BAD FRIEDRICHSHALL

Bebauungsplan

„U 17 Rabenäcker“

Gemarkung Untergriesheim

Textlicher Teil: **Planungsrechtliche Festsetzungen**
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise

Satzung

Planstand: 08.08.2017

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak **Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**
Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de

IFK INGENIEURE

TEXTLICHER TEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

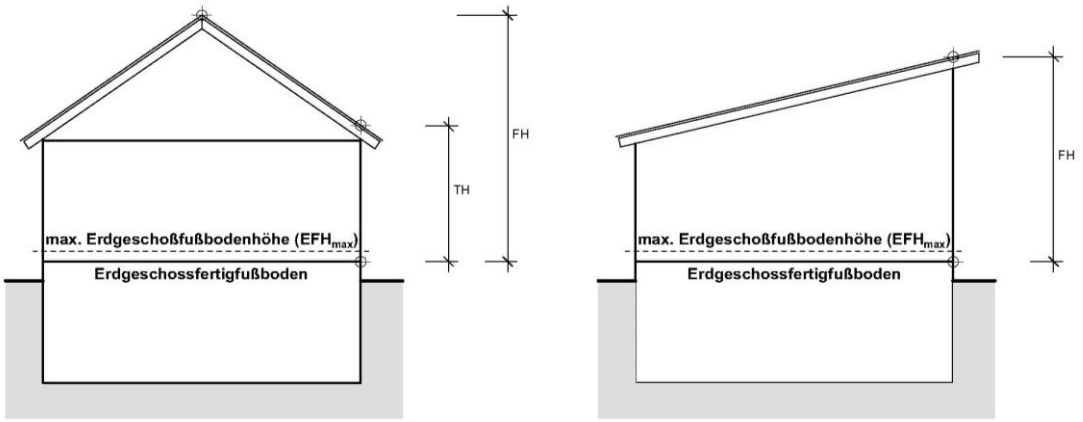
2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmen sich durch Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) entsprechend Planeintrag.

Für die Traufhöhe gilt als oberer Bezugspunkt der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und für die Firsthöhe der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Als unterer Bezugspunkt gilt die ausgeführte Erdgeschoßfußbodenhöhe.

Für einseitig geneigte Pultdächer und Flachdächer gilt eine maximale Firsthöhe von 2,00 m unter dem gemäß Planzeichnung festgesetzten Wert.

Die festgesetzten Traufhöhen beziehen sich nicht auf die Traufen von Vorbauten, sofern diese 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand hervortreten.



2.3 Höhenlage von Gebäuden

Maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH$_{max}$) entsprechend Planeintrag. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist an der Oberkante Fertigfußboden zu messen.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Zulässige Bauweise entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

E = offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser

ED = offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die zulässige Stellung der Hauptgebäude bestimmt sich durch die gemäß Planeintrag für die einzelnen Baufenster festgesetzte Firstrichtung. Sofern keine Firstrichtung zeichnerisch festgesetzt ist, ist diese nur senkrecht oder parallel zu den festgelegten Baugrenzen zulässig. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.

4. Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Garagen

Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit einem Mindestabstand von 5,0 m an der Zufahrtsseite und von 1,0 m an den sonstigen Seiten zu den Fahrbahnflächen zulässig.

In der Grundstückszone zwischen rückwärtiger, der Hauptzufahrt abgewandten Baugrenze und rückwärtiger Grundstücksgrenze sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig.

4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, sofern Gebäude, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 40 m^3 umbauten Raum zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Siehe Planeintrag.

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

Vermeidungsmaßnahme für holzbewohnende Käferarten in entfallenden Bäumen

Im Rahmen der Baufeldfreimachung sind die Stämme der besiedelten Bäume 14, 19 und 24 unmittelbar über dem Erdboden abzusägen, die Schnittflächen gegen herausgefallenes Mulmsubstrat zu verschließen und die möglichst langen Stämme auf einer geeigneten Maßnahmenfläche der Umgebung stehend (Eingraben bis 50 cm Tiefe zur Stabilisierung) als Totholzpyramide (d. h. mit dem ehemaligen Wipfelende spitzzeltartig zusammengestellt und mit Metalllochband gesichert) zu lagern.

