

Gemeinde Untereisesheim

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Westlich der Kirchstraße“

Bebauungsplan nach § 13a BauGB

Allgemeines Wohngebiet (WA)

TEXTTEIL

Stand 26.02.2024



**Netzwerk für Planung
und Kommunikation**

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106

70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38

e-mail: sippel@sippelbuff.de

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)
- **Denkmalschutzgesetz (DschG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42)
- **Wassergesetz (WG)** des Landes Baden-Württemberg vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), in Kraft getreten am 22.12.2013 bzw. 01.01.2014, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 43)
- **Naturschutzgesetz (NatSchG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2015, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44)
- **Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)** des Landes Baden-Württemberg vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1247)

B Aufhebungen, Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde Untereisesheim werden aufgehoben und durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

C Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA):

Die Art der baulichen Nutzung wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO festgesetzt:

Zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- In der Neckarstraße: Der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

- In der Kirchstraße und der Gartenstraße: Der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

- siehe Planeintrag als Höchstmaß -

Innerhalb des Plangeltungsbereichs darf die im zeichnerischen Teil festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bei der Anrechnung von Anlagen nach § 19 (4) BauNVO (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

2.2 Gebäudehöhen

2.2.1 Höhe der baulichen Anlagen, Gebäudetiefe

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2, § 18 BauNVO)

Maximale Traufhöhe (THmax), gemessen von der Bezugshöhe (BZH) bis zur Schnittlinie zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut.

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

Maximale Firsthöhe (FHmax), gemessen von der Bezugshöhe (BZH) bis zur Oberkante Dachhaut am höchsten Punkt der baulichen Anlage (First bzw. Hochpunkt geneigter Dächer).

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

Tiefgaragen dürfen in Ihrer maximalen Höhe die Höhe der Oberkante des Untergeschosses des zugeordneten Hauptgebäudes nicht überschreiten.

2.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen / Bezugspunkte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)

Bezugshöhe (BZH):

- siehe Planeintrag - in m ü.NN

Sofern im zeichnerischen Teil keine Bezugshöhe (BZH) in m ü.NN festgesetzt ist gilt:

Die Bezugshöhe (BZH) wird durch das Straßenniveau in der Mitte des Gebäudes ermittelt. Sie darf die dortige Straßenhöhe um max. 80 cm überschreiten, Unterschreitungen sind zulässig.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- ED = Offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- a1 = Abweichende Bauweise, einseitiger Grenzbau: Es darf an die westliche Grundstücksgrenze angebaut werden (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- a2 = Abweichende Bauweise, einseitiger Grenzbau: Es darf an die südliche Grundstücksgrenze angebaut werden (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

4. Überbaubare Grundstücksflächen, nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt.
2. Dem Hauptbaukörper untergeordnete Bauteile im Sinne des § 5 Abs. 6 Nr. 1 LBO (z.B. Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen) können die Baugrenzen in der Summe je Gebäudeseite bis zu einer Breite von **maximal 5,0 m** und bis zu einer Tiefe von **maximal 1,5 m** überschreiten.
3. Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten (gem. § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO) können die Baugrenzen in der Summe je Gebäudeseite bis zu einer Breite von **maximal 5,0 m** und bis zu einer Tiefe von **maximal 1,5 m** überschreiten.
4. Für Wintergärten sind Überschreitungen der Baugrenze in der Summe je Gebäudeseite bis zu einer Breite von **maximal 5,0 m** und bis zu einer Tiefe von **maximal 2,0 m** zulässig.
5. Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Längsseiten der Gebäude und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den in der Plandarstellung eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen.

Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Bauteile sowie Nebenanlagen.

6. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude handelt und diese nicht mit störenden Emissionen verbunden sind, nur in den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksflächen bis 25 m³ umbauten Raum und 2,50 m Höhe zulässig.

Je Gebäudeeinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Einheit einer Hausgruppe) ist nur ein Nebengebäude zulässig.

Ausgenommen sind Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern und Müll. Diese sind auf der Baugrundstücksfläche allgemein bis 2,50 m Höhe zulässig. Zu öffentlichen Flächen ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

7. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 12 Abs. 6 BauNVO)

Offene Stellplätze, Carports und Garagen sind auf der gesamten Baugrundstücksfläche zulässig. Carports und Garagen haben einen Mindestabstand von 2,0 m zur Grenze des öffentlichen Straßenraums einzuhalten.

