

„Vorhabenbezogener Bebauungsplan Brunnenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften aufgestellt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Textteil

Stand 14.03.2023

Rechtsgrundlage der Festsetzungen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.02.2023
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.01.2023 (rückwirkend)
PlanzV	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
LBO	Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.v. 14.12.2022

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans werden folgende Festsetzungen getroffen.

1. **Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 BauGB und BauNVO)
- 1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WR – Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Zulässig sind
– Wohngebäude

Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen sind nicht zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO).

Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten sind unzulässig. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB). Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB und § 16 - § 21a BauNVO)

1.2.1. Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe der Hauptgebäude wird festgesetzt durch:

- Festlegung der Bezugshöhe (BZH) über NN als empfohlene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)
- Festlegung der maximalen Gebäude- bzw. Firsthöhe (GBH/FiH max.) bezogen auf die Bezugshöhe
- Festlegung der Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet

Die maximale Gebäude- bzw. Firsthöhe darf um höchstens 0,5 m überschritten werden. Ausnahmen hiervon sind bei technischen Aufbauten zulässig.

1.2.2. Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 (§ 19 BauNVO)

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind Wege und Stellplätze bei der Grundflächenzahl nicht mitzurechnen, wenn sie aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden (§ 19 Abs. 4 S. 3).

1.2.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 22 BauNVO)

ED: Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs.2 BauNVO)
offene Bauweise

1.3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise können untergeordnete Bauteile sowie Vorbauten i. S. d. § 5 Abs. 6 LBO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn die Überschreitung der Baugrenze nicht mehr als 2,0 Meter beträgt und die Summe aller Vorbauten (Balkone, Erker etc.) nicht mehr als 50 % der zugehörigen Gebäudeseite beansprucht. Die maximale Länge der Vorbauten darf 5,0 m nicht überschreiten. Terrassen können auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Zisternen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung, die im Lageplan dargestellt ist, ist einzuhalten.

1.5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Eine Teilfläche des Flurstücks 129 wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich – nur für Anlieger“ festgesetzt.

1.6. Flächen mit Geh- und Fahrrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Eine Teilfläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger belastet.

1.7. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Oberirdische Garagen (Ga) und Stellplätze (St) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig (im Lageplan mit Ga/St bezeichnet). Es wird empfohlen elektrische Garagentore zu

verwenden, um eine reibungslose Zu- und Ausfahrt zu ermöglichen. Die Zulässigkeit von Fahrradabstellplätzen sowie von Parkplätzen für Menschen mit Behinderungen oder sonstigen sonderberechtigte Personengruppen bleibt hiervon unberührt.

1.7.1. Die maximale Traufhöhe von Garagen beträgt 3,0 m. Bezugsgröße ist die Erdgeschossfußbodenhöhe.

1.7.2. Hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Fahrradstellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig.

1.7.3. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist je Baugrundstück als Nebenanlage nur ein Gebäude bis zu einer Größe von 22,5 m³ zulässig (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO). Mit der Nebenanlage ist ein Mindestabstand von 2,0 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einzuhalten. Nebenanlagen sind unzulässig im Bereich von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und im Bereich festgesetzter Standorte für das Anpflanzen von Einzelbäumen.

1.8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu gestalten, zu unterhalten und gemäß den Festsetzungen in der Pflanzzeichnung zu bepflanzen.

Die im Plangebiet vorhandene Vegetation, insbesondere die Brombeersträucher, darf nur in der Zeit nach der Brutsaison zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar abgeräumt werden. Ab Beginn der Vegetationsperiode sind alle freien Flächen im Abgrenzungsgebiet bis zum jeweiligen Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen, um zu verhindern, dass Bodenbrüter Nester anlegen.