Die Verbringung darf nicht zu Zeiten mit dauerhaften Temperaturen unter 0°C erfolgen, da dann etwaige Larven nicht reaktionsfähig sind und nach einem möglichen Herausfallen aus der Höhle während des Verbringungsvorgangs sterben können. Die Verbringung ist unter naturschutzfachlicher Begleitung durchzuführen. Die Totholzpyramide ist für mind. 3 Jahre zu erhalten.

Vermeidungsmaßnahme für holzbewohnende Käferarten in Erhaltungsbäumen

Die besiedelten Bäume 6, 7, 8, 9, 11 und 12 in den öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten (vgl. Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung, S. 20). Auch nach einem Abgang der Bäume sollten sie stehen bleiben, solange sie eine ausreichende Standsicherheit aufweisen.

Ist ihre Fällung schließlich zwingend erforderlich, so ist wie bei den in den Bauflächen entfallenden, besiedelten Bäumen zu verfahren (vgl. „Vermeidungsmaßnahme für holzbewohnende Käferarten in entfallenden Bäumen“).

6.1 Flächenhafte Ausgleichsmaßnahme <1>: Pflanzung von Feldhecken am Südostrand

Die langgestreckte öffentliche Grünfläche südöstlich des neu anzulegenden Feldwegs wird als Fläche für das Anpflanzen festgesetzt.

Auf mindestens 50 % der Fläche sind 40 - 50 m lange Feldhecken aus gebietsheimischen Sträuchern und Laubbaumheistern zu pflanzen. Die Lücken zwischen den Hecken sollten etwa 5 m betragen. Im schmalen Teil der Grünfläche sind die Hecken drei- bis vierreihig anzulegen, im Südwesten ist die Pflanzung flächig anzulegen.

Dabei sind je Baum oder Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen. Eine naturnahe Wuchsform ist anzustreben.

Pflanz- und Reihenabstände:	1,5 m
Pflanzgröße:	2 x v, 60 - 100 cm
Pflanzgröße Heister:	v Hei, 100 - 125 cm

Zu den angrenzenden Wegen und Ackerflächen verbleibt ein 2 m breiter Gras-Kraut-Saum. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit Saatgut gesicherter Herkunft als Wiese einzusäen. Sie sind zweimal jährlich zu mähen, das Schnittgut ist abzuräumen.

Die Hecken sind innerhalb eines Jahres nach Anlegen des angrenzenden Fußwegs zu pflanzen. Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

6.2 Flächenhafte Ausgleichsmaßnahme <2>: Pflanzung einer Feldhecke und Neubegründung einer Streuobstwiese

In der Grünfläche im äußersten Südosten ist entlang des am Südwestrand des Geltungsbereichs vorbeiführenden Feldwegs auf ca. 70 m Länge die einst bestehende Feldhecke wieder neu aus gebietsheimischen Sträuchern und Laubbaumheistern anzulegen. Die noch stehenden Bäume sind zu erhalten und in die neue Hecke zu integrieren. Die Hecke ist mindestens zweireihig anzulegen.

Je Baum oder Strauch sind 2 m² Pflanzfläche anzunehmen. Eine naturnahe Wuchsform ist anzustreben.

Pflanz- und Reihenabstände:	1,5 m
Pflanzgröße:	2 x v, 60 - 100 cm
Pflanzgröße Heister:	v Hei, 100 - 125 cm

Der Rest der Fläche für das Anpflanzen ist mit Saatgut gesicherter Herkunft als Wiese einzusäen und zweimal jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist abzuräumen.

Auf ca. 1.000 m der Wiesenfläche sollen Obstbäume gepflanzt und damit ein Streuobstbestand neu begründet werden.

Zu pflanzen sind Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 10 - 12 cm. Die Bäume sind mit einem Pflanzabstand von 10 m und einem Abstand von mindestens 3 m zu Wegen und sonstigen angrenzenden Flächen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

6.3 Flächenhafte Ausgleichsmaßnahme <3>: Einsaat des Abfanggrabens

In der öffentlichen Grünfläche am Südrand des Wohngebiets wird ein Abfanggraben angelegt.

Der Graben und seine Seitenflächen sind mit einer Ufermischung gesicherter Herkunft einzusäen und zweimal jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist abzuräumen.