Tiefgaragen (TG) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zusätzlich auf den dafür im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig. Zufahrten zu Tiefgaragen sind auf der gesamten Baugrundstücksfläche zulässig.

8. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

- laut Planeintrag –

Soweit im Planteil eine Aufteilung der Verkehrsflächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dargestellt ist, ist diese nicht bindend.

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Zweckbestimmung öffentliche Parkierungsfläche

- laut Planeintrag –

9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauGB i.v.m. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Der Oberflächenbelag offener Stellplätze sowie öffentlicher und privater Fußwege ist mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen.

Das Waschen und Warten von Fahrzeugen, Geräten oder Anhängern in dem Gebiet (ohne Waschplatte mit nachgeschaltetem Abscheider und Kanalisationsanschluss) ist verboten.

Alle erdverlegten Leitungen sind absolut dicht unter Verwendung von Formstücken herzustellen.

Pult- und Flachdächer von Carports und Garagen sind extensiv (min. 10 - 15 cm Substratstärke, nach Möglichkeit in Teilen auch intensiv / Mindestsubstratstärke 35 cm) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Für die Dachbegrünung ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden.

Werden Anlagen errichtet, in welchen flüssige wassergefährdende Stoffe zum Einsatz kommen (z. B. Solarthermie, Kühlanlagen), sind diese Dachbereiche von Bereichen mit Dachbegrünung und dezentraler Niederschlagswasserbeseitigung abzugrenzen und an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen oder sonstigen unterirdischen Nebenanlagen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m auszuführen und zu begrünen, sofern sie nicht für Nebenanlagen, Zugänge, Zufahrten und Stellplätze in Anspruch genommen werden.

Im Zuge der Beleuchtung von Freiflächen und öffentlichen Erschließungsflächen sind zur Schonung nachtaktiver Insekten insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel (z.B. LED) zu verwenden. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

Bei der Anlage / Gestaltung von Grünflächen ist Saatgut gebietsheimischer Pflanzen zu verwenden (s. z.B. <http://www.natur-im-vww.de/> oder <http://www.bdp-online.de/de/Branche/Saatguthandel/RegioZert/>). Auf die Regelungen des § 21a NatSchG i.V.m. § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO wird verwiesen.

10. Pflanzbindungen und Pflanzgebote

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB)

Im Rahmen der Pflanzgebote sind ausschließlich heimisch-standortgerechte Arten zu verwenden. Es können Pflanzen der Vorschlagsliste zur Artenverwendung (s. Hinweise) verwendet werden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten, abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Pflanzbindungen

Die mit einer Pflanzbindung versehenen Einzelgehölze sind dauerhaft zu sichern und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang ist jeweils ein standortgerechter, hochstämmiger, mittelkroniger Laubbaum mit mindestens 16-18 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Allgemeines Pflanzgebot für private Baugrundstücke

Innerhalb des Plangebietes ist je Baugrundstück ein standortgerechter, hochstämmiger, mittelkroniger Laubbaum mit mindestens 14 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Gehölze (Hochstämme) können angerechnet werden.

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Erforderliche Stützfundamente für Fahrbahn- und Gehwegbegrenzungen können auf den Baugrundstücken erstellt werden und sind dort zu dulden.

Es gilt ein die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen begleitender Grundstücksstreifen von 1,0 m Breite als Fläche für gegebenenfalls erforderliche Aufschüttungen und Abgrabungen zur Einbindung der Straßenachsen in den Geländeverlauf und zum Ausgleich topographischer Unebenheiten/ Versätze. Entsprechende Aufschüttungen / Abgrabungen sind vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

Hinterbeton, Betonsockel infolge Herstellung der Verkehrsanlagen sowie Straßenbeleuchtungsmasten entsprechend der geltenden Vorschriften sind vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Untereisesheim, den **12. April 2024**



Christian Tretow
Bürgermeister



D Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

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

1.1. Dachform / Dachneigung

Dachform/-neigung

- siehe Planeintrag -

1.2. Fassadengestaltung / Materialien

Farbgebung

Bei der Farbgebung der Gebäude, insbesondere der Fassaden und der Dächer, sind gedeckte Farben zu verwenden. Grelle und leuchtende Farben sind unzulässig.

Die Farben der Außenwände sind mit einem Hellbezugswert von über 40% auszuführen. Die Skala für den Hellbezugswert reicht von dunkel (0%) bis hell (100%). Hochglänzende und reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Verglasungen unzulässig.

