

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird gemäß
§ 9 BauGB Folgendes festgesetzt:

**Ergänzte oder gestrichene Festsetzungen im Rahmen der
1. Änderung sind in rot aufgeführt**

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB; § 4 und 6 BauNVO)

1.1 Mischgebiet (MI) gemäß §6 BauNVO entsprechend Planeintrag

1.1.1 Das Mischgebiet wird gem. §1 (4) 1 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzungen gegliedert:

MI1: Zulässig sind Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe.

MI2: Zulässig sind Wohngebäude sowie Geschäfts- und Bürogebäude. Unzulässig sind sonstige Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe.

1.1.2 Die nach §6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden gemäß §1 (5) BauNVO für nicht zulässig erklärt.

1.1.3 Die im MI-Gebiet nach §6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß §1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 16 - 21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl gem. §16 (3) und §17 BauNVO entsprechend Planeintrag.

2.2 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen gem. §16 (3) und §18 BauNVO.

2.2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH):

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf max. 0,50 m über der mittleren Straßenachshöhe vor dem Baugrundstück festgesetzt. Bei Eckgrundstücken ist der Straßenabschnitt, auf den der Grundstückszugang ausgerichtet ist, zugrunde zu legen. Befreiungen von der zulässigen EFH können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn besondere bauliche oder topografische Gründe dies erforderlich machen.

2.2.2 Maximale Traufhöhe (TH):

Von der ausgeführten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit der Dachhaut: max. 5,00 m bzw. 5,50 m sowie 6,50 m entsprechend ihrer zeichnerischen Festsetzung.

2.2.3 Maximale Firsthöhe (FH):

Von der ausgeführten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum First: max. 9,00 m bzw. 10,00 m sowie 11,00 m entsprechend ihrer zeichnerischen Festsetzung.

3. BAUWEISE (§ 9 (1) 2 BauGB; § 22 BauNVO)

3.1 Bauweise

Offene Bauweise entsprechend dem Planeintrag.

Bereichsweise Beschränkung auf Einzelhäuser sowie Einzel- und Doppelhäuser entsprechend dem Planeintrag.

3.2 Stellung der baulichen Anlagen

Die Firstrichtung und Gebäudehauptrichtung ist bei entsprechendem Planeintrag zwingend.

Sofern keine zwingende Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt wurde, sind diese nur senkrecht bzw. parallel zu den festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) 4 BauGB)

4.1 Flächen für Stellplätze und Garagen (§9 (1) 4 BauGB; §12 BauNVO)

Bei senkrechter Einfahrt muss zwischen Garagen bei gleichzeitigem Einbau eines elektrisch angetriebenen Garagentores sowie offenen Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 1,5 m eingehalten werden. Ansonsten ist vor Garagen ein Stauraum von 5,0 m Länge vorzusehen. Bei parallel zur Straße anzufahrenden Garagen und Carports muss der Abstand zur Straße mindestens 1,0 m betragen.

4.2 Flächen für Nebenanlagen (§9 (1) 4 BauGB; §14 und 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen sind Gartengerätehütten bis 15 m² Grundfläche im rückwärtigen, straßenabgewandten Grundstücksbereich.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 (1) 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird gemäß Planeintrag wie folgt beschränkt:

- Maximal 2 WE je Wohngebäude bei Einzelhäusern.
- Maximal 1 WE je Doppelhaushälfte.

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

- 6.1 Wasserdurchlässige Beläge
PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sowie Geh- und Fußwege sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist.
- 6.2 Beleuchtung des Gebietes
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.
- 6.3 Beschränkung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.
- ~~6.4 Erfassung des Niederschlagswassers
Das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist zu erfassen und an die Regenwasserleitung des Trennsystems anzuschließen.~~

7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25a BauGB)

- 7.1 Baum- und Strauchpflanzungen in den Bauflächen des MI1
In den Bauflächen des MI1 ist an den im Plan eingetragenen Stellen jeweils ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung einen Stammumfang von mind. 12-14 cm haben.

