



Gemarkung Nordheim

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"Zimmerer Höhe Nord II"

Textteil

Bebauungsplanvorentwurf und Vorentwurf der örtlichen Bauvorschriften ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 16.12.2011/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 25.05.2012/b/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 am 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 39 S. 1509ff),
2. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
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 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (Gbl. Nr.3, S.65,73).

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.

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 -

1.1.1 **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.

1.1.2 **Gewerbegebiet eingeschränkt** (GE/e) § 8 BauNVO

Zulässig sind Betriebe und Nutzungen nach § 8 Abs.2 BauNVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen nach § 8 Abs.3 Nr. 1 und 2 BauNVO:

- Nr. 1 Eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, ist gemäß § 1 Abs.9 BauNVO nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn diese nicht mehr als 200 m² Wohnfläche (Nettogrundfläche NGF nach DIN 277) hat und die Wohnfläche 10 % der Grundstücksfläche nicht übersteigt.
- Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind selbstständige Werbeanlagen ohne Bezug zu einer gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück selbst, nicht zulässig.

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs.1 Nr.1 in Verb. mit Abs.3 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.2.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze.
Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe in m über NN bindet nur nach oben, nach unten, niedriger kann abgewichen werden.

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.

1.2.3 Gebäudehöhen 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 -
offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet.

1.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND FIRSTRICHTUNG

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Gebäudeachsen und Firstrichtung der Wohn- oder Hauptgebäude sind auf den gekennzeichneten Flächen entlang der Straße Im Langen Rain nur parallel zu eingetragenen Richtungspfeilen zulässig.

1.6 NEBENANLAGEN § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 Abs.5 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO, die als Gebäude geplant sind, Garagen und überdachte Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 1,0 m, mit Toren einen Abstand von 1,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

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 zur angrenzenden Verkehrsfläche: über öffentliche Parkflächen und Verkehrsgrünflächen darf nicht zu- oder abgefahren werden.

1.7.7 Höhenlage der Verkehrsflächen, Abweichungen bis zu 0,2 m sind zulässig.

1.8 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

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

1.8.1 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.8.2 Straßenbeleuchtung

Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

1.9 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Ortsrand: Zulässig sind Baum- und Strauchpflanzungen, sowie Anlagen, die der Gestaltung des Ortsrandes und der Erholung, dem ökologischen Ausgleich, der Regenrückhaltung, als Spielplatz oder dem zeitweiligen Parken z.B. während des Blumensommers dienen. Auf den Fläche unter den Freileitungen und über der Gasfernleitung sind Gehölze aufgrund der Beschränkungen durch den Abstand zu den Freileitungen nur sehr beschränkt zulässig.

Grünfläche Platz 18 und 25: Zulässig sind alle Nutzungen, wie sie auch in einem Hausgarten stattfinden können.

1.10 MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan - Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers zur Führung eines Regen- und/oder Abwasserkanals. Die Lage ist nicht zwingend und kann je nach Gegebenheiten auch anders geführt werden.

1.11 BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUR MINDERUNG VON EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG

§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

passive Lärmschutzmaßnahmen

In dem gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplans sind Maßnahmen zum Schutz der Wohnräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr der L 1106 Brackheimer Straße und durch den Lebensmittelmarkt erforderlich und nachzuweisen. Diese Lärmschutzmaßnahmen können in Form einer geeigneten Grundrissgestaltung (lärmabgewandte Orientierung der Schlafräume und Kinderzimmer) und/oder den Einbau von Schallschutzfenstern mit Lüftungseinrichtungen realisiert werden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und Raumgröße im Baugenehmigungs- oder im Kenntnisgabeverfahren auf der Grundlage der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - nachzuweisen. Nach VDI 2719 werden bei Außenlärmpegeln von über 50dB(A) nachts für schutzbedürftige Wohnräume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen empfohlen. Dieser Empfehlung sollte auch bei Wohnnutzungen unabhängig von den ausgewiesenen Lärmpegeln im Nahbereich des Lebensmittelmarktes gefolgt werden, da auch punktuelle, zulässige Störungen durch benachbarte gewerbliche Nutzungen zu erheblichen Belästigungen führen können. Gegebenenfalls ist auch der Einsatz einer kontrollierten Wohnungsbelüftung mit Wärmerückgewinnung zu prüfen. Die Flächen sind im Bereich der eingeschränkt gewerblichen Nutzung dem Lärmpegelbereich IV und ansonsten dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen.

