Landkreis Heilbronn **Anlage 2**

Zweckverband „Gewerbegebiet Weinsberg/Ellhofen am Autobahnkreuz“

BEBAUUNGSPLAN
und örtliche Bauvorschriften

"Gewerbegebiet Weinsberg/Ellhofen am Autobahnkreuz - Teilgebiet 4"

TEXTTEIL

Bebauungsplanvorentwurf ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 13.04.2016/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für
Bau- und Vermessungswesen,
Grün- und Stadtplanung
Tannenbergstraße 43
74321 Bietigheim-Bissingen

Bebauungsplanentwurf und Entwurf der
Örtlichen Bauvorschriften ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 07.11.2016/a/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Ausgefertigt: Die textlichen Aussagen dieses Original-Bebauungsplanes und der originalen örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Willen der Verbandsversammlung, wie er im Beschluss vom 03.07.2017 zum Ausdruck kommt, überein.
Weinsberg, den 14. Juli 2017

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
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 11.11.2014 (GBl. S. 501).

B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Weinsberg oder der Gemeinde Ellhofen werden aufgehoben.

Dies gilt insbesondere für Teile des seit dem 23.12.2011 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Weinsberg/Ellhofen am Autobahnkreuz - Teilgebiet 3West/ 3Ost".

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 -

Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind die in § 8 Abs.2 Nr. 1 bis 4 BauNVO genannten Nutzungen:
Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
Nr. 2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
Nr. 3 Tankstellen,
Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke (dazu zählt auch ein Fitnesstudio, wenn nicht Nr.1).

1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind innenstadtrelevante Einzelhandelsbetriebe (die der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung zu dienen geeignet sind) mit folgenden Warensortimenten nicht zulässig:
Nahrungs- und Genussmittel, Apotheken- und Parfumeriewaren,
Blumen und Zubehör, zoologischer Bedarf,
Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilwaren, Wolle und Stoff,
Schuhe, Leder- und Galanteriewaren,
Unterhaltungselektronik und Musikalienhandel,
Haushaltswaren, Bücher und Spielwaren,
optische, feinmechanische und elektronische Geräte,
Fotowaren, Uhren, Schmuck und Silberwaren,
Die genannten Warensortimente können als Randsortimente in zulässigen Einzelhandelsbetrieben bis maximal 5 % der Verkaufsfläche zugelassen werden.

1.1.3 Ausnahmsweise zulässig ist die Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO:
Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Wohnungen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie die benachbarten, gewerblichen Nutzungen erschweren können.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
Nr. 3 Vergnügungsstätten

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 inVerb. Abs.3 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

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

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze
Die Gebäudehöhen (GBH max.) gelten von dem im Bebauungsplan festgesetzten Bezugspunkt in Meter über NN bis zum höchsten Punkt des Daches, bei Flachdächern bis Oberkante Attika. Bautechnisch bedingte Aufbauten, z.B. Fahrstuhlschächte, sind bis zu einer Höhe von 4,0 m zusätzlich zulässig.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

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

1.4 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 in Verbindung mit Abs. 3 BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsflächen im Lageplan ist unverbindlich.

1.4.1 Fahrbahn,
1.4.2 Fuß- und Radweg,
1.4.3 Verkehrsgrünflächen, Zufahrten frei,
1.4.4 Anschluss der Baugrundstücke: Bis zu einer Straßenfrontlänge von 60 m des Baugrundstücks ist maximal eine Einfahrt bis 7 m Länge, darüber sind maximal zwei Einfahrten bis 7 m Länge zulässig.

1.5 Führung von Versorgungsleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen, im Elektrizitätsbereich jedoch nur die Niederspannungsleitungen.

1.6 Private Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

-nach Eintrag im Lageplan -

Die Flächen dienen vorwiegend dazu, artenschutzrechtliche Belange nicht zu beeinträchtigen und den betroffenen Arten einen ausreichenden Lebensraum zu erhalten.