Hinweis:

Die Farbhersteller weisen bei ihren Produkten den jeweiligen Hellbezugswert aus. Im Zweifelsfall ist die Farbwahl mit der Baurechtsbehörde abzustimmen.

Material

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und/oder Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

Holzkonstruktionen mit Holzverschalungen sind zulässig.

1.3. Gestaltung von Nebenanlagen

Plätze und Einrichtungen für bewegliche private Abfallbehälter sind jeweils auf dem Grundstück in das Hauptgebäude, in eigene bauliche Nebenanlagen oder in Pergolen zu integrieren und zu begrünen.

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO, § 1 Abs. 5 und 6 BauGB)

2.1. Stützmauern und Böschungen

Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Stützmauern ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

2.2. Einfriedigungen

Material

Zulässig sind:

- lebende, freiwachsende oder geschnittene Hecken
- bepflanzte Holzzäune mit senkrechter Lattung
- bepflanzte Maschendrahtzäune / Metallstabzäune

Für Heckenpflanzungen sind **heimisch-standortgerechte Gehölze** (vgl. Vorschlagsliste zur Artenverwendung) zu verwenden.

Einfriedigungen in durchgängig geschlossener Form (z.B. freistehende Mauern, Wellplatten u.ä.) sind grundsätzlich nicht zulässig. Dies gilt nicht für Einfriedigungen, die als Sichtschutz zwischen privaten Grundstücksflächen dienen.

Stacheldraht und andere verletzungsträchtige Materialien sind als Einfriedigungsmaterial ebenfalls nicht zugelassen.

Höhe

Zum öffentlichen Raum hin darf die Höhe der Einfriedigungen **1,20 m** nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die Höhe gelten die Hinterkante Gehweg / Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche.

Zu öffentlichen Straßen ist mit Einfriedigungen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücksflächen:

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf grundsätzlich das Maß von **1,20 m** (gemessen vom natürlichen Gelände) nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind geschlossene Einfriedigungen als Sichtschutz, welche bis zu einer Höhe von 2,00 m (gemessen vom natürlichen Gelände) auf einer Länge von max. einem Drittel der jeweiligen Grundstücksgrenze zulässig sind. Zudem sind lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m (gemessen vom natürlichen Gelände) auf der gesamten Länge der jeweiligen Grundstücksgrenze zulässig.

3. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen / Freiflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO)

Nicht überbaute und nicht der Erschließung dienende Flächen sind unbefestigt anzulegen, gärtnerisch vegetativ zu gestalten bzw. gemäß den Vorgaben der textlichen Festsetzungen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Lose Stein-/ Materialschüttungen (Sand, Kies/ Splitt/ Schotter, Steine, Glassteine u.ä.) zur Gestaltung von privaten Gärten (Schottergärten) sind unzulässig. Auf die Regelungen des § 21a NatSchG i.V.m. § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO wird verwiesen.

4. Ruhender Verkehr

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf **1,5 Stellplätze pro Wohneinheit** festgesetzt.

Die Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen.

5. Werbeanlagen

(§ 11 Abs. 3 i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Zulässig sind Werbeanlagen an der Fassade und freistehende Werbeanlagen bis zu einer Gesamtgröße von 0,5 m². Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Traufkante der Gebäude auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig.

Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, Fahnen, Werbeanlagen mit dynamischen, beweglichen Teilen u.ä. sind unzulässig. Bei beleuchteten Werbeanlagen sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

6. Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist max. eine Außenantenne zulässig.

7. Versorgungseinrichtungen und -leitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die der Stromversorgung dienenden Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Telekommunikationsleitungen sind nicht Teil dieser Festsetzung.

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Untereisesheim, den **12. April 2024**


Christian Tretow
Bürgermeister



E Hinweise und Empfehlungen für das Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren

1. Grundwasser / Erschließen von Grundwasser

Maßnahmen die in das Grundwasser eingreifen könnten, sind beim Landratsamt - untere Wasserrechtsbehörde - rechtzeitig anzuzeigen und bedürfen ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung (z. B. über Bauwerksdrainagen) ist nicht zulässig. Falls Grundwasser bzw. Schichtwasser in einer Baugrube anfällt, ist sofort das Landratsamt zu informieren.

2. Geotechnik / Bergbau

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese werden von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkastungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB).

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 Bebauungsplanes bisher nicht statt.

Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz und Sole in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, können bergbauliche Einwirkungen auf Grundstücke nicht ausgeschlossen werden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet.

3. Belange des Bodenschutzes

Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (insbesondere Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) hingewiesen.

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). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit wirkungsvoll aufzulockern. 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. Bodenverdichtungen im Bereich künftiger Grün- und Versickerungsflächen sind zu vermeiden.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenfremdmaterial auszuschließen sind.

An der Planung der Bodenarbeiten und deren Ausführung vor Ort ist eine fachkundige, erfahrene bodenkundliche Baubegleitung (BBB) frühzeitig zu beteiligen. Von der BBB ist ein Bodenmanagement- und Verwertungskonzept zu erstellen und mit dem Landratsamt - Fachbereich Bodenschutz - abzustimmen.

4. Altlasten / Bodenverunreinigungen

Bodenbelastungen sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht bekannt. Sollten bei der Erschließung und Bebauung des Plangebietes bis dahin nicht gekannte Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die zuständige Fachbehörde unverzüglich zu verständigen.

5. Denkmalpflegerische Belange

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich das Kulturdenkmal Neckarstraße 16 (Kulturdenkmal nach § 2 DSchG - Wohnhaus eines Gehöfts, früher zweigeteilt, mittelalterlicher Dachstuhl mit Verblattungen, barocke Erweiterung mit Lehmornamentik im Dachgeschoß, Flachkeller).

Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG Nr. 2: neolithische, spätbronze- und früheisenzeitliche sowie römische Siedlungen. Das Areal befindet sich zudem innerhalb des archäologischen Prüffalls Nr. 1M (mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortsbereich Untereisesheim). Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Bei Bauvorhaben, die bauliche Bodeneingriffe nach sich ziehen, ist die untere Denkmal-schutzbehörde beim Landratsamt Heilbronn unter Vorlage von Bodeneingriffsplänen zu hören ist.

Es wird angeregt frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Dies betrifft insbesondere auch die unbebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Landesamt für Denkmalpflege (Ref. 84.2) die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.

6. Entwässerung

Die öffentliche Kanalisation sowie die Kläranlage sind so gering wie möglich mit nicht behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser zu belasten.

Es wird darauf hingewiesen, dass in diesem Zusammenhang auch alternative Möglichkeiten der zeitgemäßen Regenwasserbewirtschaftung erarbeitet werden können. Einen guten Überblick bietet der „Leitfaden naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ des Umweltministeriums.

Bei der Erarbeitung der Entwässerungskonzeption ist darauf zu achten, dass es zu keiner Beeinträchtigung von Ober-/Unterliegern kommt (Unter-/Umspülung).

Soll das Niederschlagswasser oder Teile davon versickert werden, so sind der Boden und die anstehenden Schichten auf ihre Wasserdurchlässigkeit hin zu untersuchen (Doppelring-Infiltrationsversuch nach DIN EN ISO 22282 oder einfacher Versickerungsversuch nach dem Leitfaden „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“, Umweltministerium, 2005). Es ist zu prüfen, ob Bodenverunreinigungen vorliegen, die einer Versickerung entgegenstehen.

Die Entwässerung hat nach den Grundsätzen des § 55 WHG zu erfolgen.

Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben. § 44 Abs. 4 Satz 3 WG gilt entsprechend.

Die Ableitung von Drainagewasser von Gebäuden in angrenzende Schmutz- oder Mischwasserkanäle ist nicht zulässig.

Aufgrund der Tiefenlage des Regenwasserkanals ist es i.d.R. nicht möglich, Gebäude-Drainageleitungen von Gebäuden einzuleiten. Ein entsprechender individueller Schutz gegen drückendes Wasser ist somit beim Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Je nach Höhenlage der Kellergeschosse einer Bebauung sind aufgrund der Lage des Entwässerungskanal-systems gegebenenfalls Hebeanlagen mit Rückstauverschluss zur Abwasserbeseitigung vorzusehen.

Private Hofflächen dürfen nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen entwässert werden, sondern sind nach den a.a.R.d.T. an die Ortskanalisation anzuschließen oder dezentral zu beseitigen.

Bei der Abnahme der öffentlichen Wasserversorgungsleitungen ist – in Absprache mit der Feuerwehr – eine Druckprobe bzw. eine Wassermengenmessung vorzunehmen.