1.9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.9.1. Pflanzgebot 1 (Laubbäume auf privater Grünfläche)

Das Pflanzgebot ist von Bebauung freizuhalten. An den im Lageplan festgesetzten Standorten sind standortgerechte, heimische Bäume, Gehölze und Sträucher entsprechend der anhängigen Pflanzliste 1 zu pflanzen. Nadelgehölze sind nicht zulässig. Die Baumstandorte sind variabel und bezüglich ihrer Lage nicht an zeichnerische Festsetzungen gebunden. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Zu öffentlichen Wegen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

1.9.2. Pflanzgebot 2 (Laubbäume oder Obstbäume auf Privatgrund)

Pro Grundstück ist zusätzlich zu den im Lageplan festgesetzten Einzelbäumen je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger, mittelkroniger Laubbaum, mindester Stammumfang 16-18 cm, gemäß Pflanzliste oder ein mittel- bis hochstämmiger Obstbaum, mindester Stammumfang 8-10 cm, gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die Baumstandorte sind variabel und bezüglich ihrer Lage nicht an zeichnerische Festsetzungen gebunden.

1.10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 20 BauGB)

1.10.1. Stellplätze

Die Flächen von privaten Stellplätzen und Garagenzufahrten sind mit wasser-durchlässigen Belägen und Materialien herzustellen.

1.10.2. Dachbegrünung

Garagen und Carports mit Flachdach sind mit einer mindestens 10 cm dicken (= durchwurzelbare Substratschicht) Dachbegrünung zu versehen.

1.10.3. Insekten

Zur Schonung nachtaktiver Insekten, Fledermäusen und Vögeln ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen (LED-Lampen, nicht heiß werdende Lampen und Leuchten) mit nach unten gerichteten Leuchtkörpern entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 1a BauGB). Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind unzulässig (auf § 21a NatSchG wird verwiesen).

1.10.4. Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und großflächig spiegelnden Glasscheiben

Es ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Deshalb sind größere Glas- und Fensterflächen mit Sicht auf dahinterstehende Bäume und Büsche oder den freien Himmel mit Vogelschutzglas der Kategorie A auszustatten. Es ist im Einzelfall zu prüfen, an welchen Stellen eine Vogelschutzverglasung unter Beachtung der oben genannten Vorgaben geboten ist. Alternativ sind wirksame Markierungen gegen Kollisionen einzuplanen (z. Bsp. vertikale Linien (mind. 5 mm breit bei max. 10 cm Abstand), horizontale Linien (mind. 3 mm breit bei max. 3 cm Abstand oder mind. 5 mm breit bei max. 5 cm Abstand) oder Punktraster).

Siehe Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach (https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf) für detaillierte Informationen. Dort sind u. a. folgende Punkte zur Minderung von Spiegelungs- und Transparenzsituationen genannt:

- mit Sprossen unterteilte Fenster, Oberlichter statt seitlicher Fenster
- möglichst reflexionsarmes Glas (Reflexionsgrad max. 15 %)
- geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes, bedrucktes Glas (Punktraster, Bedeckung mind. 25 %)
- Milchglas, Kathedralglas, Glasbausteine, Stegplatten
- Andere undurchsichtige Materialien
- Glasflächen neigen statt im rechten Winkel anbringen

1.11. Niederschlagswasserversickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

Das Niederschlagswasser, das auf baulichen Anlagen oder sonstigen versiegelten Flächen anfällt, soll ortsnah versickert, bzw. gesammelt werden. Es ist in den Wasserkreislauf zurückzuführen, damit die öffentliche Kanalisation sowie die Kläranlage so gering wie möglich mit Niederschlagswasser belastet wird. Hierzu ist das durch Versiegelung und Überbauung gesammelte Niederschlagswasser durch Zisternen am Ort des Anfalles, d.h. auf dem Baugrundstück, bzw. im Straßenraum zurückzuhalten und in den Wasserkreislauf zurückzuführen (Versickerung, Evapotranspiration, etc.). Bei der Erarbeitung der Entwässerungskonzeption ist darauf zu achten,

dass es zu keiner Beeinträchtigung von Ober-/Unterliegern kommt (Unter-/Umspülung).

1.12. Flächen für Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers - Randsteine/ Bordsteine (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Für die bei der Herstellung der öffentlichen Straßen und Wege erforderlichen unterirdischen Stützbauwerke (z. B. Fundamente für Bordsteine), können Flächen auf den angrenzenden privaten Grundstücken entlang der Grundstücksgrenze herangezogen werden. Die Stützbauwerke sind von den Anliegern ohne Entschädigung zu dulden.

