossen sind).

Wohnnutzungen und sonstige ruhebedürftige Nutzungen können zugelassen werden, wenn durch Gutachten nachgewiesen wird, dass ausreichende passive Schallschutzmaßnahmen getroffen und die Werte der DIN 4109 (Lärmpegelbereich V) eingehalten werden. Hierbei sind insbesondere Schlafräume und Kinderzimmer so zu schützen, dass nachts auch eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 Abs.7 LBO

### 2.1 ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

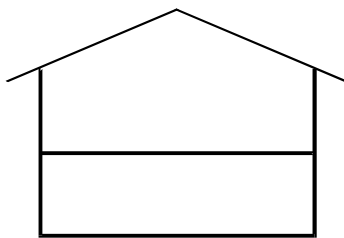
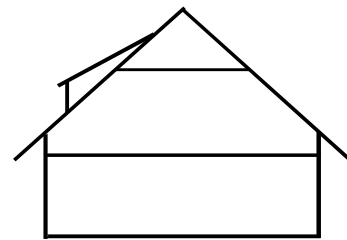
- nach Eintrag im Lageplan -

- 2.1.1 Gebäudehöhen, Dachform und -neigung in Altgrad  
Die Traufhöhen (TH) und die Gebäudehöhen (GBH) gelten von der im Bebauungsplan festgesetzten, maximalen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Dachhaut. Die Traufhöhe wird jeweils am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen und muss auf mindestens 2/3 der Trauflänge eingehalten sein.

Bei Doppelhaushälften und Hausgruppen ist nur eine Traufhöhe von 4,2 m und eine Dachneigung von 30° zulässig. Die maximale Gebäudehöhe von 8,5 m ist einzuhalten. Sind sich alle Eigentümer einig, kann für beide Doppelhaushälften oder alle Gebäude der Hausgruppe einheitlich auch die Variante b) oder eine andere Traufhöhe/Dachneigung im festgesetzten Bereich zugelassen werden.

a) Wohn- und Hauptgebäude: Zulässig sind Gebäude mit einer TH von maximal 4,2 m, einer GBH von maximal 8,5 m und Satteldächern mit einer Dachneigung von 30-38°.

Im mit 4,7 und 9,0 m gekennzeichneten Bereich ist die Trauf- bzw. Gebäudehöhe bis zu diesen Maßen zulässig.



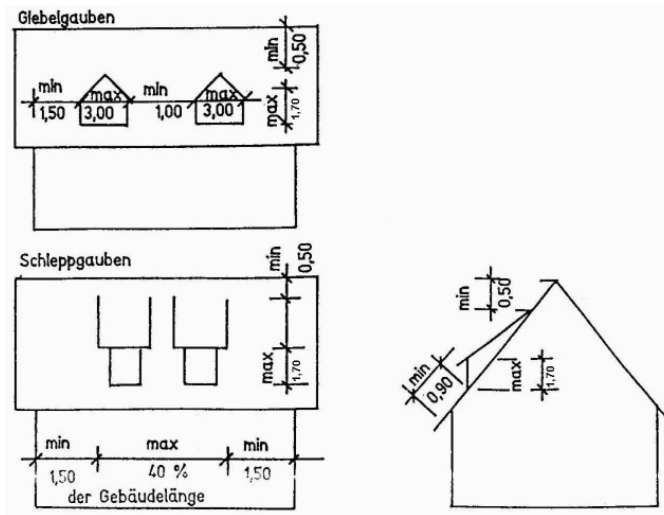
b) Alternativ sind auch Gebäude mit einer TH von maximal 5,7 m, einer GBH von maximal 7,5 m und flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung bis 23° zulässig.

c) Garagen sind mit Satteldach in einer Dachneigung bis 35° zulässig. Flachdächer bis 14° sind bei Garagen und Nebengebäuden zulässig.

- 2.1.2 Dachdeckung: Zur Dachdeckung sind Materialien in roten, rotbraunen, blauen, schwarzen oder grauen, auch zinkblechgrauen, Farbtönen zulässig. Stark glänzende, grellfarbige oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Dachflächenfenster, Dachbegrünungen und Solarenergieanlagen sind zulässig.

