

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Baugebiet Wohnheiten	GBH (Höhenbeschränkung)
Grundfläche	Geschossfläche
Bauweise	Dachform/Dachneigung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (0,13 ha)	Gefertigt: Stuttgart, den 20.12.2022
WR	Reines Wohngebiet (§8 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (max.)	
3 Wo	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§9 (1) Nr. 6 BauGB u. §16 (2) BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB u. §16 (2) BauNVO)
EFH	Höhenlage der baulichen Anlage Erdgeschossfußbodenhöhe in Metern ü.N.N (§9 (1) Nr. 1 BauGB u. §16 (3) BauNVO)
GBH	max. Gebäudehöhe (§9 (1) Nr. 1 BauGB u. §16 (2) BauNVO)
FIH	max. Firsthöhe (§9 (1) Nr. 1 BauGB u. §16 (2) BauNVO)
Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO	
ED	Offene Bauweise, jedoch nur Einzel-/Doppelhäuser zulässig (§22 (2) BauNVO)
SD	Satteldach (§9 (4) BauGB i.V.m. §74 LBO)
	überbaubare Grundstücksfläche Baugrenze nicht überbaubare Grundstücksfläche (§23 (1) BauNVO)
	Stellung der baulichen Anlagen (§9 (1) Nr. 2 BauGB)
Ga/St	Fläche für Garagen/Stellplätze (§9 (1) Nr. 4 u. 22 BauGB)
GRFR	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§9 (1) Nr. 21 BauGB)
PG	Pflanzgebot (§9 (1) Nr. 25a BauGB)
PG	Private Grünflächen (§8 BauNVO)
V	Verkehrsfäche bes. Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter Bereich (§9 (1) Nr. 11 BauGB)
	Mit Pflanzgebot belegte Flächen (§9 (1) Nr. 25 BauGB)
	Höhenpunkte
	Fläche für Aufschüttung und Abgrabungen

Teil B: textliche Festsetzungen

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 Bauvorschriftenverordnung 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. 01.02.2023
 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.
 Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)
- 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.
 - 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
 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).
 - Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §22 BauNVO)
 ED: Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (§22 Abs. 2 BauNVO)
 offene Bauweise
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §23 BauNVO)
 Die überbaubare Grundstücksfläche 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.
 - Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 Die Hauptfirststrichung, die im Lageplan dargestellt ist, ist einzuhalten.
 - Verkehrsrflächen und Verkehrsrflächen 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 „Verkehrsbenutzter Bereich“ nur für „Anlieger“ festgesetzt.
 - 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.
 - 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, die eine rahmenlose Zu- und Ausfahrt zu ermöglichen. Die Zulassung von Fahrradstellplätzen 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 m² zulässig (§14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO). Mit der Nebenanlage ist ein Mindestabstand von 2,0 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen anzuhalten. Nebenanlagen sind unzulässig im Bereich von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und im Bereich festgesetzter Standorte für das Anpflanzen von Einzelbäumen.
 - Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu gestalten, zu unterhalten und gemäß den Festsetzungen in der Planzeichnung hierzu zu bepflanzen zu lassen. Die Zulassung von Fahrradstellplätzen sowie von Parkplätzen für Menschen mit Behinderungen oder sonstigen sonderberechtigte Personengruppen bleibt hiervon unberührt.
 Die im Plangebiet vorhandene Vegetation, insbesondere die Brombeersträucher, darf nur in der Zeit nach der Brutperiode 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.
 - 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 mit einem mindestens 10 cm dicken (= durchwurzelbare Substratschicht) Dachbegrünung zu versehen.
 1.9.2. Pflanzgebot 2 (Laubbäume oder Obstbäume auf privater Grünfläche) Das Pflanzgebot ist zusätzlich zu den im Lageplan festgesetzten Einzelbäumen je angelegte 400 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger, mittelkröniger Laubb Baum, mindestens Stammumfang 16-18 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.
 - 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 wasserdurchlässigen Belägen und Natursteinen 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 Reflexionsrisiko für Vögel gegeben, sobald transparentes, insbesondere einseitig reflektierendes Glas- und Fensterglas spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geneigt werden. Deshalb sind größere Glas- und Fensterrflächen 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 Ab-stand) oder Punktmuster).
 Siehe Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach (https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/vogel_glas_licht_2012.pdf) für detaillierte Informationen. Dort sind u. a. folgende Punkte zur Minderung von Spiegelungs- und Transparenzsituationen genannt:
 - mit Sprossen unterteilte Fenster, Oberfläch strukturiertes Glas
 - möglichst reflexionsarmes Glas (Reflexionsgrad max. 15 %)
 - geringes, gefiltes, mattiertes, sandgestrahltes, gedrehtes, eingefärbtes, bedrucktes Glas (Punktraster, Bedeckung mind. 25 %)
 - Milchglas, Kathedralglas, Glasbausteine, Stegplatten
 - Andere undurchsichtige Materialien
 - Glasflächen neigen statt im rechten Winkel anbringen
 - Niederschlagswasserentsorgung (§9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)
 Das Niederschlagswasser, das auf baulichen Anlagen oder sonstigen versiegelten Flächen anfällt, soll ortsnah versickern, 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 zurückzuführen und in den Wasserkreislauf zurückzuführen (Versickerung, Regenwasserinfiltration, etc.). Bei der Erarbeitung der Entwässerungskonzeption ist darauf zu achten, dass es zu keiner Beeinträchtigung von Ober-/Unterliegern kommt (Unter-/Umspülung).
 - 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.

