

## Teil C

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (siehe separate Planzeichnung)

## Teil D - Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

in den zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

### In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen (§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 12 (3a) BauGB)**  
In Anwendung von § 9(2) i.V.m. § 12(3a) BauGB sind im Geltungsbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.
- 2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**  
**Allgemeines Wohngebiet WA** gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5,6) BauNVO  
**Zulässig sind:**
  - Wohngebäude,
  - nicht störenden Handwerksbetriebe,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.**Unzulässig sind:**
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.
- 3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Bezugshöhen (BZH) sowie durch Trauf- und Firsthöhen (TH/FH) gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil bestimmt.
  - 3.1. Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 f. BauNVO)**  
**Die maximal zulässige Grundfläche im Wohngebiet beträgt 0,4.**
  - 3.2 Bezugshöhe (BZH)**  
Die untere Bezugshöhe BZH zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe ist durch Höhen in m ü. NHN gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Abweichungen bis max. 20 cm sind zulässig.
  - 3.3 Traufhöhe**  
**Die Traufhöhe** ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe (BZH) und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

### 3.4 Firsthöhe

**Die Firsthöhe** ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe (BZH) und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

### 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Es gilt die **offene Bauweise mit Einschränkung auf Doppelhäuser** gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.

**Die überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Terrassen sind innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Flächen und den mit „Terr. / Terr. \*“ gekennzeichneten Flächen für Terrassen zulässig. Die Terrassen sind in den mit „Terr.“ gekennzeichneten Bereichen auch mit einer feststehenden Überdachung und als Wintergärten zulässig. In den mit „Terr. \*“ gekennzeichneten Bereichen sind feststehende Terrassenüberdachungen und Wintergärten unzulässig; Seiten- und Sichtschutzwände an den Grundstücksgrenzen im Bereich der Terrassen sind hier nur im Rahmen der Festsetzung 10.1 zulässig.

### 5 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

**Stellplätze und Garagen / Carports** sind innerhalb überbaubarer Flächen und auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

**Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei darf die Größe der Nebenanlagen pro Grundstück eine Fläche von max. 5,00 qm und eine Wandhöhe von max. 3,00 m nicht überschreiten.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser und der Ableitung von Abwasser dienen (§ 14(2) BauNVO), können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen zugelassen werden.

### 6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Plangebiets ist max. 1 Wohneinheit (WE) je Doppelhaushälfte zulässig.

### 7 Versorgungsflächen (§9 (1) Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen ist eine Trafostation mit der dafür notwendigen Erschließung zulässig.

### 8 Öffentliche Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche am westlichen Rand des räumlichen Geltungsbereichs, die sich gleichzeitig im Gewässerrandstreifen befindet, ist unter Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Anforderungen naturnah zu gestalten.

Innerhalb dieser Fläche ist ein notwendiger unbefestigter Erdweg, der zur Begehung und Schadensbekundung des Gewässerrandstreifens dient, erlaubt.

Unzulässig ist:

- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

Die öffentliche Grünfläche am östlichen Rand des räumlichen Geltungsbereichs ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Innerhalb dieser Fläche sind Fußwege zulässig. Sie sind

mit wasserdurchlässigen Belägen oder als Erdwege anzulegen. Anpflanzungen aus standortgerechten, gebietsheimischen Bäumen werden empfohlen.

Entlang der Oberen Mühlstraße ist eine Hecke aus kraichgautypischen Sträuchern gem. Pflanzliste in Festsetzung Nr. 12.3 zu pflanzen.

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

### **9.1 Festlegung Rodungszeitraum**

Eine Rodung der nicht zu erhaltenden Gehölze im Plangebiet ist nur im Zeitraum von 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten und der Aktivitätsphasen von Fledermausarten).

### **9.2 Festlegung des Zeitraumes der Abbrucharbeiten**

Der Abbruch der Gebäude ist nur im Zeitraum vom 01. November bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeit der Vogelarten und der Aktivitätsphasen von Fledermäusen), da dann ein Vorhandensein von Winterquartieren auszuschließen ist. Dabei sind Fassadenteile, Dachabdeckungen und Mauern vorsichtig abzutragen.