Auf den Flächen entlang des westlichen Ortsrandes wird empfohlen, sich auf Lärmemissionen durch die seit langem geplante Ortsumfahrung einzustellen.

1.12 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

1.12.1 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).

1.12.2 Straßenböschungen: Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen auf den privaten Bauflächen im Verhältnis Höhe zu Länge wie 1 : 1,5 oder wie im Plan gekennzeichnet durch eine Mauer (Haus 29) ausgeglichen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 Abs.7 LBO

2.1 ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

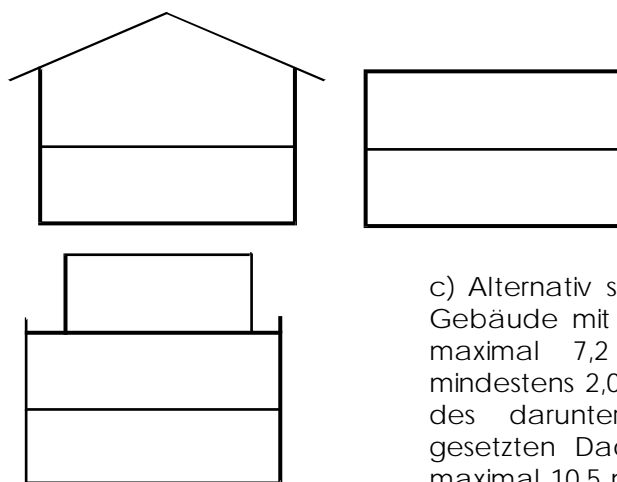
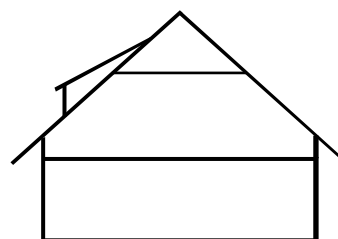
- nach Eintrag im Lageplan -

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. Sie muss auf mindestens 60 % der Trauflänge eingehalten sein. Entlang der Straße Im Langen Rain (Plätze 1, 3, 13 bis 17) darf die Traufhöhe nicht überschritten werden.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist nur eine Traufhöhe von maximal 3,8/6,5 m und eine Dachneigung von zwingend 30° zulässig. Sind sich alle beteiligten Eigentümer einig, kann für beide Doppelhaushälften oder alle Gebäude der Hausgruppe einheitlich auch die Variante a) bis c) zugelassen werden.

a) Wohn- und Hauptgebäude: Zulässig sind Gebäude mit einer TH von maximal 3,8/4,2/6,5 m, einer GBH von maximal 8,6/8,5/10,5 m und Satteldächer, sowie deren Sonderformen wie Walm- und Krüppelwalmdächern, mit einer Dachneigung von 30-38°. Im Bereich TH max. 4,2 m sind auch Dachneigungen von 0-23° zulässig



b) Alternativ sind im Bereich TH max. 3,8 m auch Gebäude mit einer TH von maximal 5,6 m, einer GBH von maximal 8,6 m und flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 0-23° zulässig.