6.4 Flächenhafte Ausgleichsmaßnahme <4>: Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche im Nordosten

In der Grünfläche wird ein Regenrückhaltebecken (RRB) gebaut. Das RRB sollte möglichst als Erdbecken ausgeführt werden, mit Saatgut gesicherter Herkunft als Feldwiese eingesät und zweimal jährlich gemäht werden. Das Schnittgut ist abzuräumen.

Die restliche Grünfläche ist, soweit erforderlich, mit einer Wiesensaatgutmischung gesicherter Herkunft ebenfalls als Fettwiese einzusäen und zweimal jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist abzuräumen.

An den im Lageplan des Bebauungsplans eingezeichneten Stellen ist je ein gebietsheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm haben.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Anlegen des Regenrückhaltebeckens durchzuführen. Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

6.5 Beschränkung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen, die potenziell Schwermetalle freisetzen können sind unzulässig.

6.6 Wasserdurchlässige Beläge

Stellplätze, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie private Fußwege sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist. Es wird deshalb empfohlen, die genannten Flächen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässiger Pflasterung o.ä. zu erstellen.

Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

6.7 Insektenschonende Beleuchtung

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Straßen- und Wegbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

6.8 Getrennte Erfassung und Ableitung von Niederschlagswasser

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Regenwasser von Dach- und Hofflächen ist abweichend von der gültigen Abwassersatzung auf den Grundstücksflächen getrennt zu erfassen und an den Regenwasserkanal anzuschließen.

6.9 CEF-Maßnahmen zum Artenschutz

Für die Höhlen- und Halbhöhlenbrüter werden in den zur Erhaltung festgesetzten Gehölzen im Geltungsbereich und an geeigneten Bäumen in der Umgebung zwanzig Nistkästen aufgehängt; sechs Nisthöhlen mit 32 mm Fluglochweite, vier Nisthöhlen mit 27 mm Fluglochweite, fünf Höhlen mit 45 mm Fluglochweite sowie fünf Halbhöhlen für Bachstelze und Gartenrotschwanz.

An Bäumen und Gebäuden in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets werden vier Fledermauskästen, jeweils fünf Flachkästen und fünf Höhlen aufgehängt.

Es sind Nistkästen der neusten Ausführung mit Schutz vor Nesträubern zu verwenden. Die Erhaltung und Pflege der Nistkästen wird für einen Zeitraum von 25 Jahren gesichert.

Vermeidung von Verbotstatbeständen zu Eidechsen

Die Gehölze im Gebiet werden im Zeitraum von Oktober bis ‚Februar gerodet. Die als Zauneidechsenlebensraum abgegrenzten, westlichen Randbereiche dürfen dabei nicht befahren werden. Die Wurzelstöcke bleiben zunächst im Boden.

Mit Beginn der Vegetationsperiode ist die Fläche mindestens alle zwei ‚Wochen kurz zu mähen, das Mähgut wird abgeräumt. Die Eidechsen finden keine ausreichenden Deckungsmöglichkeiten und können in die Gärten, die Saumflächen der Feldhecke am nördlichen Gebietsrand und in den südlichen Lebensraumbereich abwandern.

Erst ab Mitte April wird das Gebiet weiter geräumt. Totholz- oder Schnittguthaufen sind von Hand abzutragen. Eidechsen können selbst fliehen oder aber eingefangen und in den südlichen Lebensraumbereich gebracht werden. Anschließend werden die Wurzelstöcke entfernt.

Pflanzarbeiten in der südlichen Fläche sind nur in der aktiven Zeit der Zauneidechse zulässig, bevor sie ihre Eier gelegt haben. Sie dürfen daher nur in Phasen mit milder Witterung im Zeitraum Mitte März bis Mitte April durchgeführt werden.

6.10 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs werden den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der versiegelbaren bzw. überbaubaren Flächen zugeordnet.

Den Verkehrsflächen werden dabei 36,76 % (5.994 m² Versiegelung), den Baugrundstücken 63,24 % (10.310 m² überbaubare Fläche) zugeordnet.

7. Pflanzgebote und Pflanzbindungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Baum- und Strauchpflanzungen in den Bauflächen

Pro Baugrundstück ist ein mittelkroniger, gebietsheimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von 10-12 cm haben. Gemäß Planeintrag festgesetzte Einzelpflanzgebote sind vorrangig zu beachten.