Am südwestlichen Gebietsrand des MI1 soll innerhalb der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen eine einreihige Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern angelegt werden. Die nicht bepflanzten Teile der Pflanzgebotflächen sind mit Saatgut gesicherter Herkunft als Wiese anzusäen und zweimal jährlich zu mähen.
- Pflanzabstände: 1,5 m
 - Pflanzgröße: 2 xv, 60-100 cm
- Ein Formschnitt sollte nur aus Gründen des Nachbarrechtes vorgenommen und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt sollte nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) vorgenommen werden.
- Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezug bzw. Inbetriebnahme zu vollziehen. Die Artenlisten unter IV. sind zu beachten.
- 7.2 Baum- und Strauchpflanzungen in den Bauflächen des MI2
In den Bauflächen des MI2 ist je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Zu pflanzen sind Bäume mit einem Stammumfang von min. 12-14 cm.

Die im Plan festgelegten Pflanzstandorte sind zu beachten. Mindestens 5% der Grundstücksflächen sind mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen.
- Pflanzabstände: 1,5 m
 - Pflanzgröße: 2 xv, 60-100 cm
- Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezug zu vollziehen. Die Artenlisten unter IV. sind zu beachten.
- 7.3 Bepflanzung der Verkehrsflächen
In den Verkehrsgrünflächen im Bereich der öffentlichen Parkplätze ist an den im Plan eingetragenen Stellen jeweils ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung einen Stammumfang von mind. 12-14 cm haben.

Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind mit standortgerechten Bodendeckern zu bepflanzen.

Das Verkehrsgrün ist mit Saatgut gesicherter Herkunft als Wiese anzusäen und zweimal jährlich zu mähen.

Die Artenlisten unter IV. sind zu beachten.
- 7.4 Bepflanzung des Lärmschutzwalls
Der Lärmschutzwall ist mit Saatgut gesicherter Herkunft einzusäen. Die den Baugrundstücken abgewandte Böschungsseite ist heckenartig mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind je 2 m² Böschungsfläche ein Strauch und je 50 m² Fläche ein Laubbaumheister zupflanzen.
- Pflanzabstände: 1,5 m
 - Pflanzgröße Sträucher: 2 xv, 60-100 cm
 - Pflanzgröße Heister: v Hei, 100-125 cm
- Die nicht bepflanzte Fläche ist als Wiese zu unterhalten und zweimal jährlich zu mähen. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.
- Die Artenlisten unter IV. sind zu beachten.
- 7.5 Bepflanzung des Spielplatzes
Die nicht befestigten oder von Spielgeräten eingenommenen Flächen des Spielplatzes sind gärtnerisch mit gebietsheimischen Arten anzulegen.

Die Artenlisten unter IV. sind zu beachten.

8. FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 (1) 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton) sind bis max. 0,15m Breite und max. 0,3m Tiefe entlang den Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig.

Hinweis zu Abgrabungen und Aufschüttungen:

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

9. DULDUNGSPFLICHT VON BELEUCHTUNGSKÖRPERN (§ 126 (1) BauGB)

Der Eigentümer hat 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.

10. MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH DER ZU ERWARTENDEN EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT IM SINNE VON § 1a (3) BauGB

- 10.1 Nachdem die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Bebauungsplanbereichs nicht vollständig ausgeglichen werden konnten, wurden Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich. Hierüber wird mit dem Landratsamt Heilbronn, Untere Naturschutzbehörde, ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen.
- 10.2 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 Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der versiegelbaren bzw. überbaubaren Flächen zugeordnet.

Den Verkehrsflächen werden dabei 28,06 % (3.175 m² neu versiegelte Fläche), den Baugrundstücken 71,94 % (8.139 m² überbaubare Fläche) der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet.

11. ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN, SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN ODER SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN (§ 9 (1) 24 BauGB)

Entsprechend den Gutachten von Dr. Frank Dröscher vom 22.08.2005 und Dipl. Ing. Uwe Zimmermann vom Februar 2012, die Bestandteile des Bebauungsplans sind, wird der nachfolgende aktive und passive Schallschutz festgesetzt. ~~Dabei gelten für den 1. Bauabschnitt, der ohne Lärmschutzwall bebaut werden soll, erhöhte Bedingungen des passiven Schallschutzes, da hier insgesamt der Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) anzusetzen ist.~~

11.1 Aktiver Lärmschutz - Lärmschutzwall gegenüber dem Bahnlärm

In der dafür gekennzeichneten Fläche im Westen des Plangebiets und im Südwesten bis zum Spielplatz ist ~~bei der Realisierung des 2. BA~~ ein Lärmschutzwall oder Wand mit einer Höhe der Wallkrone von 157,80 m +NN zu errichten.