1.7 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zur Führung von Leitungen für Elektrizität und Kommunikation.

1.8 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Minderung von Einwirkungen im Sinne des BImmSchG

§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Auf den Flächen sind, insbesondere bei Aufenthaltsräumen, besondere Vorkehrungen gegen Verkehrslärm notwendig. Schallschutzfenster sind mit automatischen Lüftungseinrichtungen zu versehen, sofern keine Hauslüftungsanlage vorhanden ist. Es ist nachzuweisen, dass die Werte der DIN 4109 eingehalten werden. Die Immissionen sind dem Lärmpegelbereich IV (B 39, Bahn) zuzuordnen.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

1.9.1 Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen, die potenziell Schwermetalle freisetzen können, sind zur Vermeidung unnötiger Schadstoffbelastungen des Grundwassers unzulässig.

1.9.2 Wege, Lagerplätze und Pkw-Stellplätze sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung o. Ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen. Flächen auf denen Lkw-Verkehre stattfinden, sind flüssigkeitsdicht auszuführen.

1.9.3 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 unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

1.10 Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1.10.1 Je angefangene 1.000 m² Baufläche ist ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm zu pflanzen. Diese sind bevorzugt an den im Lageplan des Bebauungsplans gekennzeichneten Standorten zu pflanzen. Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gebäudenutzung zu vollziehen. Die Artenlisten im Anhang der Anlage 3.3 sind zu beachten.

1.10.2 Mindestens 5 % der Baufläche sind mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen. Eine naturnahe Wuchsform ist anzustreben. Pflanzabstände: 1,5 m, Pflanzgröße: 2 xv, 60-100 cm, Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gebäudenutzung zu vollziehen. Die Artenlisten im Anhang der Anlage 3.3 sind zu beachten.

1.10.3 Bei der Anlage von Stellplätzen auf den Baugrundstücken ist je 10 Stellplätze ein großkroniger, hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang min. 10-12 cm, in ein Pflanzbeet von mindestens 10 m² Fläche zu pflanzen. Die Pflanzungen in Stellplatzflächen können auf die Baumpflanzungen in den Bauflächen angerechnet

werden. Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gebäudenutzung zu vollziehen. Die Artenlisten im Anhang der Anlage 3.3 sind zu beachten

1.10.4 Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen zu mindestens 50% dauerhaft zu begrünen. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der aktuellen FLL-Dachbegrünungsrichtlinie entsprechen. Zur Einsaat sind Arten der Trocken- und Magerrasengesellschaften und Mauerpfefferarten zu verwenden. Es ist regionales Saat- und Pflanzgut gesicherter Herkunft zu verwenden.

1.10.5 In den Verkehrsgrünflächen sind an den im Lageplan des Bebauungsplans eingezeichneten Stellen gebietsheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mind. 10-12 cm haben. Es sind jeweils Pflanzquartiere von mindestens 10 m² Größe vorzusehen. Die restlichen Pflanzflächen sind mit Wildstauden oder Kleinsträuchern zu bepflanzen oder mit einer Wiesensaatgutmischung einzusäen. Die Artenlisten im Anhang der Anlage 3.3 sind zu beachten.

1.10.6 Die öffentliche Grünfläche im südlichen Geltungsbereich (Abstand zur B 39) ist mit einer Reihe hochstämmiger Laub- oder Obstbäume zu bepflanzen. Der Stammumfang der Pflanzungen soll mindestens 10/12 cm, der Pflanzabstand zwischen 8 und 10 Metern betragen. Die Fläche ist mit einer Wiesensaatgutmischung gesicherter Herkunft einzusäen und zweimal jährlich zu mähen.

1.11 Flächen für Aufschüttungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

1.11.1 Entlang der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen dienen die angrenzenden Grundstücke in einer Breite von 0,2 m und einer Tiefe von 0,3 m der Herstellung des Straßenkörpers durch Hinterbeton für Randsteine und Rabattenplatten (Betonfuß).