- 2.1.3 Dachaufbauten: Dachaufbauten sind nach Art, Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe dem übrigen Gebäude anzupassen. Sie sind zulässig, soweit die geschlossene Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigt wird. Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern ist die Gestaltung der Dachaufbauten aufeinander abzustimmen.

Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen ab 30° (Altgrad) als Schlep-, Sattel- oder Dreiecksgauben zulässig, wenn ihre Länge 40 % der Dachlänge je Seite nicht überschreitet. Ihre Einzellänge darf maximal 3,0 m, ihre Höhe, gemessen bis zum Schnittpunkt Vorderkante Dachhaut (einschließlich z.B. Solaranlagen), maximal 1,7 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand muss mindestens 1,5 m, vom First mindestens 0,5 m, untereinander mindestens 1,0 m und von der Traufe in der Dachschräge gemessen mindestens 0,9 m betragen.



#### 2.1.4 Dachausschnitte

Dachausschnitte sind bis zu einer Breite von 3,0 m zulässig. Die Gesamtbreite von Dachgauben und Dachausschnitten darf 40 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

#### 2.1.5 Fassadengestaltung

Außenwandflächen sind überwiegend als Putzflächen in gedeckten Farbtönen oder weiß oder aus Holz auszuführen. Zur Gliederung sind untergeordnete Flächen aus anderem Material und in anderer Farbe zulässig. Stark glänzende, grellfarbige oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Wandbegrünungen mit Kletterpflanzen oder bewachsenen Spalieren sind zulässig.

## 2.2 ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN § 74 Abs.1 Nr.2 und § 11 Abs.4 LBO

Es sind nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen maximal 1,0 m<sup>2</sup> groß sein. Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus einsehbar sind, sind unzulässig.

## 2.3 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

### 2.3.1 Einfriedungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen

a) Lebende Einfriedungen (Sträucher und Hecken) sind ohne Stützhilfe oder mit innenliegenden Spanndrähten und Knüpfdrahtzäunen bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Hainbuchen oder ähnliche Laubgehölze sind bis 2,0 m Höhe zulässig. Die Pflanzen sind so zu platzieren, dass sie in ausgewachsenem Zustand das Lichtprofil der Verkehrsfläche nicht beeinträchtigen.

b) Sockelmauern sind bis 0,3 m Höhe bezogen auf die Höhe der Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze zulässig.

c) Zäune oder andere tote Einfriedungen sind bis maximal 1,0 m Höhe zulässig, wenn sie um mindestens 1,0 m von der Grenze abgerückt und davor bepflanzt sind, sie müssen für Kleintiere (Igel) durchgängig sein.

### 2.3.2 Stützmauern zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur bis maximal zur Hälfte des Höhenunterschiedes zulässig, der Rest ist abzuböschten.

2.3.3 Müllbehälterstandplätze sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzungen allseitig abzuschirmen, diese Abschirmung muss auch geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

2.3.4 Flächen für Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten: Ortbeton und Asphalt sind als Oberflächenabschluss nicht zulässig. Die Befestigung muss wasserdurchlässig sein, z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster in Splitt oder Sand verlegt sowie wassergebundene Decken.

## **2.4 AUßENANTENNEN**

§ 74 Abs.1 Nr.4 LBO

Je Gebäude ist maximal eine Außenantenne zulässig. Dies gilt auch für Parabolantennen.

## **2.5 STELLPLATZVERPFLICHTUNG**

§ 74 Abs.2 Nr.2 LBO

Je Wohnung sind mindestens 2,0 Stellplätze herzustellen.

## **2.6 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO

Das von den Dachflächen abfließende Regenwasser (Traufwasser) ist vor Verunreinigungen zu schützen und den entsprechenden Kanälen zuzuleiten. Eine Speicherung in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser ist zulässig



### **3. GRÜNORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **3.1 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Einfriedigungen sind so auszubilden, dass sie für Kleintiere bis zur Größe eines Igels (15 cm) durchlässig sind.

#### **3.2 PFLANZGEBOTE**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Mit dem Bauantrag ist zugleich ein Pflanzplan einzureichen.