Mindestens 5 % der Grundstücksflächen sind mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei ist je Strauch 2 m^2 Pflanzfläche anzunehmen.

Pflanzabstände: 1,5 m

Pflanzgröße: 2 x v, 60-100 cm

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezug zu vollziehen. Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

7.2 Pflanzbeete an Parkplätzen

An den im Lageplan des Bebauungsplans eingezeichneten Stellen ist je ein Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm haben.

Die restlichen Pflanzflächen sind mit einer Wiesensaatgutmischung ergänzt durch Wildkräuter einzusäen.

Die Artenliste im Anhang ist zu beachten.

7.3 Erhalt der Feldhecke im Nordwesten

Rund zwei Drittel der geschützten Feldhecke auf der Böschung entlang der verlängerten Kressbacher Straße werden westlich der geplanten Erschließungsstraße als öffentliche Grünfläche erhalten.

Während des Aus und Neubaus der Erschließungsstraße und während der Bebauung des südlich angrenzenden Grundstücks ist die Hecke durch einen Zaun vor Beeinträchtigungen durch die Baufahrzeuge zu schützen.

Rückschnitte der Hecke entlang des neuen Gehwegs und der Privatgrundstücke sind auf ein Minimum zu beschränken, um die naturnahe Wuchsform der Hecke so weit wie möglich zu bewahren. Die Saumflächen der Hecke entlang des Gehwegs sind zweimal jährlich zu mähen, das Schnittgut ist abzuräumen.

7.4 Erhalt der Feldhecke und Obstbäume bei der Kapelle

Östlich, südlich und westlich der Kapelle wird die bestehende, besonders geschützte Feldhecke erhalten.

Während des Aus und Neubaus der Erschließungsstraße ist die Hecke im Westen durch einen Zaun vor Beeinträchtigungen durch die Baufahrzeuge zu schützen.

Rückschnitte der Hecke entlang der Straße sind auf ein Minimum zu beschränken, um die naturnahe Wuchsform der Hecke so weit wie möglich zu bewahren.

Die beiden Obstbäume östlich der Feldhecke werden ebenfalls erhalten. Sie sind zu pflegen und bei Abgang durch hochstämmige Obstbäume zu ersetzen.

7.5 Erhalt der Obstbaumreihe am Nordostrand

Die Obstbäume am nordöstlichen Gebietsrand werden erhalten.

Die Bäume sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Lücken in der Baumreihe sind durch Neupflanzungen von hochstämmigen Obstbäumen zu schließen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform

Zulässige Dachform entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

SD = Satteldach

PD = Pultdach

Versetzte Pultdächer gelten als Satteldächer, sofern der Höhenversatz der Dächer nicht mehr als 1,5 m beträgt.

1.2 Dachneigung

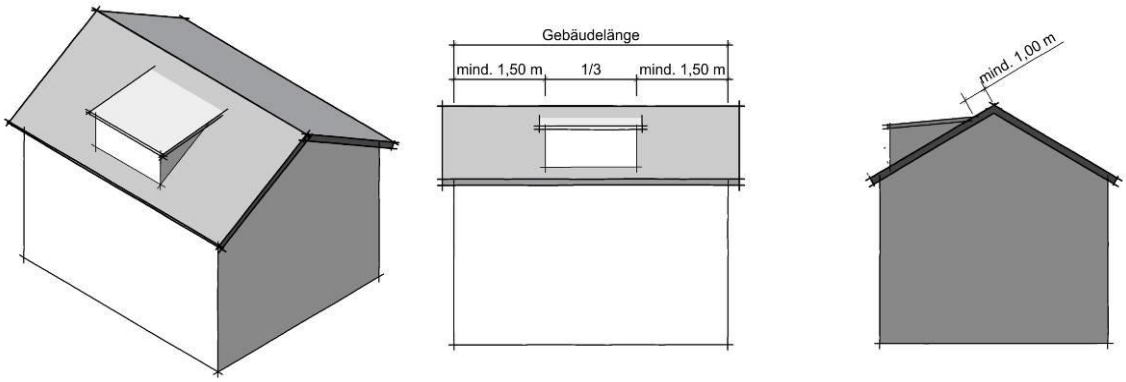
Zulässige Dachneigungen entsprechend Planeintrag. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen. Garagen, Carports und Nebenanlagen können auch mit Dächern abweichender Dachneigung oder mit Flachdach ausgeführt werden.