## **10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

### **10.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die im zeichnerischen Teil mit „GFL“ festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger (Flst. Nr. 230/5 und 230/6) zu belasten.

Die im zeichnerischen Teil mit „G“ festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht für die Feuerwehr und die Rettungskräfte zu belasten. Mit Ausnahme der Terrassenbereiche sind im Bereich des Gehrechts keine ortsfesten Einfriedungen und Terrassenabtrennungen zulässig; bei der Umsetzung von Seiten- und Sichtschutzwänden an den Grundstücksgrenzen im Bereich der Terrassen ist dabei das Gehrecht in einer lichten Mindestbreite von 1,25 m von ortsfesten Einbauten freizuhalten. Es sind bei der Umsetzung des Gehrechts an den seitlichen Grundstücksgrenzen und an den Grundstücksgrenzen zum Straßenraum öffnende Türen mit einer lichten Mindestbreite von 1,25 m vorzusehen.

## **11 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

### **11.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen**

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze sind entsprechend des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans zum Schutz der Terrassen, die parallel zum Bachlauf liegen, in Nord-Süd-Richtung ausgerichtete absorbierende Lärmschutzwände mit einer Höhe über Terrassenniveau von 1,60 m und einer Länge je Grundstück von ca. 5,50 m und in Ost-West-Richtung vertikal zum Gebäude ausgerichtete Lärmschutzwände mit einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von ca. 4,00 m zu errichten.

### **11.2 Passive Schallschutzmaßnahmen**

Im WA ist die Belüftung der Aufenthaltsräume mit überwiegender Schlafnutzung an den Verkehrslärm beaufschlagten Westfassaden der Baufenster an der Talbachstraße, an denen nachts ein Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm von 45 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete entsprechend dem Orientierungswert Nacht der DIN 18005 überschritten wird, zu sichern, und zwar:

- durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, oder

- durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder
- durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster gegen Straßenverkehrslärm.

In der Planzeichnung des Schallschutzgutachtens sind die nach DIN 4109-2:2016-07, Kapitel 4.5.5 (erschienen im Beuth-Verlag, Berlin) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen als Grundlage für den passiven Schallschutz festgesetzt. Bei der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung oder im Kenntnissgabeverfahren nachzuweisen.

Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2016-07, Kapitel 4.5.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2016-07 reduziert werden