11.2 Passiver Lärmschutz

11.2.1 Das gesamte Plangebiet ist in erhöhtem Maße dem Verkehrslärm der Bahn ausgesetzt. Alle Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ~~des 1. BA oder Ruheräumen in den Obergeschossen in Gebäuden westlich bzw. südlich der Straßenachse C-D-E-E₂~~ sind schalltechnisch nach den Anforderungen des Lärmpegelbereichs III gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu bemessen (erforderliches Gesamtschalldämmmaß der Außenhautkonstruktion (Wand und Fenster) von mind. $R_{w,res} = 35$ dB). Dies ist in der Regel mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) zu erreichen. Diese Schallschutzklasse wird bereits durch die aktuellen Forderungen zur Wärmeschutzverordnung erreicht.

11.2.2 Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) ~~im 1. BA und~~ in den Dachgeschossen ~~von Gebäuden in dem unter 11.2.1 definierten Bereich des 2. BA~~ sind auf der vom Bahnlärm abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Ruheräume sind grundsätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ($R_w = 38 - 40$ dB) auszustatten, die die Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern ermöglichen.

11.2.3 Schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 an den Südfassaden auf allen Grundstücken am Südrand des Plangebiets, östlich des Lärmschutzwalles, sind gegenüber Geräuschen der südlich vorgelagerten Gewerbefläche des Logistikzentrums zu schützen.

- Im Erdgeschoss entweder über durchgängige 2,0 m über EFH hohe Lärmschutzwände an der südlichen Grundstücksgrenze der betroffenen Grundstücke oder durch Verzicht auf direkt ins Freie öffnbare Fenster und Türen (z. B. durch Wintergarten, siehe Gutachten Dr. Dröscher Seite 41)
- Im Dachgeschoss: Verzicht auf direkt ins Freie öffnbare Fenster und Türen (z. B. Wintergarten, überdeckende Vorsatzverglasung, Fenster mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen; siehe Gutachten Dr. Dröscher Seite 41)

11.2.4 Innerhalb eines 45 m breiten Randstreifens entlang des Mühlwegs sind schutzbedürftige Räume zur Sportanlage hin nach DIN 4109 mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Zu öffnende Fenster Richtung Norden dürfen erst eingerichtet werden, wenn die Sportanlagen verlagert worden sind oder ein erheblich geringeres Schutzbedürfnis gegenüber der bestehenden Sportanlage nachgewiesen wird.

11.2.5 Hinweise, Empfehlungen und Anmerkungen:

Der Schutz der Innenräume vor Verkehrs- und Gewerbelärm erfordert zwingend passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau).

Grundsätzlich wird auch für das Gesamtgebiet empfohlen, Schlaf- und Kinderzimmer (Ruheräume) von der Bahnlinie abzuwenden, da die Orientierungswerte für den Verkehrslärm gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) im gesamten Plangebiet im Nachtzeitraum deutlich überschritten werden. ~~Besonders betroffen beim Schutz vor dem Bahnlärm ist hierbei der 1. BA bis zur Realisierung des Lärmschutzwalles im 2. BA.~~

~~Bei Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) ist auch bei nur teilweise geöffnetem Fenster ein ungestörtes Schlafen häufig nicht mehr möglich (DIN 18005 Blatt 1, Beiblatt). Dieser Wert ist im Plangebiet bis zur Realisierung des Lärmschutzwalles flächendeckend überschritten, am bahnzugewandten Gebietsrand sogar um bis zu 9 dB(A) (siehe Seite 9 und Abbildungen der schalltechnischen Untersuchung Dipl. Ing. Zimmermann vom Februar 2012, sowie die daraus übernommene Isophonendarstellung im Bebauungsplan).~~

Die Wohnbebauung im Plangebiet „Gelbenstein II“ soll im Einwirkungsbereich bestehender Industrieanlagen und Gewerbebetriebe, insbesondere dem Logistikzentrum im Industriegebiet Talweg sowie der Zuckerfabrik Offenau, errichtet werden. Der Betrieb dieser Einrichtung kann insbesondere während der alljährlichen Zuckerkampagne (Ende Sept. - Ende Dez.) nachts zu störenden Lärmeinwirkungen führen. Diese Einwirkungen liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von Nachteilen und Belästigungen.