##### **3.2.1 Hochstämmige großkronige Laubbäume**

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte sind großkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Pro Baum sind 5 m<sup>2</sup> unbefestigte Fläche vorzusehen, die mit standortgerechten Bodendeckern oder Kleinsträuchern zu bepflanzen ist. Die Standorte können aus funktionalen Gründen um bis zu 5 m verschoben werden, die Anzahl ist jedoch bindend. Auf die Liste "Verwendungsmöglichkeiten und Standorteignung heimischer Laubgehölze im Landkreis Heilbronn" wird verwiesen.

##### **3.2.2 Pflanzgebot je Baugrundstück**

Pro Baugrundstück ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume müssen landschaftsgerecht und heimisch sein. Auf die Liste "Verwendungsmöglichkeiten und Standorteignung heimischer Laubgehölze im Landkreis Heilbronn" wird verwiesen. Pflanzgebote werden angerechnet. Spalierobst an der Wand des Hauptgebäudes ist ebenfalls zulässig. Zur Durchlüftung des Bodens im Wurzelbereich des Baumes sind 4 m<sup>2</sup> unbefestigte Fläche vorzusehen.

##### **3.2.3 Bepflanzung von toten Einfriedigungen und Nebengebäuden**

Grenzen Zäune und Mauern höher als 0,3 m an öffentliche Flächen, so sind sie mit Rankpflanzen oder Hecken davor zu bepflanzen. Das gilt auch für die Abstandsfläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und seitlichen Wänden von Nebengebäuden.

Rankgewächse z.B:

Anemonen-Waldrebe	Clematis montana
Clematis	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum L.
Geißblatt	Lonicera caprifolium
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Weintraube	Vitus vinifera

Auf die Liste "Verwendungsmöglichkeiten und Standorteignung heimischer Laubgehölze im Landkreis Heilbronn" wird verwiesen.

##### **3.2.4 Dachbegrünungen**

Die Artenzusammenstellung soll sich der potentiell natürlichen Vegetation annähern. Es sind deshalb trockenheitsverträgliche und anspruchslose Stauden und Gräser zu pflanzen. Die nachfolgend aufgeführten Arten werden dieser Forderung gerecht:

Trockenrasengesellschaft:

Fettthenne	Sedum
Steinbrech	Saxifraga
Hauswurz	Sempervivum
Schafschwingel	Festuca ovina
Kammerschillergras	Koeleria pyramidata
Sophienkraut	Descurainia sophia
Loesels Rauke	Sisymbrium loeselii
Riesen Rauke	Sisymbrium altissimum
Stolzer Heinrich	Echium vulgare
Gebräuchlicher Steinklee	Melilotus officinalis
Gewöhnliche Nachtkerze	Oenothera biennis

Bei der intensiven Dachbegrünung ist mindestens eine Substratschicht von 0,3 m erforderlich. Als Erstbepflanzung sind ein Landschaftsrasen und Gehölze vorzusehen.

## **4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE**

§ 9 Abs. 6 BauGB

### **4.1 ERSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER UND -ABSENKUNG**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation oder ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kläranlage zuzuleiten.

### **4.2 BODENDENKMALE**

Keltische Fundstellen sind nicht auszuschließen.

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG.). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

### **4.3 BODENSCHUTZ**

Nach den Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Der Grundstückseigentümer und jeder der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, ist verpflichtet Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die § 4 und 7, wird hingewiesen.

### **4.4 ABFALLBESEITIGUNG - ALTLASTEN -**

Altlasten sind keine bekannt. Sollten bei der Erschließung des Baugebietes oder bei Baumaßnahmen Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Heilbronn sofort zu verständigen.

### **4.5 BAUGRUND**

Im Bereich der Tallage ist mit geringen Grundwasserflurabständen und teilweise wenig tragfähigen Schichten zu rechnen. Es werden objektbezogene ingenieur-geologische Begutachtungen empfohlen.