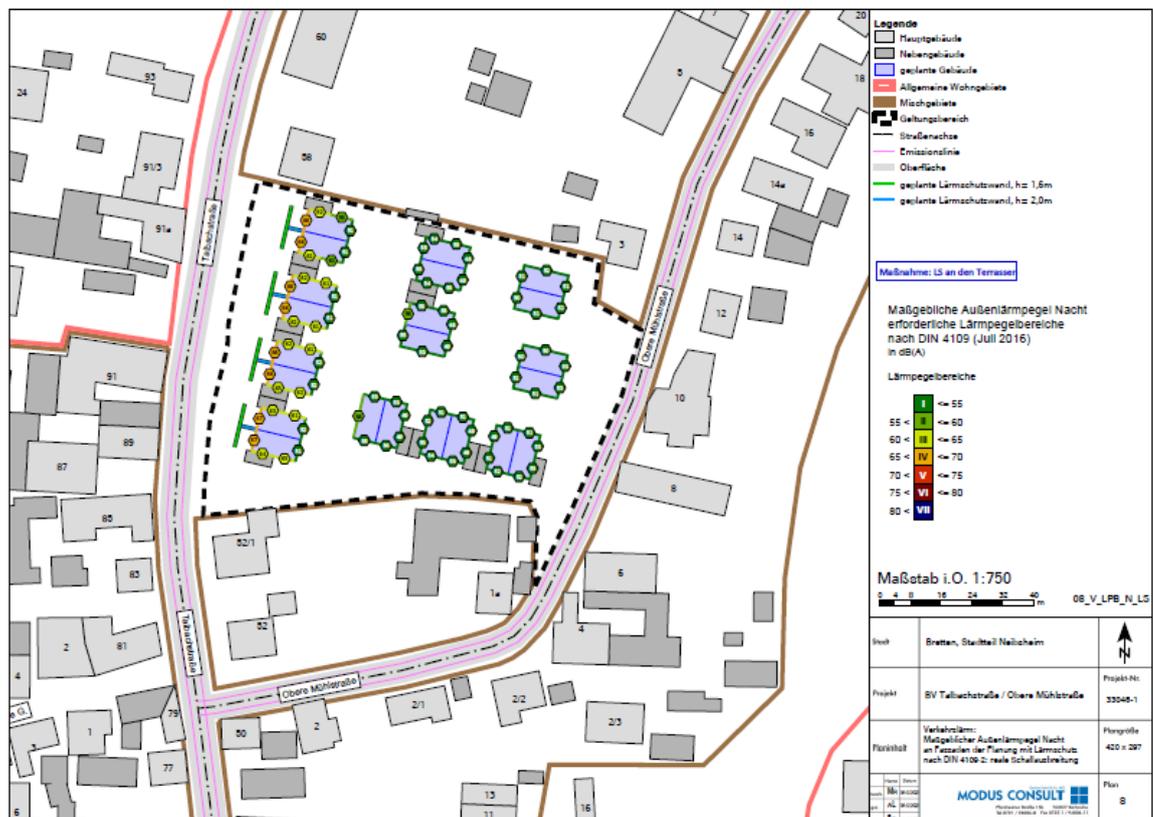


Abb.: Maßgeblicher Außenlärmpegel Nacht; reale Schallschuldrückung.

## 12 Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

### 12.1 Pflanzpflicht Einzelbäume pro Baugrundstück

Auf jedem Einzelgrundstück ist ein Baum gemäß Artenliste anzupflanzen. Die Lage der zu pflanzenden Bäume ist nicht festgesetzt. Die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes von Baden-Württemberg sind zu beachten.

### 12.2 Pflanzpflicht Lärmschutzwände

Lärmschutzwände, die mit ihrer Längsseite parallel zum Talbach hin orientiert sind, sind gemäß Artenverwendungsliste zu begrünen.

### 12.3 Artenverwendungsliste und Pflanzqualität zur Grundstücksbegrünung

Pro Grundstück ist ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, welcher in 1 m Höhe einen Stammumfang von ca. 10 cm (entspricht ca. 3 cm Durchmesser) haben muss. Bei der Pflanzung eines Obstbaumes sind Halb- oder Hochstämme zu pflanzen. Bei Laubbäumen sind auch säulenförmige Selektionen zulässig.

Grundsätzlich sind auf den privaten Grundstücken standortgerechte heimische Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen zu pflanzen. Nicht standortgerechte Zierpflanzen und sonstige Pflanzen können in geringem Umfang bis maximal 20 % der Pflanzfläche als Einzelpflanzung mit eingestreut werden.

**Heckenpflanzungen aus Nadelgehölzen z.B. Tannen und Thuja, sowie auch aus Kirschlorbeer sind entlang aller Grundstücksgrenzen nicht zulässig.** Es sind dafür einheimische freiwachsende Sträucher, Gehölze zu verwenden.

#### **Bäume und Sträucher**

##### Bäume

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus silvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>

sowie säulenförmige Selektionen einheimischer Baumarten (Buche, Eiche, Hainbuche) und alle heimischen Obstbäume

##### **Sträucher**

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Gemeine Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Gemeine Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>
Gemeiner Kreuzdorn	<i>Rhamnus carthartica</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>

Faulbaum	Rhamnus frangula
Feldrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Essig-Rose	Rosa gallica
Hecht-Rose	Rosa glauca
Mai-Rose	Rosa majalis
Bibernell-Rose	Rosa pimpinelli
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

sowie säulenförmige Selektionen einheimischer Baumarten (Buche, Eiche, Hainbuche)  
und alle Obstbeerensträucher