2. **Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 74 Abs. 1 und 7 LBO)

2.1. Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend dem Lageplan. Im Plangebiet sind Satteldächer mit einer Neigung von 25° bis maximal 35 ° zulässig. Aneinandergebaute Gebäude sind in Dachform und Dachneigung anzupassen.

2.2. Äußere Gestaltung des Gebäudes (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.2.1. Dachdeckung:

Zulässig sind die Farben ziegelrot bis rotbraun, mittelgrau bis dunkelgrau, anthrazit. Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Dachdeckung in Art und Farbe je Doppelhaus zu wählen.

2.2.2. Dachaufbauten:

Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren) müssen kraft Landesrechts beim Neubau von Wohngebäuden ab dem 01. Mai 2022 verpflichtend angebracht werden. Sie dürfen dabei bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind zu keiner Überhöhung der maximalen Gebäudehöhe führen.

Ersatzweise können die Anlagen auch auf Außenflächen des Gebäudes oder in dessen unmittelbarer räumlicher Umgebung installiert werden.

2.2.3. Außenfassaden:

Grelle Farbtöne, glänzende und lichtreflektierende Materialien sind außer für Anlagen zur Energieumwandlung unzulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig.

2.2.4. Begrünung:

Mindestens 20 Prozent der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen können hierbei angerechnet werden. Schottergärten und Kunstrasenflächen sind unzulässig.

2.3. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang öffentlicher Fußwege und Verkehrswege sind lebende Hecken, Holzzäune, Drahtzäune aus Maschendraht oder Stabgitterzäune bis max. 1,2 m Höhe (gemessen ab Oberkante Belag Fußweg) als Einfriedung zulässig. Einfriedungen müssen

hinterpflanzt oder in eine Bepflanzung integriert werden. Einfriedungen in geschlossener Form (z.B. freistehende Mauern, Wellplatten u.Ä.) sind grundsätzlich nicht zulässig. Stacheldraht als Einfriedungsmaterial oder sonstige verletzungsträchtige Materialien sind ebenfalls nicht zugelassen. Bei jeglichen Einfriedungen ist darauf zu achten, dass ein Abstand von 15 cm zum Boden eingehalten wird, um eine Durchwanderbarkeit für Kleintiere zu ermöglichen.

2.4. Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Standflächen für Abfall – und Wertstoffbehälter sind in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Anpflanzungen zu begrünen oder durch mit mehrjährigen Kletterpflanzen berankte und nicht überdachten Pergolen abzuschirmen.

2.5. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)
Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.
Aus Gründen der sparsamen Flächennutzung sollen auch Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und geeigneter Beschaffenheit im Gebiet hergestellt werden.

2.6. Höhenlage des zukünftigen Geländes/Stützmauern, Aufschüttungen/Abgrabungen (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Der Verlauf des natürlichen und des geplanten Geländes ist in den Baugesuchunterlagen eindeutig darzustellen.

Das natürliche Gelände darf nur insoweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung baulicher Anlagen und dem Anschluss an die Gebäude notwendig ist. Die künftigen Geländeänderungen und Stützmauern/Böschungen sind nur gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig. Darüber hinaus gilt für sonstige Geländeänderungen: Aufschüttungen sind nur zulässig bis zu 0,8 m Höhe gegenüber dem vorhandenen Gelände. Böschungen von Aufschüttungen sind im Verhältnis bis max. 1:2 (Höhe:Breite) oder flacher herzustellen. An den Grundstücksgrenzen ist das geplante Gelände an den natürlichen Verlauf der Nachbargrundstücke bzw. das angrenzende Straßenniveau anzupassen. Stützmauern dürfen, sofern sie geländebedingt erforderlich werden, bis zu einer max. Höhe von 0,5 m errichtet werden. Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis 1:2 (Höhe:Breite) oder flacher auszugleichen. Eine Staffelung von Stützmauern ist unzulässig. Zu den äußeren Grundstücksgrenzen dürfen Stützmauern sofern sie geländebedingt erforderlich werden, nur bis zu einer max. Höhe von 0,8 m errichtet werden. Zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Fußwegen ist mit Stützmauern ein Mindestabstand von 0,50m einzuhalten. Sie sind aus Naturstein, Gabionen, Blocksteinsatz zu erstellen. Weiterhin zulässig sind Betonwände mit Natursteinvorsatz. Ausnahmen können in besonders begründeten Fällen im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde zugelassen werden.