### **4.6 HAUSENTWÄSSERUNG**

Im südlichen Bereich des Plangebietes, sowie an einigen anderen Stellen, sind die Abstände der Kanalsohle zum Kellerboden sehr gering, sodass der Bauherr je nach individueller Planung oder bei Unterschreitung der Erdgeschossfußbodenhöhe, geeignete Maßnahmen wie Hebeanlagen vorzusehen hat. Rückstauklappen sind ohnehin in der Abwassersatzung für Entwässerungen unterhalb des Straßenniveaus vorgeschrieben.

Niederschlagswasser, das auf unbeschichteten Metallflächen wie Kupfer, Zink und Blei anfällt, darf grundsätzlich nicht ohne entsprechende Vorbehandlung in den Breibach eingeleitet werden. Dachrinnen aus Metall sind zulässig.

#### 4.7 LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können unvermeidbare Immissionen, wie Gerüche durch Düngung oder Pflanzenschutzmittel oder Lärm entstehen, die zu dulden sind.

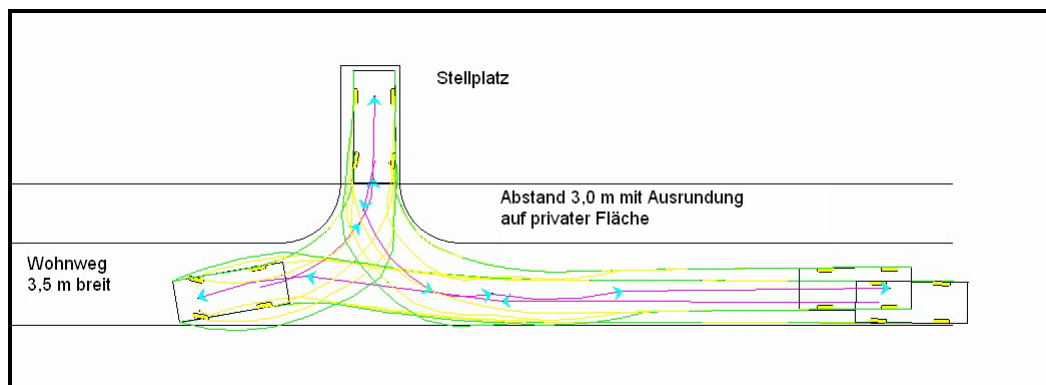
#### 4.8 ARTENSCHUTZ

Auf die Vorschriften des Artenschutzes (§§ 39 ff BNatSchG, geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie) wird hingewiesen. Soweit Gehölze gerodet oder Bausubstanz abgebrochen werden soll, ist rechtzeitig vorher zu prüfen, ob gebäude- oder höhlenbewohnende Arten betroffen sind.

#### 4.9 STELLPLÄTZE

Nach § 4 der Garagenverordnung (Gbl. 1989 S. 458, ber. S. 496) sind Stellplätze mindestens 5,0 m lang und mindestens 2,3 - 2,5 m breit auszubilden und bei senkrechter Zufahrt mit einer mindestens 6,5 m breiten Fahrgasse zu versehen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind teilweise schmaler, die erforderlichen Mehrlängen sind deshalb auf der privaten Grundstücksfläche auszubilden. Dies ist auch bei der Einfriedung zu beachten.

Nach den Regelungen der Straßenverkehrsordnung besteht ein gesetzliches Halteverbot, wenn eine Restfahrbahnbreite von wenigstens 3,0 m nicht eingehalten werden kann. Dies ist bei den schmalen Verkehrsflächen bereits dann der Fall, wenn ein breiter PKW hält. Es ist deshalb auf ausreichende Stellflächen auf den privaten Grundstücksflächen zu achten.



#### 4.10 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzstreifen

Gashochdruckleitung:

Im westlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs verläuft die Kraichgauleitung DN 300 MOP 50 bar sowie parallel dazu verlegte Telekommunikationskabel der terranets bw GmbH. Die Gasfernleitung und die Kabel sind gemäß den Vorschriften über Gashochdruckleitungen (Gashochdruckleitungsverordnung) zur Sicherung ihres Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung sowie gegen Einwirkungen von außen in einem Schutzstreifen verlegt. Der Schutzstreifen hat eine Breite von 6,00 m (je 3,00 m beiderseits der Rohrachse). Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasfernleitungen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Auch Dachvorsprünge oder sonstige Anbauten dürfen nicht in den Schutzstreifen hineinragen. Darüber hinaus dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die die Sicherheit, den Betrieb oder die Wartung der Gashochdruckanlagen beeinträchtigen oder gefährden. So sind unter anderem das Einrichten von Dauerstellplätzen (z. B. für Container, Wohnwagen usw.) sowie das Lagern von schwer zu transportierenden Materialien im Schutzstreifen unzulässig.