**Kletterpflanzen**

Waldrebe	Clematis (+ Selektionen)
Kletterspindel	Euonymus fort. var. vegetus
Efeu	Hedera helix (+ Selektionen)
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Jelängerjelleber	Lonicera carpifolium i.S.
Wilder Wein	Parthenocissus (+ Selektionen)
Schlingenknöterich	Polygonum aubertii
Feldrose	Rosa arvensis
Blauregen	Wisteria sinensis

**Dachbegrünung****Moos-Sedum-Extensivbegrünung, Schichthöhe**

Moose:	Echtes Goldmoos	Campothecium sericeum
	Hirnzahmoos	Ceratodon pupureus
	Krückenkegelmoos	Brachytecium rutabulum
	Mauermoos	Tortula moralis
	Silberbirnmoos	Bryum argenteum
Sedum:	Felsen-Fetthenne	Sedum reflexum
	Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
	Weißer Fetthenne	Sedum-album-Sorten

**Extensivbegrünung auf trockenen Standorten (Süd) ohne Wasseranstau**

Gräser:	Zittergras	Briza media
	Aufrechte Tresse	Bromus erectus
	Ausläufertreibender Rot- schwingel	Festuca rubra rubra
	Blauschopfgras	Koeleria glauca
	Dachtresse	Bromus tectorum
	Platthalmrispe	Poa compressa
	Schafschwingel	Festuca ovina (pallens, glauca)
Kräuter:	Blutwurz	Potentilla erecta
	Echtes Labkraut	Galium verum
	Färberkamille	Anthemis tinctoria
	Gemeine Braunnelle	Prunella vulgaris
	Grasnelke	Armeria maritima
	Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
	Kleiner Wiesenknopf	Sanguisorba minor
	Orangerotes Habichtskraut	Hieracium aurantiacum
	Skabiosen-Flockenblume	Centaurea scabiosa

	Schafgarbe	Achillea millefolium
	Seifenkraut	Saponaria officinalis
	Tagnelke	Silene nutans
	Wiesenmargerite	Leucanthemum vulgare
Sedum:	Fetthenne	Sedum album
	Fetthenne	Sedum rupestre (reflexum)
	Fetthenne	Sedum sexangulare
	Mauerpfeffer	Sedum acre

**13 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Auf den Grundstücksflächen innerhalb eines Abstands von 1,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche sind unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

## Teil E - Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

in der zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassung.

### In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1 Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtung

Die zulässige Dachform, Dachneigungen sowie die Firstrichtung sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Nebenanlagen dürfen von der vorgeschriebenen Dachform und Dachrichtung abweichen, Garagen sind mit extensiv begrüntem Flachdach auszuführen.

**Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente** sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

#### 2 Dachaufbauten

**Dachaufbauten** (Dachgauben, Zwerchgiebel, Dachaufsätze nicht technischer Art) sind ebenso wie Dacheinschnitte unzulässig.

#### 3 Dachdeckungen und Fassadenfarben

Bei der Dacheindeckung sind nur matte, ziegelrote, braune und graue Dachmaterialien zulässig.

Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 10° sind zu begrünen. Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszuführen und dauerhaft zu unterhalten.

Das Substrat sollte nicht mehr als 20 Gewichtsprozent organische Bestandteile und keinen Torf enthalten. Für die Ansaat sind die Arten aus der nachfolgenden Liste (Ansaat Dachbegrünung) zu verwenden. Die Einsaat soll lückig erfolgen, so dass die spontane Ansiedelung von Wildkräutern möglich ist.

Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig.

#### 4 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf oder Gewerbe an der Stelle der Leistung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,5 qm pro Gebäude nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Skybeamer, o.ä. sind unzulässig. Das Anbringen von Warenautomaten in Vorgärten, an Einfriedungen und an Hauswänden ist untersagt.