Hinweis: Gemäß § 74 (1) Nr. 7 LBO bedürfen Stützmauern und Aufschüttungen bzw. Abgrabungen, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind, der Kenntnisaufgabe.

2.7. Außenantennen, Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. und 5 LBO)
Im Plangebiet sind Niederspannungsleitungen zur Versorgung des Gebiets mit elektrischer Energie unzulässig. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

Je Wohneinheit ist maximal eine Außenantenne und eine Satellitenempfangsanlage zulässig. Bei der Errichtung einer Satellitenempfangsanlage auf dem Dach eines Gebäudes ist die Anlage farblich an die Dachfarbe anzugleichen. Werbehinweise und das Anbringen an der Gebäudefassade sind nicht zulässig.

2.8. Oberflächenwasser/Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Niederschlagswasserverordnung (des Umweltministeriums vom 22.03.1999) zu beachten, wonach Niederschlagswasser ortsnah über die belebte Bodenzone mit einer Mächtigkeit von mind. 30 cm breitflächig versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Anfallendes Oberflächenwasser der Dachflächen ist daher mittels Zisterne als Brauchwasser zu sammeln. Je Gebäude ist ein Wasserspeicher von mindestens 5 m³ vorzuhalten. Somit können die Abwasseranlagen entlastet und Überschwemmungsgefahren vermieden und der Wasserhaushalt geschont werden.

Die Einleitung des überschüssigen Oberflächenwassers in den Mischwasserkanal ist mit dem Kanalnetzbetreiber abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass mit dem Inkrafttreten der Arbeitsblätter DWA-A100 (2006) und dem DWA-A102 (2020) bei der Planung von Siedlungsgebieten wasserhaushaltsbezogene Ziele vorgeschrieben werden.

Laut Hochwassergefahrenkarte sind im Grundstück Flst. 128 kein Fließwege bei einem seltenen, außergewöhnlichen oder extremen Starkregenereignis vorhanden und daher keine Hochwasserschutzanlagen notwendig.

Auf den Starkregengefahrenkarten der Gemeinde Untereisesheim mit Stand 05.01.2018 sind **bei der Übersichtskarte Starkregengefährdung bei einem seltenen Abflussereignis (verschlämmt) und der Übersichtskarte Starkregengefährdung bei einem außergewöhnlichen Abflussereignis (verschlämmt)** für das Flst. 129 und dem östlich angrenzenden Flurstück 128/2 Überflutungstiefen von 5-50 cm zu erwarten. Für das Baugrundstück Flst. 128 und die tiefer liegende Grundstück Flst. 128/1 und 128/3 sind keine Überflutungstiefen aufgeführt.

Auf der **Übersichtskarte Starkregengefährdung bei einem extremen Abflussereignis (verschlämmt)** für das Flst. 129 und dem östlich angrenzenden Flurstück 128/2, sowie den tiefer liegenden Grundstücken 128/3 und 128/1 Überflutungstiefen von 10-50 cm zu erwarten. Für das Baugrundstück Flst. 128 sind keine Überflutungstiefen aufgeführt.

3. Hinweise

3.1. Denkmalschutz/Bodenkunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können archäologische Funde zutage treten. Diese sind unverzüglich den zuständigen Denkmalschutzbehörden anzuzeigen. Auf § 20 DSchG wird hingewiesen. Weiter wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (insbesondere Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) hingewiesen.