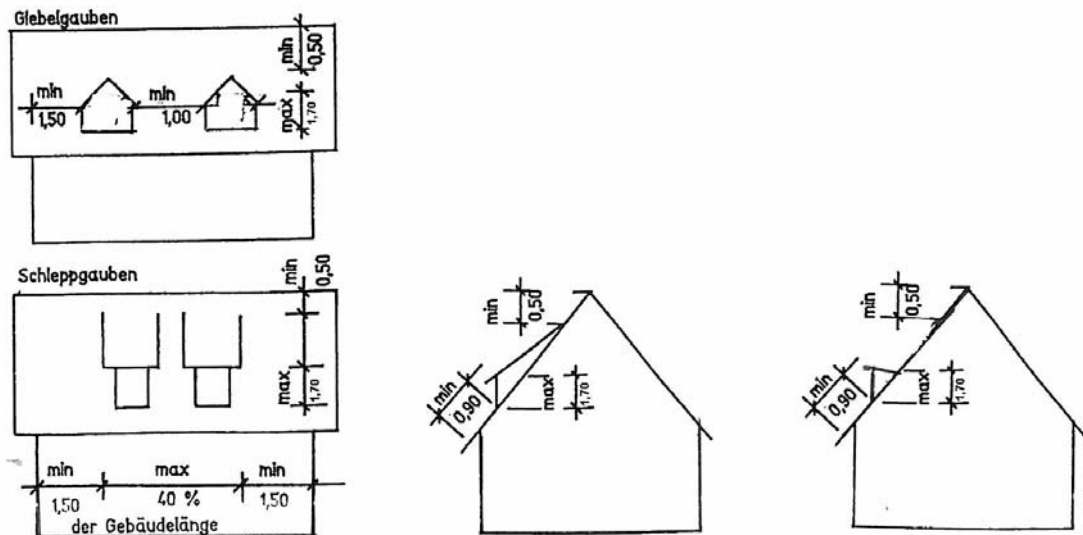
c) Alternativ sind im Bereich TH max. 6,5 m auch Gebäude mit einer TH (incl. Brüstung/Attika) von maximal 7,2 m, zusätzlich mit einem um mindestens 2,0 m allseits von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurück gesetzten Dachgeschoss bis zu einer GBH von maximal 10,5 m und flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 0-23° zulässig.

d) Freistehende Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach in einer Dachneigung von 20 bis 40 ° zulässig. Garagen die an das Wohngebäude angebaut oder in dieses integriert sind, sind nur in der gleichen Dachneigung wie das Wohngebäude zulässig. Flachdächer bis 15 ° sind bei Garagen und Nebengebäuden zulässig, wenn sie mindestens 0,25 m substratüberdeckt und mit einer Dachbegrünung versehen sind, Sitzplätze, z.B. bei in den Hang integrierten Garagen, sind im Rahmen der Grenzabstände 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 ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Länge 40 % der Dachlänge je Seite nicht überschreitet. 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
Die Gesamtbreite von Dachgauben und Dachausschnitten darf 40 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

- 2.1.5 Fassadengestaltung
Außenwandflächen sind überwiegend als Putzflächen 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 LBO

Es sind im Wohngebiet) nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen, sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Für die gewerbliche Fläche sind gleichartige Anlagen gemäß Ziffer 1.1.2 des Textteils zulässig. Werbeanlagen dürfen maximal 1,0 m² groß sein. Von der freien Landschaft aus einsehbare Werbeanlagen sind unzulässig.

2.3 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDIGUNGEN § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

- 2.3.1 Einfriedigungen/Stützmauern gegen die öffentlichen Verkehrsflächen
- a) Lebende Einfriedigungen (Sträucher und Hecken) sind ohne Stützhilfe oder mit innenliegenden Spanndrähten und Knüpfdrahtzäunen bis maximal 2,0 m Höhe zulässig. Die Pflanzen sind so zu placieren, dass sie in ausgewachsenem Zustand das Lichtraumprofil der Verkehrsfläche nicht beeinträchtigen.
 - b) Sockelmauern sind bis 0,3 m Höhe bezogen auf die Höhe der Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze zulässig.
 - c) Stützmauern, Zäune oder andere tote Einfriedigungen sind bis maximal 2,0 m Höhe zulässig, wenn sie um mindestens 0,5 m von der Grenze abgerückt und davor bepflanzt sind. Zäune und andere tote Einfriedigungen müssen für Kleintiere (Igel) durchgängig sein.
- 2.3.2 Müllbehälterstandplätze sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzungen allseitig abzuschirmen, diese Abschirmung muss auch geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.
- 2.3.3 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

Pro Wohneinheit sind ab einer Nettogrundfläche (NGF nach DIN 277) von 55 m² bis unter 90 m² 1,5 Stellplätze und ab 90 m² 2,0 Stellplätze herzustellen, Bruchzahlen werden auf die nächste volle Zahl aufgerundet .