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

1.12 Flächen unter denen der Bergbau umgeht

§ 9 Abs. 5 BauGB

Das Gebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung "Benzenmühler Grubenfeld II" und „Sülzbacher Grubenfeld III" des Landes Baden-Württemberg, das berechtigt, Steinsalz aufzusuchen und zu gewinnen. Steinsalz wurde bisher in diesem Feld nicht gewonnen. Sollte zukünftig Steinsalz aufgesucht und gewonnen werden, sind bergbauliche Einwirkungen auf die Oberfläche möglich und zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne des § 114 Bundesberggesetz (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl.I.S.1310) wird Schadensersatz nach § 115 ff BBergG geleistet.

1.13 Ausnahmen

§ 31 Abs. 1 BauGB

Ausnahmen von den Festsetzungen der Ziffern 1.9 und 1.10 sind zulässig, sofern das Ziel des ökologischen Ausgleichs auch durch andere Maßnahmen (auch außerhalb des Gebietes) erreicht werden kann. Abs. 2 bleibt unberührt, denn diese Festsetzungen stellen keine Grundzüge der Planung dar.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 Abs. 7 LBO

2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

2.1.1 Dachfarbe: Zur Dachdeckung sind nur Materialien in dunklen Farbtönen, mit Ausnahme von schwarz, zulässig. Reflektierende Materialien, mit Ausnahme von Dachflächenfenstern und Solarenergieanlagen, sind nicht zulässig.

2.1.2 Fassadengestaltung: Stark glänzende, grellfarbige oder reflektierende Materialien sind, mit Ausnahme der Tür- und Fensterflächen, nicht zulässig.

2.2 Anforderungen an Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen dürfen nur errichtet werden für die Nutzung und an der Stelle der Nutzung, für die sie werben. Werbeanlagen an den Außenwänden sind bis zur obersten Außenwandbegrenzung, freistehende Werbeanlagen bis maximal 8,0 m Höhe zulässig. Ausnahmsweise sind auch Gittertürme oder ähnlich schlanke und aufgelockerte Anlagen bis zu einer Höhe von 18,0 m zulässig.

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
Einfriedungen ab 1,0 m Höhe über der Verkehrsfläche sind von dieser mindestens 0,5 m abzurücken.

2.3.2 Sichtschutzeinrichtungen
Könnten Abstell- oder Lagerflächen oder Müllbehälterstandplätze von den öffentlichen Flächen aus eingesehen werden, so sind sie durch Einfassungen, Sichtblenden oder Bepflanzungen so abzuschirmen, dass sie nicht einsehbar sind. Die Höhe des Sichtschutzes muss der Höhe des Lagergutes entsprechen.

2.4 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser § 74 Abs.3 Nr.2 LBO

Das von den Dachflächen abfließende wenig oder unbelastete Regenwasser (Traufwasser) ist vor Verunreinigungen zu schützen und soweit als möglich oberirdisch ab- und soweit möglich der öffentlichen Traufwasserableitung zuzuleiten. Eine Speicherung in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

3. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN

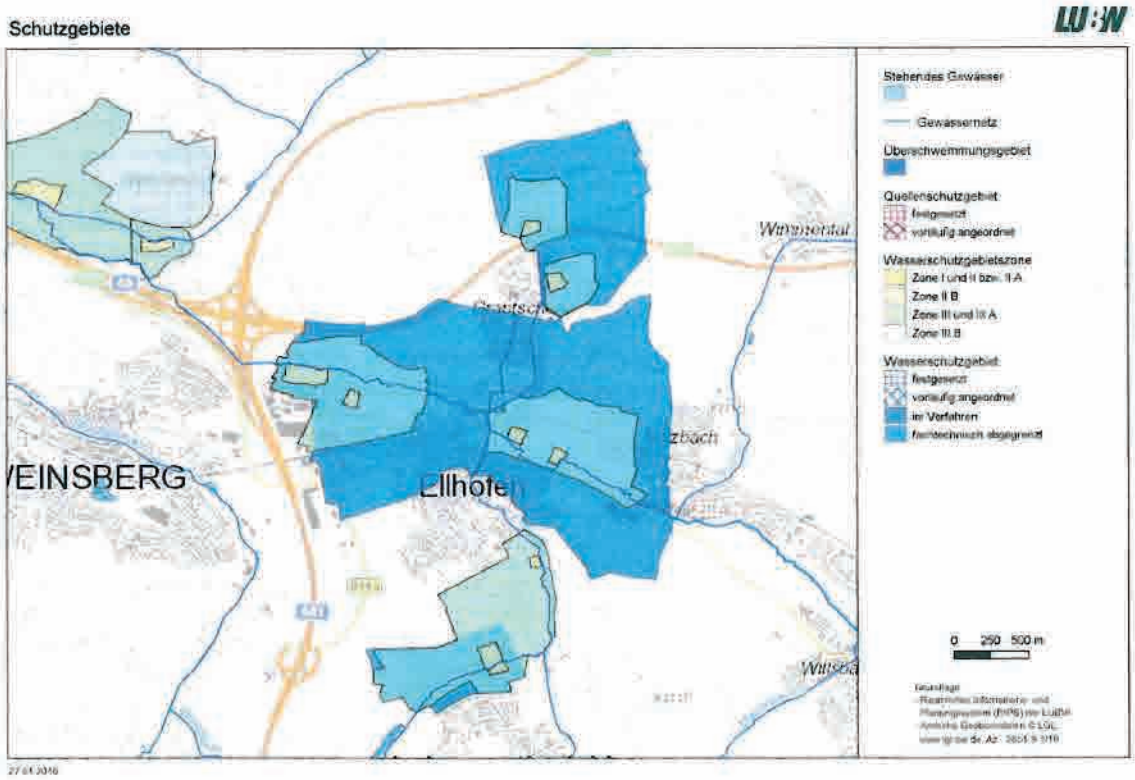
§ 9 Abs. 6 BauGB

3.1 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 § 43 Abs. 6 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.

3.2 Wasserschutzzone

Das Gebiet liegt nicht in der weiteren Schutzzone III des abgegrenzten Wasserschutzgebietes für die Wasserfassungen der Stadt Weinsberg (Bohrbrunnen 1 und 2 Hoher Steg) und der Tiefenbrunnen I bis II Au der Gemeinde Ellhofen.
Es befindet sich aber in einem fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet der Zone III des Wasserschutzgebietes LUBW Nr. 66. Eine Rechtsverordnung darüber liegt nicht vor, dennoch ist die Abgrenzung zu beachten. Erdwärmesonden dürfen beispielsweise in der Wasserschutzzone III eines fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes nur mit Wasser als Wärmeträgermaterial verwendet werden.



3.3 Bodendenkmale

Im Planareal ist möglicherweise mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Im Bereich der Parzelle 4883/1 und /2 und östlich anschließend sind deutliche Bodenverfärbungen im Luftbild sichtbar, die auf vorgeschichtliche Siedlungsbefunde hinweisen (archäologische Verdachtsfläche). Um Ausdehnung und Erhaltungszustand festzustellen, regen wir an frühzeitig im Vorfeld der Bebauung/Erschließung auf Kosten des Planungsträgers Baggerschnitte mit einem Bagger mit Grabenräumschaufel in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Dabei wird im Bereich des Luftbildbefundes der Humus entfernt. Danach kann entschieden werden, ob hier weitere Maßnahmen, Ausgrabungen, seitens der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen sind. Durch die Anlage des Baggerschnitts durch den Planungsträger im Vorfeld zukünftiger Baumaßnahmen können mögliche Wartezeiten vermieden werden. Wir bitten um schriftliche Terminvereinbarung an das Referat 86/Archäologische Denkmalpflege.