#### 5 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.

Die Hausvorzonen (Bereiche zwischen Verkehrsfläche und vorderer Gebäudegrenze) sind mindestens auf einer Fläche von 50 % entsprechend der, beigefügten Artenverwendungsliste zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. (s. Skizze)

PKW-Stellplätze, Zufahrten, Fahrrad- und Mülltonnenabstellplätze sind soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe besteht und es aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 20 % Fugenanteil, Drainasphalt etc.).

Die Anlage von Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen und –splintern ist unzulässig.

Innerhalb der nicht überbauten Flächen, die sich gleichzeitig im Gewässerrandstreifen befinden, sind sämtliche bauliche Anlagen grundsätzlich nicht zulässig mit der Ausnahme von Zäunen als Drahtgeflecht oder der Abtrennung mit Hecken mit einer Höhe von maximal 1.20 mit Hinterpflanzung.

Der Pflanzstreifen (öffentliche Grünfläche) ist durchgängig zu begrünen. Es dürfen nur gebietsheimische Arten gemäß der Artenverwendungsliste für diesen Bereich verwendet werden.

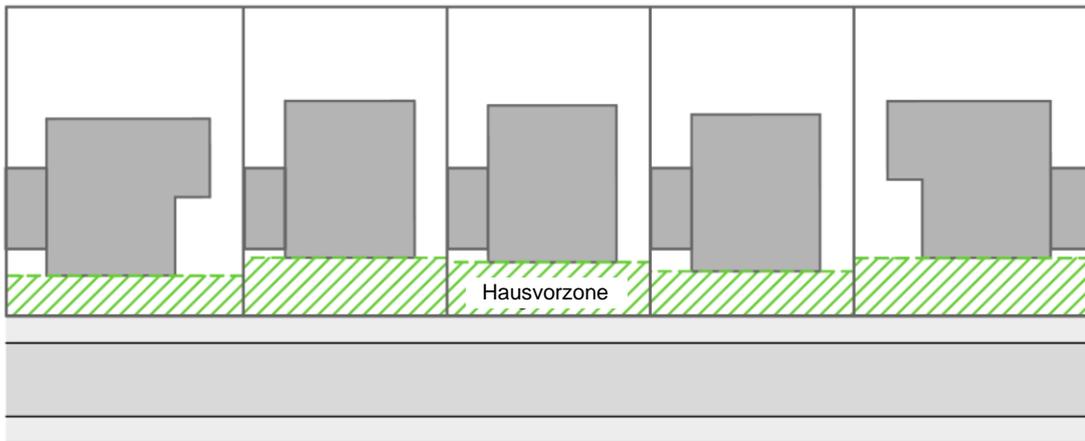


Abb.: Beispielskizze Hausvorzone

## 6 Einfriedungen

Tote Einfriedungen, die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, dürfen eine Höhe von 1,50 m über Oberkante zugeordnete Erschließungsstraße nicht überschreiten; dabei sind die Vorgaben von Teil D (Nr. 4. und 10.1) zusätzlich zu beachten. Zur Gewährleistung des Brandschutzes in den hinteren Gartenflächen ist ansonsten an der Grundstücksgrenze zum Straßenraum oder über einen Erschließungsweg eine offenbare Tür mit einer lichten Mindestbreite von 1,25 m vorzusehen.

Es sind nur offene Einfriedungen in Form von Maschendrahtzäunen oder Doppelstabmattenzäunen ohne Plastikgeflecht zulässig. Die Einfriedungen sind zwingend dauerhaft mittels Hecken gemäß Artenverwendungsliste einzugrünen. Wo sie keine Gefahr für die Sicherheit des Straßenverkehrs darstellen, dürfen tote Einfriedungen hinterpflanzt und von der Vegetation überragt werden. Für die zulässige Art und Höhe der Hinterpflanzungen wird auf das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg verwiesen.

Innerhalb der nicht überbauten Flächen, die sich gleichzeitig im Gewässerrandstreifen befinden, sind Einfriedungen erst in einem Abstand von 0,5 m von den westlichen Grundstücksgrenzen zulässig.