Stromfreileitung:

Ebenfalls im südwestlichen Bereich verlaufen die Freileitungen der 110 kV Stromleitung eines Energieversorgungsunternehmens (EVU) früher die EVS. Für diese ist ebenfalls ein Schutzstreifen ausgewiesen, dieser verläuft in einer Entfernung von 19,25 m von den Leitungsseilen und ist am östlichen Rand mit dem Schutzstreifen der Gashochdruckleitung identisch. Innerhalb dieses Schutzstreifens sind die Vorschriften der Energieversorgungsunternehmen (EVU) einzuhalten. Diese Flächen können nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit den EVU überbaut oder genutzt werden. Gemäß VDE 0210 sind zu den spannungsführenden Leitungsseilen, Schutzabstände erforderlich, die verhindern sollen, dass Menschen oder Sachen durch einen direkten elektrischen Schlag zu Schaden kommen. Die Abstände betragen:

- a) für Gebäude mit festen Bedachungen und einer Dachneigung mit  $> 15^\circ$  3,0 m
- b) für Gebäude mit festen Bedachungen und einer Dachneigung von weniger als  $15^\circ$ , die deshalb begehbar sind 5,0 m und
- c) für Straßen, Wege und Plätze 7,0 m

Die Ermittlung der zulässigen Bauhöhen kann am Besten am konkreten Bauvorhaben vorgenommen werden. Eine Beteiligung der EVU vor dem Baugenehmigungsverfahren ist deshalb sinnvoll.

## 4.11 Liste heimischer Arten

### Der richtige Standort für heimische Bäume und Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name	Verwendung	Standort/Boden
		a) Einzelstellung	1) kalkhaltig
		b) Feldhecke	2) sauer
		c) Ufergehölz	3) feucht-nass
		d) Vogelschutzgehölz	4) trocken
		e) Pioniergehölz	5) sonnig
		f) Bienenweide	6) halbschattig
<b>Bäume</b>			
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	b,d,f	1,4,5,6
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	a,b,d,e,f	4,5,6
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	a,b,d,e,f	3,5,6
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	c,d,e,f	2,3,5,6
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	a,e	1,4,5,
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	a,b,d,f	3,4,5,6
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	a,d,f	1,2,5,6
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	a,b,c,d,e,f	1,3,5,6
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel	c,e,f	3,4,5,6
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	a,b,d,f	4,5,6
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	a,c,e,f	3,5,6
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	a,b,d,e,f	2,3,4,5,6
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling	a,d,f	1,4,5,6
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	a,b,d	4,5,6
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	a,b,d,f	4,5
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	a,b,d,f	4,5
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	a,c,f	1,3,5
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide	a,c,f	3,5
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	a,d,e,f	4,5,6
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	a,d,e,f	1,3,5,6
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme	a,b,d,e,f	1,3,4,5,6
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	a,d,f	3,5,6
<b>Sträucher</b>			
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	b,d,e,f	1,2,3,4,5,6
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	b,c,d,f	1,3,4,5,6
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	a,b,d,f	1,4,5,6
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	a,b,c,d,f	1,3,4,5,6,
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	b,c,d,e,f	2,3,5,6
<i>Hedera helix</i>	Efeu	b,d,f	3,6
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	a,b,d,e,f	1,3,4,5,6
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	b,d,f	1,3,4,5
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	b,d,e,f	1,4,5
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	b,c,d,e,f	2,3,4,5,6,
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	b,d,f	1,4,5,6
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	b,d,e,f	5,6
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose	b,d,f	1,4,5
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	a,b,d,e,f	3,5,6
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder	a,b,c,d,e,f	2,3,6
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	a,b,c,e,f	3,4,5,6
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	b,c,e,f	1,3,4,5,6
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide	b,c,e,f	1,3,5,6
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide	b,c,e,f	1,3,5
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	a,b,c,d,f	3,5,6