Die bestehenden Industrieanlagen und Gewerbebetriebe genießen Bestandsschutz. Die geplanten Gebäude rücken an den bestehenden Betrieb heran. Deshalb sind dort die Grundstücksnutzungen mit einer besonderen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Während der alljährlichen Zuckerkampagne (Ende Sept. - Ende Dez.) sind erhöhte Lärmeinwirkungen zumutbar, da im vorliegenden Sonderfall nach Nr. 3.2.2 b) und d) TA Lärm die zeitliche eingeschränkte Nutzung und die besondere Standortbindung der Zuckerfabrik sowie die Herkömmlichkeit zu berücksichtigen sind.

Im Gebiet kann es an wenigen Tagen im Jahr bei ungünstigen Wind- und Wetterlagen zu einer zeitlich begrenzten Geruchsbelästigung durch die Absetzbecken der Rübenerde kommen. Derart seltene Geruchseinwirkungen können keine erheblichen Belästigungen hervorrufen.

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärmerschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 (1) 1 LBO)

- 1.1 Dachform
Es sind Sattel- und Pultdächer zulässig.
- 1.2 Dachneigung
Bei Satteldächern 30-38°, bei Pultdächern und Nebengebäuden 15-38°.

Ausnahmsweise sind auf Garagen und Carports auch Flachdächer zulässig.
- 1.3 Dachdeckung
Zur Dachdeckung geeigneter Dächer sind Dachziegel oder Dachsteine in dunkelroten bis rotbraunen sowie anthraziten, grauen bis schwarzen Farbtönen zu verwenden.

Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ist allgemein zulässig.

Flachdächer von Garagen sowie Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung auszuführen.
- 1.4 Dachgauben
Die einzelne Dachgaube darf max. 35 % der Gebäudelänge, die Summe der Dachgaubenlängen je Traufseite max. 50 % der Gebäudelänge betragen. Dachgauben müssen von Ortgang, Traufe und First mind. 1,0 m abgerückt sein.

Zulässig sind nur Schlepp- und Satteldachgauben.
- 1.5 Nebengiebel (Zwerggiebel)
Nebengiebel dürfen eine max. Breite von 35 % der Gebäudelänge haben. Der obere Abschluss der Dachfläche eines Nebengiebels an das Hauptdach muss mind. 1,0 m tiefer (vertikal gemessen) liegen. Der Mindestabstand zu den Giebelseiten muss mind. 1,5 m betragen.
- 1.6 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Fassaden)
Grelle und glänzende, sowie extrem dunkle Farbtöne und Materialien sowie Metallfassaden sind nicht zulässig.
- 1.7 Garagen und Nebenanlagen (§ 74 (1) 1 LBO)
Garagen sind in ihrer äußeren Gestaltung mit gleichen Materialien und gleicher Farbgebung wie das Hauptgebäude auszuführen. Bei Parallelstellung ist die straßenzugewandte Seite von Garagen und Carports zu begrünen.

2. WERBEANLAGEN (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen für Fremdwerbungen sind unzulässig.

3. GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN ; EINFRIEDIGUNGEN (§ 74 (1) 3 LBO)

- 3.1 Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind die nachfolgend genannten Einfriedigungen zulässig:

Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,3 m, bei gleichzeitiger Einhaltung eines Abstandes von 0,25 m bis zur Bordsteinvorderkante, zulässig.