Seiten- und Sichtschutzwände sind bei Doppelhäusern nur im Bereich der Terrassen mit direktem Anschluss an das Gebäude mit einer Höhe von maximal 2,00 m und einer Länge von maximal 3,00 m zulässig; dabei sind die Vorgaben von Teil D (Nr. 4. und 10.1) zusätzlich zu beachten.

## 7 Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne auf dem Dach zulässig.

**8 Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

**9 Abfallbehälterstandplätze**

Abfallbehälterstandplätze sind, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen oder einzugrünen.

**10 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze**

Je Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze auf dem Privatgrundstück nachzuweisen. Gefangene Stellplätze werden dabei angerechnet.

**11 Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung**

Die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen beträgt 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern.

Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

## Teil F – Nachrichtliche Übernahmen

### 1. Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

#### Archäologische Denkmalpflege:

Durch die Planungen sind in Neibsheim ein archäologisches Kulturdenkmal und ein Prüffall gem. § 2 DSchG BW betroffen:

- Archäologische Substanz der mittelalterlichen Burg und des neuzeitlichen Schlosses (Listen Nr. MA 8, ADAB ID 99834276)
- Etter des Merowinger zeitlichen und mittelalterlichen Dorfes (Listen Nr. MA 1, ADAB ID 99833577)

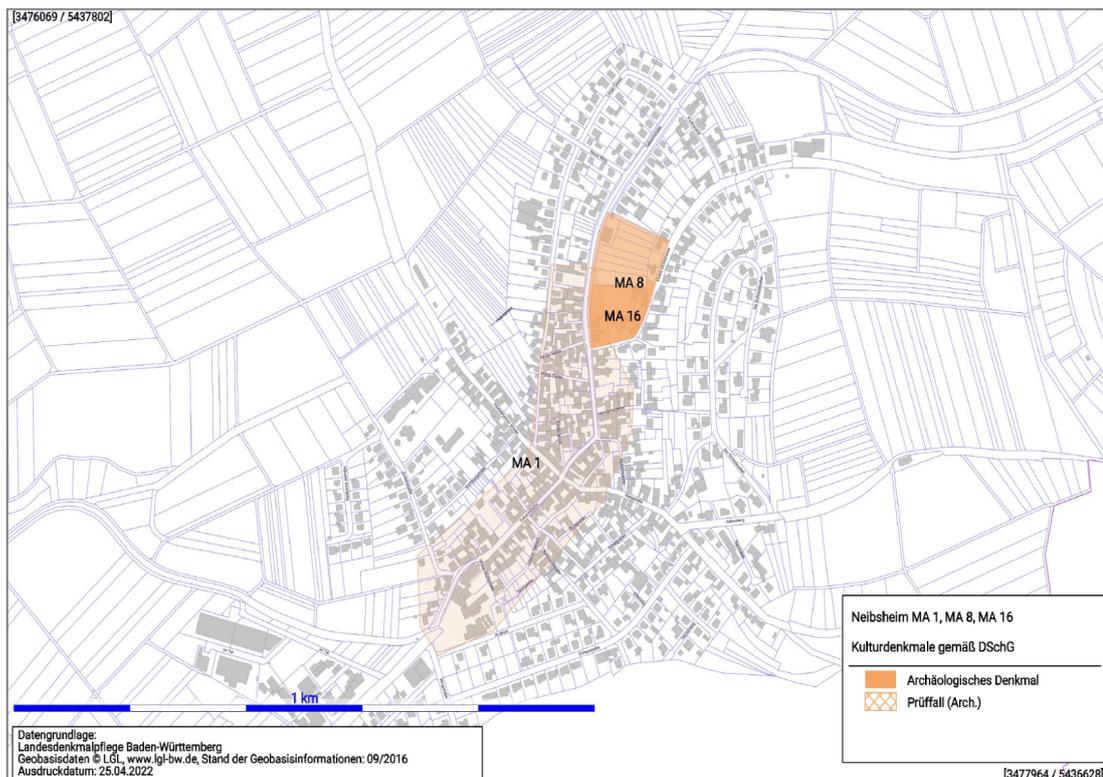


Abb.: Übersichtskarte zu den Archäologischen Kulturdenkmälern.