- 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.
 Die fachliche Anfertigung der Oberflächen ist der Oberboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
 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 Landesrecht beim Neubau von Wohngebäuden ab dem 01. Mai 2022 verpflichtend angebracht werden. Sie dürfen dabei bei geeigneten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind zu keiner Überhöhung der maximalen Gebäudehöhen führen.
 Ersatzweise können die Anlagen auch auf Außenflächen des Gebäudes oder in dessen unmittelbarer räumlicher Umgebung installiert werden.
 2.2.3. Außenfassaden:
 Glatte Farbtonen, glänzende und lichtreflektierende Materialien sind außer für Anlagen zur Energiewandlung 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 Holz Fußweg) als Einfriedung zulässig. Einfriedungen müssen hinterpfanzt oder eine Bepflanzung integriert werden. Einfriedungen in geschlossener Form (z.B. freistehende Mauern, Wellplatten u.Ä.) sind grundsätzlich nicht zulässig. Stacheldraht als Einfriedungsmaterial oder sonstige verzickungsträchtige 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 Wertsstoffbehälter (§74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
 Strandflächen für Abfall- und Wertsstoffbehälter 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 Erhaltung der Flächenqualität 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 Baugeschulungen 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 Grundwassergrenzen ist das geplante Gelände an den natürlichen Verlauf der Nachbargrundstücke bzw. das angrenzende Gelände anzuschließen. Stützmauern dürfen, sofern es sich um eine Höhe von bis zu einer max. Höhe von 1,80 m bis zu einer 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 geländebedingend 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, Blockstein zu erstellen. Weiterhin zulässig sind Betonwände mit Natursteinverkleidung. Ausnahmen können in besonders begründeten Fällen im Einvernehmen mit der Bauordnungsbehörde zugelassen werden.
 Hinweis: Gemäß §74 (1) Nr. 7 LBO bedürfen Stützmauern und Aufschüttungen bzw. Abgrabungen, die nach §50 LBO verfahrensreif sind, der Kennzeichnung.
 2.7. Außenantennen, Freileitungen (§74 Abs. 1 Nr. 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 anzuschließen. 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 Bodenebene mit einer Mächtigkeit von mind. 30 cm breitflächig versickert, versickert oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dies weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belangen entgegensteht.
 Anfallendes Oberflächenwasser der Dächflächen ist daher mittels Zisternen als Brauchwasser zu sammeln. Je Gebäude ist ein Wasserspeicher von mindestens 5 m³ vorzuhalten. Somit können die Abwasseranlagen entlastet und Überschwemmungsgefahren vermindert 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 (2008) bei der Planung von Siedlungsgebieten wasserhaushaltsbezogene Ziele vorgeschrieben werden. Laut Hochwassergefährdenkarte sind im Grundstück Flst. 128 kein Fließwege bei einem seltenen, außergewöhnlichen oder extremen Starkregenereignis vorhanden und daher keine Hochwasserschutzmaßnahmen notwendig.
 Auf den Starkregenereigniskarten der Gemeinde Untereseisheim mit Stand 05.01.2018 sind bei der Übersichtskarte Starkregengefährdung bei einem seltenen Abflussszenario (verschlammte) und der Übersichtskarte Starkregengefährdung bei einem außergewöhnlichen Abflussszenario (verschlammte) für das Flst. 129 und dem östlich angrenzenden Flurstück 128/2, sowie den tiefer liegenden Grundstücken 128/3 und 128/1 Überflutungstiefen von 5-50 cm zu erwarten. Für das Baugrundstück Flst. 128 und die tiefer liegende Grundstücke Flst. 128/1 und 128/3 sind keine Überflutungstiefen aufgeführt.
 Auf der Übersichtskarte Starkregengefährdung bei einem extremen Abflussszenario (verschlammte) 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.
- Hinweise**
 3.1. Denkmalschutz/Bodenkunde
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können archaische 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 12.01.2016)
 - Geotechnische und hydrogeologische Stellungnahme (23.03.2020/15.09.2022)
- Allgemeine Bestimmungen
 3.2.1. 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 Zerstoren von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
 3.2.2. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkel beim Befuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
 3.2.3. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.
 3.2.4. 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).
 3.2.5. Bei Geländeauschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zu Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw., darf der Oberboden des Ugeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschichten. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
 3.2.6. Als Zwischenlager sind Bodennormen vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach §1 BbodSchG gewährleisten.
 3.2.7. Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.
 3.2.8. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.
 3.2.9. Baugruben, Arbeitsgräben usw.) benutzt werden.
 3.2.10. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenratsbehörde zu melden.
 Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Bauphase sind die technischen Regelwerke DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“, DIN 19735 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Zählung fruchtbarer 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.

- Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Oberboden
 3.2.2.1. Ein Überschuss an Oberboden soll nicht zur Krümmenerhöhung 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.
 Für die Lagerung bis zur Bodenverwertung ist der Oberboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
 3.2.2.3. Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind Unterbodenverdrichtungen 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 Grabland nicht überschreiten.
 3.2.2.5. Die fachliche Anfertigung der Oberflächen ist der Oberboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
 3.3. Altlasten
 Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind im Plangebiet keine altlastenverdächtigen Flächen vorhanden. Sollten bei Erdarbeiten wider Erwarten offenkundig bislang unbekannte Altlastspunkte (z.B. 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 Planungsgelände 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 Salzwärze 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 vorgemerkten Feld im Bereich des Bebauungsplans aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene Bergbaubehälter, die das Grundeigentum zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden i. S. von §114 des Bundesberggesetzes (BergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) wird Schadenersatz nach §§115 ff. BergG geleistet. Es wird darauf verwiesen, dass bergbauliche Planungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz im Bereich des Bebauungsplans derzeit nicht bestehen.
 3.5. Abfall
 3.5.1. Baustoffe, Baubrülle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge in und Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
 3.5.2. Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind gemeinwohlverträglich zu beseitigen.
 3.5.3. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgräben usw.) benutzt werden.
 3.5.4. Falls organischstäufige Verunreinigungen festzustellen ist, sind Einrichtungen bis zur Klärung der Laborbefunde zur Sammlung des Bodenaushubs zu schaffen, z. B. einzelne Mulden mit Abdeckplanen aufzustellen.
 3.5.5. Bei belastetem Aushub ist mit dem Material entsprechend der Verwaltungsverordnung des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007 zu verfahren.
 3.5.6. Bei Verdacht einer erheblichen Verunreinigung sind Material-, Bodenproben zu nehmen und die Originalsubstanz bzw. das wässrige Filtrat der Proben auf pH-Wert, Leitfähigkeit und auf weitere betriebspezifische Parameter (z.B. Vorliegen des Vorgabens des Altlastenhandbuchs) im untersuchen zu lassen. Die Untersuchung ist von einem zugelassenen Labor auf Kosten des Betreibers vorzunehmen.
 3.5.7. 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.
 3.5.8. Falls unbelastetes Aushubmaterial nicht auf dem Anfallflurstück verbleiben darf/kann, so ist die Verwendung mit dem Landratsamt Heilbronn zu klären.
 3.5.9. Es darf kein tierhaltiges Material zur Aufbereitung gelangen.
 3.5.10. Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Einrichtung Abfallentsorgung des Landkreises. Die anfallenden Abfälle sind deshalb der öffentlichen Abfallent-sorgung zu übergeben. Dies gilt auch für die Siedlungsabfälle von Gewerbebetrieben. Diese haben ebenfalls Abfallbehälter des öffentlichen rechtlichen Entsorgungsträgers im angemessenen Umfang, mindestens einen Behälter, zu nutzen.
 3.5.11. 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.
- Bodenfunde / Denkmalschutz**
 Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archaische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß §20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archaische Funde oder Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landratsamt Heilbronn als Denkmalgeschütztebehörde oder das Regierungskrässium Stuttgart mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.
 Bei der Durchführung von Erdarbeiten sind die Bestimmungen der Ordnungsgrundschriften (§27 DSchG) und hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archaischer Substanz ist zumindest mit kürzestmöglichen Leertexten im Bauablauf zu rechnen.
- 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 wassergefährlichen Stoffen, Anwendung von wasserundurchlässigen Anstrich- und Dichtungsmaterialien, keine Treppenkante 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 in schadlos auf dem Grundstück zu versickern. Sollte dies nicht möglich sein, ist Kontakt mit dem Landratsamt Heilbronn aufzunehmen.
 3.5.6. Ölbündel sind in ausreichender Menge vorzuhalten, damit evtl. abtropfende Kraftstoffe sofort schadlos aufgenommen werden können. Mittels Hinweiswischer ist auf den Standort des Bündelmittels 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 Einrichtung zur Rückstauerhöhung versehen sein müssen.
 3.5.8. Auf Zufahrten, Stellplatz- und Grundstücksflächen ist das Waschen / Reinigen von Fahrzeugen sowie das Lagern wassergefährlicher Stoffe verboten.
 3.5.9. Die Grundfestigkeit 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.
- 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.
- Versorgungsleitungen**
 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen (§126 Abs. 1 BauGB i. V. m. §14 BauNVO):
 Die Stadt Untereseisheim ist gem. §126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsanlagen und gem. §14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen von Fernmelde- und Strom-versorgungsanlagen zu stellen 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 Untereseisheim zur Einsicht bereitgehalten.