Einfriedigungen einschließlich Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,8 m nur zulässig in Form von offenen Einfriedigungen und Naturhecken

Die Einfriedigung muss einen für Kleintiere durchlässigen Bodenabstand von mind. 0,1 m aufweisen. Für die Hecken sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden.
- 3.2 Aufschüttungen und Stützmauern zu den seitlichen Nachbargrundstücken werden auf max. 0,75 m begrenzt.

Sonstige Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern sind bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.

4. ANTENNEN (§ 74 (1) 4 LBO)

Auf jedem Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. Dies gilt auch für Parabolantennen. Diese sind nur in gedeckten, nicht glänzenden Farbtönen zulässig.

5. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

6. STELLPLATZVERPFLICHTUNG FÜR WOHNUNGEN (§ 74 (2) 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird für Wohnungen über 45 m² Grundfläche auf 2,0 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 Gemeinde 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 i.V.m. § 27 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

Das überplante Gebiet befindet sich vollständig im Bereich des Bodendenkmals gemäß § 2 DSchG „Gelbenstein, Mühlweg, Erntenbach“. In Luftbildern sind Gebäudes Spuren möglicherweise römischer Zeitstellung sowie Siedlungsfunde der Vor- und Frühgeschichte bekannt geworden. Zur Feststellung von Ausdehnung und Erhaltungszustand regen wir an, rechtzeitig im Vorfeld der Erschließung auf Kosten des Planungsträgers eine Prospektion durch Baggerschnitte mit einem Bagger mit Grabenräumschaufel in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Diese Maßnahme ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Wir bitten um schriftliche Terminvereinbarung.“

2. Grundwasserfreilegung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren 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 das Landratsamt Heilbronn als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG).

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

3. Bodenschutz

Bei Baumaßnahmen ist der humose Oberboden (soweit der Boden keine Schadstoffe enthält) getrennt auszubauen und gem. § 4 BBodSchG und § 202 BauGB schonen zu behandeln.

Wird der humose Oberboden zwischengelagert, sind hierzu Lager vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen, insbesondere die biologische Aktivität, gewährleisten (z.B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,50 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,50 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.)

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material getrennt zu halten und nach den Vorschriften des Abfallrechts geordnet zu entsorgen.

Das Bürgermeisteramt und das Landratsamt, Fachbereich 2 - Fachtechnik Wasser und Boden, sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung bzw. Funde zu informieren (§3 Landes-Bodenschutzgesetz (LBodSchAG)). Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Bürgermeisteramt und dem Landratsamt abzustimmen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen (§4 (1) BBodSchG).

Jeder der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§4 (1) BBodSchG).

Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige der Vorrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können. (§7 BBodSchG).

Für Geländeaufschüttungen darf nur geeignetes Erd- und Felsmaterial aus definierten Bauvorhaben (möglichst aus dem Bereich des Buntsandsteins, Gleiches zu Gleichem) verwendet werden, das aufgrund der Herkunft des Materials keine anthropogenen Verunreinigungen erwarten lässt. Das Material darf keine boden- oder wassergefährdenden Stoffe enthalten (§§4 und 7 BBodSchG und §§9 und 12 BBodSchV).

Durch ausreichende Überwachung ist sicherzustellen, dass nur unbelastetes Material eingebaut wird.

4. Arten- und Biotoppotenzial

Zur Verbesserung des Arten- und Biotoppotenzials sollten bei der Anlage der nicht mit einem Pflanzzwang versehenen Flächen (Hausgärten) in erster Linie Pflanzen aus den beigefügten Pflanzenlisten gewählt werden. Buntlaubige Exemplare und exotische Formen sollen nicht verwendet werden, insbesondere nicht auf Flächen, die von der offenen Landschaft aus eingesehen werden können.

5. Immissions- und Klimaschutz

Im Sinne eines Beitrags zum lokalen Immissions- und Klimaschutz sollten die Gebäude bezüglich des Wärmeschutzes in Niedrigenergiebauweise erstellt werden.

6. Ehemalige Bunkeranlage

Auf dem Flurstück Nr. 5613 befindet sich eine ehemalige Bunkeranlage. Diese wurde in den Planunterlagen nachrichtlich dargestellt. Die betroffene Teilfläche wurde von der Bebauung ausgenommen und als Gartenland festgesetzt.