1.3 Dachdeckung

Zur Dachdeckung geneigter Dächer sind Dachziegel oder Dachsteine in den Farbtönen ziegelrot, rotbraun bis dunkelbraun, anthrazit und grau zu verwenden. Die Verwendung von Dächern zur Nutzung der Sonnenenergie sowie zur Begrünung bleibt hiervon unberührt.

1.4 Dachgauben und Zwerchgiebel

Dachgauben und Zwerchgiebel dürfen 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Ein Mindestabstand von 1,5 m zu den Giebelwänden ist einzuhalten. Bei Dachgauben ist zum Dachfirst gemessen an der Schräge ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.



1.5 Fassaden

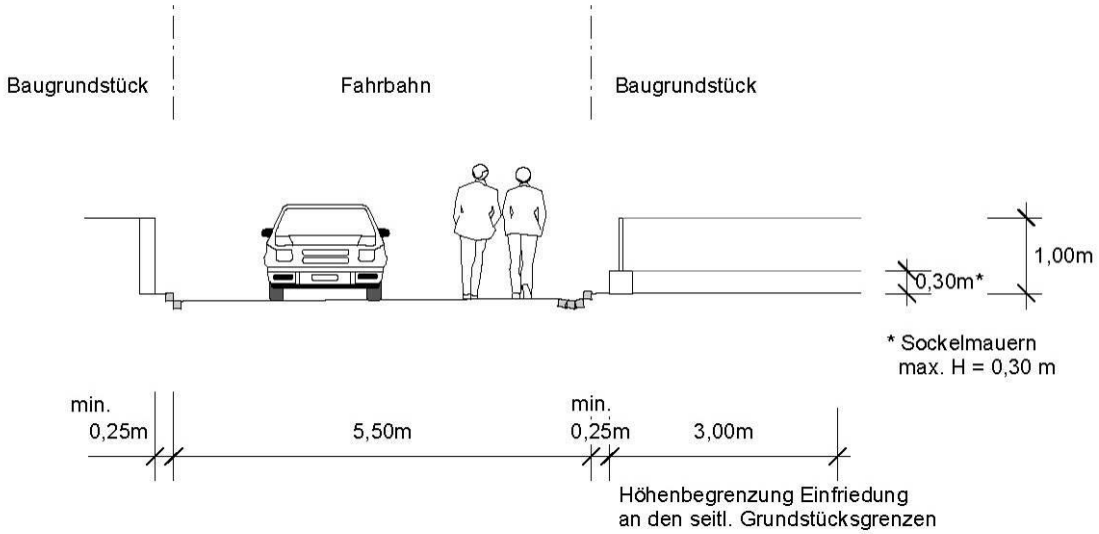
Grelle, glänzende und extrem dunkle Farbtöne und Materialien sowie unlackierte Metallfassaden sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

2. Gestaltung unbebauter Flächen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Einfriedungen und Stützmauern entlang von Verkehrsflächen

Entlang von Verkehrsflächen sind Stützmauern und Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig, Sockelmauern dürfen eine Höhe von 0,3 m nicht überschreiten. Die Höhenbeschränkung ist auch an den anschließenden seitlichen Grundstücksgrenzen auf einer Länge von 3,0 m einzuhalten. Einfriedungen sind nur als standortheimische Hecken gemäß Artenliste sowie als Holz- oder Maschendrahtzäune zulässig.

Zu Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Mindestabstand von 0,25 m einzuhalten, die Abstandsfläche ist zu begrünen oder zu befestigen und zu unterhalten.



2.2 Einfriedungen an sonstigen Grundstücksgrenzen

An sonstigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur als standortheimische Hecken gemäß Artenliste bis 1,8 m Höhe sowie Holz- oder Maschendrahtzäune bis 1,2 m Höhe zulässig.

2.3 Anordnung von Abfallbehältern

Abfallbehälter sind so anzuordnen oder durch bauliche Maßnahmen bzw. Bepflanzungen zu verdecken, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einzusehen sind.

3. Niederspannungsfreileitungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

4. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf 2 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht.

III. HINWEISE

1. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags 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 (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Die Stadt und das Landratsamt sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

3. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen.