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt- bzw. 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.

3.4 Bodenschutz

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

3.5 Abfallbeseitigung - Altlasten -

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

Bei der Luftbildauswertung wurden im zweiten Weltkrieg bombardierte Bereiche festgestellt. Blindgänger aber auch Munitionsreste in den Stellungen sind nicht mit Sicherheit auszuschließen. In den betroffenen Bereichen ist daher beim Erdaushub besondere Vorsicht erforderlich.



3.6 Baugrund

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden Löss sowie holozäne Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter folgen Festgesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

3.7 Anbau- Nutzungsbeschränkung

Auf mögliche Bau- und Nutzungsbeschränkungen nach § 9 FernStrG (Bundesfernstraßengesetz), soweit sie wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig sind, wird hingewiesen.

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit ist das zu bebauende Grundstück mit einem dauerhaften Zaun, ohne Öffnung, zum Bahngelände hin abzugrenzen. Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes. Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutschen Bahn AG als Angrenzer frühzeitig zu beteiligen. Bei der Bauausführung sind ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bahnbetriebs zu beachten. Da Kabel und Leitungen auch außerhalb von DB-eigenem Gelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn von Maßnahmen eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

3.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen, die die Verkehrsteilnehmer auf der BAB 81 sowie der B 39 ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 Straßenverkehrsordnung wird verwiesen. Folgende Werbeanlagen sind unzulässig: Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht (z. B. Himmelsstrahler), Werbeanlagen mit wechselndem Bildern und Effektbeleuchtung und mobile Werbeanlagen.

Außerdem sind keine Werbeanlagen zulässig, die mit Lichtsignalen der Bahnlinie verwechselt werden können.

3.9 Straßenbeleuchtung

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

3.10 maximale Höhe baulicher Anlagen

Überschreitet eine bauliche Anlage die Höhe von 30 m über Grund, können Belange der Landesverteidigung betroffen sein. Es ist dann eine Genehmigung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr einzuholen.

3.11 Artenschutzrechtliche Vorschriften

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.

Zum besonderen Schutz von Kleintieren sind Keller-, Licht- und andere Schächte mit feinmaschigem, rostfreien Drahtgeflecht gegen Hineinfallen abzusichern (Maschenweite unter 0,5 cm).

3.12 Ausgleichsmaßnahmen

Auf die Maßnahmen zur Kompensation außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes in Ziffer 6.2.3 (Seite 21-24) der Anlage 3.3 wird hingewiesen.

3.13 Liste heimischer Gehölze im Landkreis Heilbronn

Der richtige Standort für heimische Bäume und Sträucher

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

Empfehlenswerte Obstsorten im Landkreis Heilbronn

Sorten	Eigenschaften
Neue Apfelsorten	
Angold	schorfresist., wenig Mehltau, ertragr., guter Geschmack
Delia	schorfresistent, mehltauresistent, triploid
Enterprise	schorfresistent, feuerbrandresistent
Hilde	schorfresistent, mehltauresistent
Rewena	schorfresistent, robust, guter Geschmack
Rubinola	schorfresistent, mehltauresistent, guter Geschmack
Topaz	schorfresistent, anfällig für mehlige Apfellaus
Traditionelle Apfelsorten	
Bittenfelder	unregelmäßiger Ertrag, hoher Säuregehalt
Börtlinger Weinapfel	kleinfrüchtig, regelmäßiger Massenträger
Boskoop	guter Kuchenapfel, triploid
Brettacher	lange haltbar, triploid, krebsanfällig auf nassen Böden
Champagner Renette	schorfresistent, krebsanfällig auf nassen Böden
Danziger Kant	für höhere Lagen geeignet, etwas krebsanfällig
Gehrers 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 fosthart, mehltauanfällig
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