Die Planung betrifft das Areal der Oberen Burg (Listen Nr. MA 8, ADAB ID 99834276). Bei Prospektionen im Frühjahr 2021 wurde festgestellt, dass im Bereich südlich des Mühlgrabens

Reste der Burg im Untergrund erhalten sind. Bei diesen Resten handelt es sich um Kulturdenkmale nach §2 DSchG. Sämtliche Bauvorhaben innerhalb des bei den Sondagen ermittelten Burgareals (Flst. Nr. 230) bedürfen daher einer im Zuge der Erschließungsarbeiten einzuholenden denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Im Falle noch weiterer notwendiger Rettungsgrabungen durch eine Grabungsfirma kann die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. längere Zeit in Anspruch nehmen. Die Kostentragungspflicht für die genannten Maßnahmen liegt beim Bauherrn. Zur Klärung der Rahmenbedingungen etwaig notwendiger Rettungsgrabungen ist eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen Bauherren und LAD abzuschließen.

Nach nochmaliger Prüfung durch die Denkmalfachbehörde besteht bei der Mühle, die zunächst von ihr als Prüffall eingestuft worden war, keine Denkmaleigenschaft.

Darüber hinaus wird grundsätzlich auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

## **2. Wasserschutzgebiet**

Das überplante Gebiet befindet sich in seiner gesamten Größe in der Schutzzone IIIa des Wasserschutzgebiets Bruchsal, OT Heidelberg. Die Schutzgebietsverordnung muss in der jeweils gültigen Fassung im Hinblick auf die Nutzung und Behandlung von Flächen im Wasserschutzgebiet beachtet werden. Zur Errichtung baulicher Anlagen müssen laut Schutzgebietsverordnung die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften getroffen werden. Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung sind im Hinblick auf den Grundwasserschutz strikt zu befolgen und zu überwachen. Im Bereich von Versickerungsflächen ist der Einsatz von Düngern, Pflanzenschutzmitteln und Tausalz verboten.

In dieser Zone ist gemäß der Rechtsverordnung die Errichtung und der Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpen und Erdwärmesonden verboten. Erdwärmekollektoren sind zulässig soweit eine ausreichende Deckschicht zwischen dem Kollektor und dem Grundwasserspiegel vorhanden ist. Hierfür ist eine Ausnahmegenehmigung oder Befreiung von der Wasserschutzgebietsverordnung bei der unteren Verwaltungsbehörde zu beantragen.

## **3. Gewässerrandstreifen**

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Baden-Württemberg sieht gemäß §29 für Gewässer die im Innenbereich liegen, eine Schutzstreifen von 5m vor. Innerhalb diesem ist zum Schutz des Gewässerrands die Errichtung von baulichen Anlagen verboten. Die Vegetation muss erhalten bleiben und kann zur Renaturierung gebietspezifisch wiederhergestellt werden.

## Teil G – Hinweise, Kennzeichnung

### 1. Immissionsschutz

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind die jeweils gültigen technischen Baubestimmungen (VwV TB) zum Schutz vor Außenlärm zu beachten, aktuell die DIN 4109-1:2016-07 sowie die DIN 4109-2:2016-07 (vgl. A5 der VwV/TB). Im Fachbeitrag Schall sind die zum Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmpegelbereiche sowie maßgebenden Außenlärmpegel enthalten.

### 2. Erdaushub/ Bodenschutz

Der anfallende brauchbare Erdaushub ist soweit als möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. innerhalb des Plangebietes unterzubringen. Auf die Pflichten zur Beachtung des Bundes-Bodenschutzgesetzes BodSchG, insbesondere § 4 und 7 BodSchG, wird hingewiesen.