## Empfehlenswerte Obstsorten im Landkreis Heilbronn

Sorten	Eigenschaften
<b>Neue Apfelsorten</b>	
Angold	schorffresist., wenig Mehltau, ertragr., guter Geschmack
Delia	schorffresistent, mehlttauresistent, triploid
Enterprise	schorffresistent, feuerbrandresistent
Hilde	schorffresistent, mehlttauresistent
Rewena	schorffresistent, robust, guter Geschmack
Rubinola	schorffresistent, mehlttauresistent, guter Geschmack
Topaz	schorffresistent, anfällig für mehliges Apfellaus
<b>Traditionelle Apfelsorten</b>	
Bittenfelder	unregelmäßiger Ertrag, hoher Säuregehalt
Börtlinger Weinapfel	kleinfrüchtig, regelmäßiger Massenträger
Boskoop	guter Kuchenapfel, triploid
Brettacher	lange haltbar, triploid, krebsanfällig auf nassen Böden
Champagner Renette	schorffresistent, krebsanfällig auf nassen Böden
Danziger Kant	für höhere Lagen geeignet, etwas krebsanfällig
Gehrsers Rambur	sehr ertragreich, triploid
Gewürzluiken	starkwüchsig, gesund, Tafel- und Mostapfel
Goldrenette von Blenheim	großkronig, sehr guter Tafelapfel, frostanf., feuchte Böden
Hauxapfel	guter Stammbildner
Josef Musch	großfrüchtig, triploid
Kaiser Wilhelm	großfrüchtig, triploid, krebsanfällig auf nassen Böden
Maunzenapfel	kleinfrüchtig, sehr frosthart, mehlttauanfällig
Rheinischer Bohnapfel	kleinfrüchtig, bester Mostapfel, Alternanz
Rheinischer Krummstiel	hohe, regelmäßige Erträge
Rheinischer Winterrambur	robust, starkwüchsig, späte Blüte, feuchte Böden
Sonnenwirtsapfel	großfrüchtig, sehr robust
Welschisner	für höhere Lagen geeignet, triploid
Zabergäu Renette	Wirtschaftsapfel, für höhere Lagen geeignet

Triploide Sorte: benötigt andere, nicht triploide Sorte zur Befruchtung

## Sorten

## Eigenschaften

### Neue Birnensorten

Uta	lecker, saftig schmelzend, gesund
Novemberbirne	hoher Ertrag, gute Lagerfähigkeit

### Traditionelle Birnensorten

Petersbirne	für höhere Lagen geeignet
Wahls Schnapsbirne	hervorragende Brennsorte
Nägelesbirne	landschaftsprägender Baum
Palmischbirne	gute Brennsorte, feuerbrandfest
Fässlesbirne	wertvolle Dörr- und Brennsorte
Karcherbirne	zur Sektherstellung geeignet
Wilde Eierbirne	sehr vital, schöne Baumkrone
Conference	wenig schorfanfällig, sehr fruchtbar
Kirchensaller Mostbirne	landschaftsprägender Baum
Metzer Bratbirne	sehr gesund, hoher Zuckergehalt
Schweizer Wasserbirne	gute Mostsorte, wenig Feuerbrand
Josephine von Mecheln	wertvolle Winterbirne
Bayerische Weinbirne	sehr feuerbrandfest
Paulsbirne	große, schöne Winterkochbirne
Geddelsb. Mostbirne	kleinfrüchtig, sehr guter Saft
Stuttgarter Geißhirtle	kleinfrüchtig, Tafel- und Kochbirne

### Süßkirschen

Regina	relativ platzfest
Hedelfinger	gesunder, großkroniger Baum
Büttners Rote Knorpel	große, rotbunte Früchte
Sam	kräftiger Wuchs, relativ platzfest

### Walnüsse

Mars	robust, frosthart, fruchtbar
Nr. 26	krankheitsresistent, später Austrieb
Nr. 139	regelmäßiger Ertrag, kompakt