Als Anlagen sind dem Bebauungsplan folgende Gutachten beigelegt:

- Habitatpotentialanalyse (vom 30.03.2016/30.09.2021)
- Geotechnisches Gutachten (vom 12.01.2023)
- Hydrologischer Bericht (vom 12.07.2016)
- Geotechnische und hydrogeologische Stellungnahme (23.03.2020/15.09.2022)

3.2.1 Allgemeine Bestimmungen

- 3.2.1.1. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- 3.2.1.2. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.2.1.3. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.
- 3.2.1.4. Oberboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB).
- 3.2.1.5. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zu Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 3.2.1.6. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.
- 3.2.1.7. Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.
- 3.2.1.8. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.
- 3.2.1.9. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

- 3.2.1.10. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 3.2.1.11. Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Bauphase sind die technischen Regelwerke DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“, sowie der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und im Heft Bodenschutz 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der LUBW zu berücksichtigen.

3.2.2. Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Oberboden

- 3.2.2.1. Ein Überschuss an Oberboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- 3.2.2.2. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Oberboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3.2.2.3. Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- 3.2.2.4. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.
- 3.2.2.5. Die fachlichen Anforderungen an den Bodenabtrag, die Zwischenlagerung und den Bodenauftrag sind in der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und im Heft Bodenschutz 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der LUBW zusammengefasst.

3.3. Altlasten

Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind im Plangebiet keine altlastenverdächtigen Flächen vorhanden. Sollten bei Erdarbeiten wider Erwarten offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung (ungewöhnliche Färbungen oder Geruchsemissionen) wahrgenommen werden, sind die Erdarbeiten umgehend einzustellen und das Landratsamt Heilbronn unverzüglich zu verständigen.

3.4. Bergbau

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Konsolidiertes Gruben- und Solefeld der Salinen Friedrichshall und Clemenshall am unteren Neckar“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz und Sole berechtigt, Rechtsinhaber der Berechtigung ist die Südwestdeutsche Salzwerke AG, Heilbronn. Eine Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz und Sole fand im Bereich des Bebauungsplans bisher nicht statt.

Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz und Sole in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplans aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen auf das Grundeigentum zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden i.-S. von § 114 des Bundesberggesetzes (BbergG) vom 13.08.1980 (BGBL. I S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BbergG geleistet. Es wird darauf verwiesen, dass bergbauliche Planungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz im Bereich des Bebauungsplans derzeit nicht bestehen.

3.5. Abfall

- 3.3.1. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge in und Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- 3.3.2. Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind gemeinwohlverträglich zu beseitigen.
- 3.3.3. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.3.4. Falls organoleptisch eine Verunreinigung festzustellen ist, sind Einrichtungen bis zur Klärung der Laborbefunde zur Sammlung des Bodenaushubes zu schaffen, z. B. einzelne Mulden mit Abdeckplanen aufzustellen.
- 3.3.5. Bei belastetem Erdaushub ist mit dem Material entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007 zu verfahren.
- 3.3.6. Bei Verdacht einer erheblichen Verunreinigung sind Material-, Bodenproben zu nehmen und die Originalsubstanz bzw. das wässrige Eluat der Proben auf pH-Wert, Leitfähigkeit und auf weitere betriebsspezifische Parameter (nach den Vorgaben des Altlastenhandbuches) hin untersuchen zu lassen. Die Untersuchung ist von einem zugelassenen Labor auf Kosten des Betreibers vorzunehmen.
- 3.3.7. Nicht verwertbares Aushub- und Erdmaterial einschließlich aller Gegenstände, die im Zuge der Aushubarbeiten als Abfall entsorgt werden müssen, sind je nach Art getrennt zu erfassen und in abfallrechtlich zulässiger Weise zu entsorgen.
- 3.3.8. Falls unbelastetes Aushubmaterial nicht auf dem Anfallflurstück verbleiben darf/kann, so ist die Verwendung mit dem Landratsamt Heilbronn zu klären.
- 3.3.9. Es darf kein teerhaltiges Material zur Aufbereitung gelangen.
- 3.3.10. Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Einrichtung Abfallentsorgung des

Landkreises. Die anfallenden Abfälle sind deshalb der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen. Dies gilt auch für die Siedungsabfälle von Gewerbebetrieben. Diese haben ebenfalls Abfallbehälter des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers im angemessenen Umfang, mindestens aber einen Behälter, zu nutzen.

- 3.3.11. Bei Verwendung von qualitativ aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial im Rahmen der Verfüllung sind die „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004, einschließlich Anlagen und Folgeerlasse im Hinblick auf eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung zu beachten.