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Gesichtspunkt ist bereits bei der Planung Rechnung zu tragen (Festlegung der Höhen, Gründungstiefen, Wegen). Zu Beginn der Baumaßnahme ist auf Flächen, die zur Erschließung und Bebauung abgegraben werden, der humose Oberboden getrennt vom mineralischen Unterboden abzuschleppen und zu lagern (§ 202 BauGB). Auf nicht bebauten Flächen ist der Oberboden im Anschluss an die geplanten Abgrabungen wieder aufzubringen und zu lockern.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischung mit Bodensubstrat ausgeschlossen werden können. Unbrauchbare oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder geordneten Entsorgung zuzuführen.

Sollte die Vermeidung (Verwertung von Erdaushub vor Ort) nicht oder nur z.T. möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen. Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verfärbungen, Geruch oder sonstige Besonderheiten des Aushubmaterials festgestellt werden, ist das Umweltamt des Landratsamtes Karlsruhe umgehend zu informieren.

Die nicht verwertbaren Auffüllungen sind unter fachgutachterlicher Begleitung zu entfernen, abfallrechtlich zu bewerten und sach- und fachgerecht zu entfernen.

### 3. Altlasten

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden (Amt für Wasser- und Bodenschutz und Gesundheitsamt) unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

### 4. Entwässerung

Die Entwässerung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über Anschluss an das öffentliche Kanalsystem. Verschmutztes Wasser darf nicht in den Untergrund gelangen.

Die Entwässerung ist im Zuge der Entwässerungsgenehmigung abzustimmen und darzustellen.

### 5. Abfallentsorgung

Die Flächen zur Lagerung der Abfälle sind auf den Baugrundstücken vorzuhalten. Zur ordnungsgemäßen Abholung des Abfalls sind die Mülltonnen am Leerungstag in den dafür vorgesehenen Müllabstellflächen an der Durchfahrtsstraße bereitzustellen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass der Kfz- und Fußgängerverkehr dadurch nicht behindert wird. Nach der Leerung sind die Abfallbehälter unverzüglich wieder auf die Privatgrundstücke zu verbringen.

## 6. Artenschutz

Für Fledermäuse wird das Anbringen von Fledermausquartieren (am besten selbstreinigende Flachkästen und in Neubauten integrierbare Fledermaussteine (Anzahl mind. 5)) empfohlen, um potenziellen Summationseffekten vorzubeugen.

### Angepasste Beleuchtung

Die Beleuchtung im Planungsgebiet ist insektenfreundlich zu gestalten.

Dies kann durch folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Verwendung von Lampen mit möglichst geringem Einfluss auf nachtaktive Insekten, also mit geringem UV- und Blaulicht-Anteil im Lichtspektrum (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen),
- Ausstrahlung des Lichts nach unten und Vermeidung von Streuung in mehrere Richtungen durch entsprechende Konstruktion und Anbringung der Beleuchtungskörper,
- Verwendung insektendicht schließender Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur von maximal 60°C.

## 7. Normen

Sofern im Rahmen der textlichen Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen (z.B. DIN 4109 und 45691) genommen wird, können diese während der allgemeinen Öffnungszeiten bei der Stadtverwaltung Untere Kirchgasse 9, 75015 Bretten eingesehen werden oder sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin.

## 8. Dachinstallationen

Bei der Verwendung von unbeschichteten Metallen wie Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, ist das DWA A 102 Merkblatt und die Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

## 9. Baugrund

Nach der Geotechnischen und Umwelttechnischen Stellungnahme vom Mai 2021 sind unter Berücksichtigung der Detailergebnisse der o.a. Stellungnahme erforderlichenfalls Baugrundverbesserungen mit Baugrundverdichtung (ggf. auch Zugabe von Bindemitteln) zu prüfen.

Teilbereiche mit Bodendenkmalen bzw. der Abbruchbereich der Mühle sollten vor der Durchführung von Erdarbeiten erforderlichenfalls beprobt werden.

Beim Baugrubenaushub sind Wasserzutritte zu fassen und abzuleiten.

Insgesamt wird hierzu auf die Begründung sowie die vorgenannte Stellungnahme verwiesen.