Anhang	
4.1. Artenempfehlungen für Neu- und Ersatzpflanzungen (pfl 1)	
Mittelgroße Bäume und Kleinbäume	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides 'Globosum'	Kugelahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Craetagus laevigata	Echter Rostorn
Cornus mas	Weißdorn
Malus sylvestris	Kornelkirsche
Populus tremula	Lärchen
Pyrus communis	Birn
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix rubens	Fahlweide
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbäume
Tilia platyphyllos 'Orebro x	Sommerlinde
Obstbäume in Sorten	
Einheimische Sträucher und Heckengehölze (pfl 2)	
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartweige
Corylus avellana	Haselnuss
Craetagus laevigata	Zweigfelliger Weißdorn
Craetagus monoynoa	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfeifenwurz
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Phnus opulus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Rhamnus spinosa	Schwarzdorn, Schlehe
Punus acuticarpus	Kreuzdorn
Rhus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Echte Hundrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix purpurea	Fahlweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner/Gewöhnlicher Schneeball

Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§§ 74 LBO)

Aufstellungsbeschluss (§§ 2 (1) Satz 2 BauGB)	am 29.11.2021
Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§§ 2 (1) Satz 2 BauGB)	am 14.01.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	vom 24.01.2022 bis 18.02.2022
frühzeitige Beteiligung der Behörden	vom 24.01.2022 bis 04.03.2022
Beschluss der öffentlichen Auslegung (§§ 3 (2) BauGB)	am 24.10.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit (§§ 4 (2) BauGB)	vom 07.11.2022 bis 09.12.2022
Beteiligung der Behörden (§§ 4 (2) BauGB)	vom 07.11.2022 bis 09.12.2022
Beschluss der erneuten öffentlichen Auslegung (§§	