3.4. Bodenfunde / Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde oder Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landratsamt Heilbronn als Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart 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.

3.5. Grund- und Trinkwasser

- 3.5.1. Sollte Grundwasser angetroffen werden, ist sofort das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen und die Baumaßnahmen unverzüglich einzustellen.
- 3.5.2. Die gesetzlichen Bestimmungen, technischen Regeln und Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Schutz von Trinkwasser für den Einzugsbereich des Wasserwerkes Remstalwerk sind bei der Planung und Bauausführung zu berücksichtigen und einzuhalten.
- 3.5.3. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier- Anstrich- und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.
- 3.5.4. Das Absenken des Grundwasserspiegels ist nicht zulässig. Das Untergeschoss des Gebäudes ist ggf. wasserundurchlässig als sogenannte „Weiße Wanne“ auszubilden.
- 3.5.5. Schichtwasser ist grundsätzlich schadlos auf dem Grundstück zu versickern. Sollte dies nicht möglich sein, ist Kontakt mit dem Landratsamt Heilbronn aufzunehmen.
- 3.5.6. Ölbindemittel sind in ausreichender Menge vorzuhalten, damit evtl. abtropfende Kraftstoffe sofort schadlos aufgenommen werden können. Mittels

Hinweisschilder ist auf den Standort des Bindemittels und auf die sofortige Aufnahmepflicht von Tropfmengen hinzuweisen. Gebrauchtes Ölbindemittel und evtl. verunreinigter Boden sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

- 3.5.7. Es wird darauf hingewiesen, dass alle Entwässerungsebenen unterhalb der Überstauhöhe (i.d.R. Straßenoberkante) mit Einrichtungen zur Rückstauverhinderung versehen sein müssen.
- 3.5.8. Auf Zufahrten, Stellplatz- und Grundstücksflächen ist das Warten / Reinigen von Fahrzeugen sowie das Lagern wassergefährdender Stoffe verboten.
- 3.5.9 Die Gründungstiefe der geplanten Gebäude sind gemäß dem Vorhaben- und erschließungsplan auszuführen, da sie aus hydrogeologischer Sicht geeignet sind, um signifikante Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu vermeiden.
- 3.5.10 Es wird auf das geotechnische und hydrologische Gutachten des Büros CDM Smith Consult GmbH verwiesen.

3.6. Kommunales Abwasser

Bei der Detailplanung des Entwässerungssystems sind der Leitfaden für die naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr das Handbuch Wasser 4 „Bodenfilter zur Regenwasserbehandlung in Misch- und Trennsystemen“ der Landesanstalt für Umweltschutz, das ATV-DVWK Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ bzw. „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LUBW vom Mai 2005 und die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser und Regenrückhaltung“ der LBU vom Mai 2005 zu beachten. Ein Anschluss des Dachflächenwassers an den Mühlbach ist grundsätzlich zu bevorzugen.

3.7. Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen, Verteileranlagen (§ 126 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO):

Die Stadt Untereisesheim ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen von Fernmelde- und Strom-versorgungsanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen. Die notwendigen Fundamente, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper selbst, sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden.

3.8. DIN-Normen

DIN-Normen und VDI-Richtlinien, auf die in dieser Satzung (bzw. Rechtsverordnung) verwiesen wird, sind im Beuth Verlag GmbH, Berlin, erschienen und können dort bezogen werden. Des Weiteren wird eine Fassung der DIN-Norm bzw. der VDI-Richtlinie beim Bauamt der Gemeinde Untereisesheim zur Einsicht bereitgehalten.

4. Anhang

4.1. Artenempfehlungen für Neu- und Ersatzanpflanzungen (pfg1)

Mittelgroße Bäume und Kleinbäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Globosum'	Kugelahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus laevigata</i>	Echter Rotdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Birne
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix rubens</i>	Fahlweide
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia platyphyllos</i> 'Örebro'	Sommerlinde
Obstbäume in Sorten	

Einheimische Sträucher und Heckengehölze (pfg 2)

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schwarzdorn, Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Echte Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner/Gewöhnlicher Schneeball