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, sofern ein Anschluss in der öffentlichen Verkehrsfläche möglich ist. 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 m² 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 m² 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 m² unbefestigte Fläche vorzusehen.

3.2.3 Bepflanzung von toten Einfriedigungen

Grenzen Zäune und Mauern höher als 0,3 m an öffentliche Flächen, so sind sie mit Rankpflanzen oder Hecken zu bepflanzen.

Rankgewächse:

Pfeifenwinde	<i>Aristolochia</i>
Trompetenblume	<i>Campsis radicans</i>
Anemonen-Waldrebe	<i>Clematis montana</i>
Clematis	<i>Clematis vitalba</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Waldgeißblatt	<i>Lonicera periclymenum L.</i>
Geißblatt	<i>Lonicera caprifolium</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
Weintraube	<i>Vitis vinifera</i>

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:

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

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 gemäß § 37 Abs. 4 WG 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

Das Plangebiet liegt im Bereich einer archäologischen Verdachtsfläche: Luftbildbefunde möglicher vorgeschichtlicher oder römischer Siedlungen. Bei Bodeneingriffen ist mit archäologischen Funden oder Befunden zu rechnen. Dies ist bei der zeitplanung auch der privaten bauvorhaben zu berücksichtigen.

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 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.

4.6 HAUSENTWÄSSERUNG

Rückstauklappen sind in der Abwassersatzung für Entwässerungen unterhalb des Straßenniveaus vorgeschrieben.

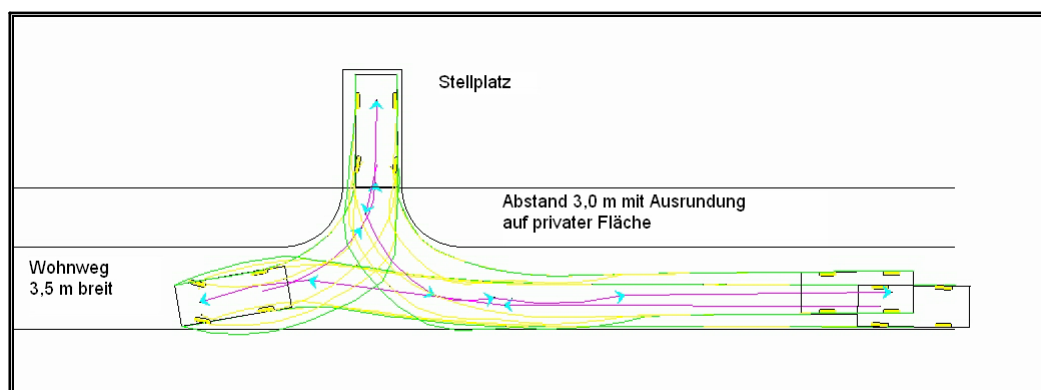
4.7 ARTENSCHUTZ

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.

4.8 STELLPLÄTZE

Nach § 4 der Garagenverordnung (GBl. Nr.15/1997 S. 332, zuletzt geändert GBl. Nr.1/2011 S.25) 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 Einfriedigung 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.



4.9 SCHUTZSTREIFEN DER FREILEITUNGEN UND GASFERNLEITUNG

Im Lageplan sind die Leitungstrassen und die Schutzstreifen der bestehenden Hochspannungsleitungen und der Gasfernleitung eingetragen. Innerhalb dieser Schutzstreifen sind die Vorschriften der Energieversorgungsunternehmen (EVU) einzuhalten. Diese Flächen können nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit den EVU 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. Dies gilt auch für Bepflanzungen.