7. Bergbauberechtigung

Das Plangebiet liegt innerhalb der unbefristet und rechtskräftig bestehenden Bergbauberechtigungen „Offenauer Grubenfeld V“ und „konsolidiertes Gruben- und Solefeld der Salinen Friedrichshall und Clemenshall am unteren Neckar“ die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigen. Rechtsinhaber dieser Bergbauberechtigungen ist die Südwestdeutsche Salzwerke AG, Heilbronn. Bei einem möglichen Abbau von Steinsalz werden an der Erdoberfläche schwache Geräusche der Sprengungen unter Tage, sowie leichte Bodenschwingungen wahrzunehmen sein. Nach denen im Raum zwischen Heilbronn - Kochendorf vorgenommenen Messungen liegen diese Schwingungen außerhalb des kritischen Bereichs.

8. Baufeldräumung und Gehölzrodung

Die Vegetation der zu bebauenden Flächen und der Flächen der Erschließung sind im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar komplett zu räumen.

Um Bruten von Bodenbrütern zu verhindern, sind die Bauelflächen bis zur Bebauung regelmäßig zu mähen.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

9. Baugrunduntersuchung

Für Neubaumaßnahmen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen.

10. Entwässerung

Zur Oberflächenwasserableitung der Flächen oberhalb des Lärmschutzwalles, wird ein Muldenablauf an der anzunehmenden tiefsten Geländestelle erschliessungsseits mit entsprechender Ableitung vorgesehen. Das Aufrechterhalten des freien Zulaufs ist bei den Geländegestaltungen der Baugrundstücke zu berücksichtigen. Erforderlichenfalls sind grundstücksbezogene Oberflächeneinläufe ergänzend vorzusehen.

Wegen der geringen Kanaltiefenlage am westlichen Rand des Baugebiets kann bereichsweise die Anordnung von hauseigenen Abwasserhebeanlagen erforderlich werden. Der Entwässerungsentwurf ist deshalb entsprechend zu berücksichtigen.

IV. PFLANZENLISTE

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung		
	Lärm- schutz- wall	Strauch- gruppe	Einzel- baum
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 (Zweiggr. Weißdorn)	●	●	
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)	●	●	
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	●	●	
Frangula alnus (Faulbaum)	●	●	
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche) *	●		●
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)	●	●	
Prunus avium (Vogelkirsche) *			●
Prunus spinosa (Schlehe)	●	●	
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)	●	●	
Rosa canina (Echte Hundsrose)	●	●	
Rosa rubiginosa (Weinrose)	●	●	
Salix caprea (Salweide)	●		
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	●	●	
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 Laubbaumsorten für Anpflanzungen auf Grundstücken in beengter Lage

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

Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Acer platanoides „Columnare“	Spitzahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche
Fraxinus excelsior "Fastigiata"	Esche
Quercus robur "Fastigiata"	Stieleiche
Tilia cordata "Erecta"	Winterlinde
Tilia cordata "Rancho"	Winterlinde

Artenliste 4: Obstbaumsorten

Baumart	Geeignete Sorten
Malus domestica (Apfel)	Bittenfelder, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brettacher, Champagnerrenette, Danziger Kant, Gehrers Rambur, Gewürzluiken, Goldrenette von Blenheim, Hauxapfel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winterrambour, Sonnenwirtsapfel, Welschiser, Zabergäurennette
Pyrus communis (Birne)	Petersbirne, Wahls Schnapsbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne, Fässlesbirne, Kärcherbirne, Wilde Eierbirne, Conference, Kirchensaller Mostbirne, Metzger Bratbirne, Schweizer Wasserbirne, Josephine von Mecheln, Bayerische Weinbirne, Paulsbirne, Geddelsbacher Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle
Prunus avium L. (Süßkirsche)	Regina, Hedelfinger, Büttners rote Knorpelkirsche, Sam
Juglans regia (Walnuss)	Mars, Nr. 26, Nr. 139

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) m.W.v. 01.08.2014

Landesbauordnung (LBO)

für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389) m.W.v. 01.01.2014

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013

Planzeichenverordnung (PlanZVO)

in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1510)