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (z.B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 1,5 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

4. Grundwasserfreilegung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 Abs. 4 WG).

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

5. Baugrunduntersuchung

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

6. Baufeldräumung und Gehölzrodung

Die Gehölze sind soweit notwendig vor dem Beginn von Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar zu roden und zu räumen. Der Abriss der Scheune ist im selben Zeitraum durchzuführen.

Die krautige Vegetation ist im Vorfeld von Bauarbeiten vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen, um zu verhindern, dass Bodenbrüter Nester anlegen.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

7. Herstellung des Straßenkörpers

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen und unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten) gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken und sind entschädigungslos zu dulden. Gemäß § 12 Abs. 5 StrG besteht keine Erwerbspflicht der Stadt.

8. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper

Der Eigentümer hat gemäß § 126 BauGB das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung.

9. Landwirtschaft

Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen.

IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Strauchgruppen	Einzelbaum
Acer campestre (Feldahorn)		●
Acer platanoides (Spitzahorn) *		●
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *		●
Betula pendula (Hängebirke) *		●
Carpinus betulus (Hainbuche) *		●
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	●	
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	●	
Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn)	●	
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)	●	
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	●	
Fagus sylvatica (Buche)		●
Frangula alnus (Faulbaum)	●	
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche) *		●
Ligustrum vulgare (Liguster)	●	
Prunus avium (Vogelkirsche) *		●
Prunus spinosa (Schlehe)	●	
Quercus petraea (Traubeneiche) *		●
Quercus robur (Stieleiche) *		●
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)	●	
Rosa canina (Echte Hundsrose)	●	
Rosa rubiginosa (Weinrose)	●	
Salix caprea (Salweide)	●	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	●	
Sorbus domestica (Speierling)		●
Sorbus torminalis (Elsbeere)		●
Tilia cordata (Winterlinde) *		●
Tilia platyphyllos (Sommerlinde) *		●
Ulmus minor (Feldulme)	●	
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	●	

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das „Süddeutsche Hügel- und Bergland“ sein. Bei den mit „*“ gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

Artenliste 2: Schwach bis mittelwüchsige Laubbaum-Sorten für Anpflanzungen auf Grundstücken in beengter Lage

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche
Carpinus betulus „Frans Fontaine“	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere
Sorbus aucuparia “Fastigiata”	Eberesche
Sorbus aucuparia “Rossica Major”	Eberesche
Sorbus aucuparia var. edulis	Eberesche

Artenliste 3: Sortenliste für Baumpflanzungen im Stellplatz- und Straßenbereich

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Acer platanoides „Columnare“	Spitzahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche
Fraxinus excelsior „Westhof s Glorie“	Esche
Quercus robur „Fastigiata“	Stieleiche
Tilia cordata „Erecta”	Winterlinde
Tilia cordata „Rancho”	Winterlinde

Artenliste 4: Obstbaumsorten

Obstbaumart	Geeignete Sorten
Apfel	Bittenfelder, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brettacher, Champagner Renette, Danziger Kant, Gehrers Rambur, Gewürzluiken, Goldrenette von Blenheim, Hauxapfel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winter-rambur, Sonnenwirtsapfel , Welschiser, Zabergäu Renette
Birne	Petersbirne, Wahls Schnapsbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne, Fässlesbirne, Kärcherbirne, Wilde Eierbirne, Conference, Kirchensaller Mostbirne, Metzer Bratbirne, Schweizer Wasserbirne, Josephine von Mecheln, Bayerische Weinbirne, Paulsbirne, Geddelsb. Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle
Süßkirschen	Regina, Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sam
Walnüsse	Mars, Nr. 26, Nr. 139

Artenliste 5: Empfohlene Saatgutmischung

Bereich	Saatgutmischung
Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün	RSM 7.1.2 Landschaftsrasen – Standard mit Kräuter

Zu verwenden ist Saatgut gesicherter Herkünfte. Herkunftsgebiet 7 Süddeutsches Schichtstufenland bzw. 11 Süddeutsche Hügel- und Plattenregion.

Aufgestellt:

Bad Friedrichshall, den

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

IFK – INGENIEURE
Leiblein - Lysiak - Glaser
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach
E-Mail: info@ifk-mosbach.de