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
Bäume			
<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
Sträucher			
<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 für Streuobstwiesen im Landkreis Heilbronn

Sorten	Eigenschaften	Sorten	Eigenschaften
Neue Apfelsorten		Neue Birnensorten	
Angold		Uta	lecker, saftig schmelzend, gesund
Della	schorrfresist., wenig Mehltau, ertragr., guter Geschmack	Novemberbirne	hoher Ertrag, gute Lagerfähigkeit
Enterprise	schorrfresistent, mehltauraesistent, triploid		
Hilde	schorrfresistent, feuerbrandresistent	Traditionelle Birnensorten	
Rewena	schorrfresistent, mehltauraesistent	Petersbirne	für höhere Lagen geeignet
Rubinola	schorrfresistent, robust, guter Geschmack	Wahls Schnapsbirne	hervorragende Brennsorte
Topaz	schorrfresistent, mehltauraesistent, guter Geschmack	Nägelesbirne	landschaftsprägender Baum
	schorrfresistent, anfällig für mehliges Apfellaus	Palmischbirne	gute Brennsorte, feuerbrandfest
Traditionelle Apfelsorten		Fässlesbirne	wertvolle Dörr- und Brennsorte
Bittenfelder	unregelmäßiger Ertrag, hoher Säuregehalt	Karcherbirne	zur Sektherstellung geeignet
Börlinger Weinapfel	kleinfrüchtig, regelmäßiger Massenträger	Wilde Eierbirne	sehr vital, schöne Baumkrone
Boskoop	guter Kuchenapfel, triploid	Conference	wenig schorrfähig, sehr fruchtbar
Brettacher	lange haltbar, triploid, krebsanfällig auf nassen Böden	Kirchensaller Mostbirne	landschaftsprägender Baum
Champagner Renette	schorrfresistent, krebsanfällig auf nassen Böden	Metzer Bratbirne	sehr gesund, hoher Zuckergehalt
Danziger Kant	für höhere Lagen geeignet, etwas krebsanfällig	Schweizer Wasserbirne	gute Mostsorte, wenig Feuerbrand
Gehers Rambur	sehr ertragreich, triploid	Josephine von Meckeln	wertvolle Winterbirne
Gewürzluiken	starkwüchsig, gesund, Tafel- und Mostapfel	Bayerische Weinbirne	sehr feuerbrandfest
Goldrenette von Blenheim	großkronig, sehr guter Tafelapfel, frostanf., feuchte Böden	Paulsbirne	große, schöne Winterkochbirne
Hauxapfel	guter Stammbildner	Geddelsb. Mostbirne	kleinfrüchtig, sehr guter Saft
Josef Musch	großfrüchtig, triploid	Stuttgarter Geißhirtle	kleinfrüchtig, Tafel- und Kochbirne
Kaiser Wilhelm	großfrüchtig, triploid, krebsanfällig auf nassen Böden		
Maunzenapfel	kleinfrüchtig, sehr frosthart, mehltauanfällig	Süßkirschen	
Rheinischer Bohnapfel	kleinfrüchtig, bester Mostapfel, Alternanz	Regina	relativ platzfest
Rheinischer Krummstiel	hohe, regelmäßige Erträge	Hedelfinger	gesunder, großkroniger Baum
		Büttners Rote Knorpel	große, rotbunte Früchte
Rheinischer Winterrambur	robust, starkwüchsig, späte Blüte, feuchte Böden	Sam	kräftiger Wuchs, relativ platzfest
Sonnenwitsapfel	großfrüchtig, sehr robust		
Welschiner	für höhere Lagen geeignet, triploid	Walnüsse	
Zabergäu Renette	Wirtschaftsapfel, für höhere Lagen geeignet	Mars	robust, frosthart, fruchtbar
		Nr. 26	krankheitsresistent, später Austrieb
		Nr. 139	regelmäßiger Ertrag, kompakt

Triplode Sorte: benötigt andere, nicht triploide Sorte zur Befruchtung