7. Hinweise zu Leitungstrassen

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die bei Baumaßnahmen gesichert werden müssen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse, soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

8. Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

Die Gemeinde Untereisesheim ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen. Darüber hinaus sind Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

9. Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme grundsätzlich erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

Hinsichtlich der Nutzung regenerativer Energien über Erdwärmesonden gelten die Regelungen des „Leitfadens zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des Umweltministeriums. Weitergehende Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG). Bei der Frage von Erdwärmesonden wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau und eine spezielle ingenieurtechnische Beratung sowie dem Landratsamt bezüglich eventueller Genehmigungen empfohlen.

10. Artenverwendungsliste

Folgende Gehölze können für Pflanzmaßnahmen im Rahmen der festgesetzten Pflanzgebote verwendet werden:

1 Großkronige Laubbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

2 Mittelkronige Laubbäume

Sorbus aria	Mehlbeere
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Obstbäume in Sorten	

3 Kleinkronige Laubbäume

Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Crataegus Carrierii	Apfeldorn
Acer platanoides „Globosum“	Kugelahorn
Obstbäume in Sorten	

4 Heimische Sträucher

Ligustrum vulgare	Liguster
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

5 Gehölze für geschnittene Hecken zur Grundstückseinfriedigung

Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Acer campestre	Feldahorn

11. Nachbarrecht

Insbesondere bei Pflanzmaßnahmen und bei der Errichtung von Einfriedigungen sind die Bestimmungen des Gesetzes über das "Nachbarrecht Baden-Württemberg - NRG" zu beachten.

12. Freiflächen- / Begrünungsplan

Bei Vorlage der prüffähigen Baugesuchsunterlagen ist als Teil des Baugesuchs ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen (Bepflanzungsplan) der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen, der nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung wird. Aus dem Freiflächengestaltungsplan haben auch die Lage der zu pflanzenden Gehölze (z.B. Hausbaum), die Geländeverhältnisse vor und nach der Realisierung des Bauvorhabens, die Begrünung der Fassaden / Dachflächen und Stützmauern hervorzugehen.

13. Artenschutzrechtliche Hinweise

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG definiert der Fachbeitrag Artenschutz (Wagner + Simon Ingenieure GmbH, Mosbach, Stand 23.07.2023) folgende Maßnahmen:

Vögel:

Alle betroffenen Gehölze und Gebäude im Plangebiet sind vor dem Baubeginn in der Zeit von Oktober bis Februar zu roden bzw. abzureißen und zu räumen. Ein Abriss der Gebäude außerhalb dieses Zeitraums ist nur zulässig, wenn durch fachkundige Kontrolle festgestellt wird, dass keine Vögel am oder im jeweiligen Bauwerk brüten.

Im Vorfeld von Bauarbeiten ist die krautige Vegetation vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen oder zu mulchen. Damit wird verhindert, dass u.U. Bodenbrüter im Baufeld Nester anlegen.

Fledermäuse:

Der Abriss der Scheunen und sonstigen Gebäude sollte nur im Winterhalbjahr von Oktober bis Februar erfolgen. Außerhalb dieses Zeitraums ist ein Abriss der Gebäude nur möglich, wenn anhand einer Kontrolle des abzureißenden Gebäudes bzw. Gebäudeteils durch einen Fachgutachter eine aktuelle Quartiernutzung durch Fledermäuse ausgeschlossen werden kann.

Zusammenfassend ist der Abriss von Scheunen und sonstigen Gebäuden aus artenschutzrechtlichen Gründen auf die Monate Oktober bis Februar zu beschränken. Abrissvorhaben benötigen wegen der vorliegenden sehr guten Eignungen als Fortpflanzungsquartiere (z.B. Traufkästen, Verkleidungen, Einflugöffnungen in Zwischendecken, Dachböden und Hohlblocksteine) eine fachgutachterliche Bestätigung des Ausschlusses von Fortpflanzungsstätten. Die Prüfung ist im jeweiligen Sommerhalbjahr vor dem beabsichtigten Abrissvorhaben mittels Detektorerhebung durchzuführen, zu dokumentieren und dem Baugesuch beizulegen. Handelt es sich um baurechtlich genehmigungsfreie Abrissvorhaben, die längere Zeit vor Einreichung eines Baugesuchs stattfinden sollen, ist das Protokoll der Naturschutzbehörde im Landratsamt vorab zum Baugesuch vorzulegen; nach Prüfung der eingereichten Unterlagen wird der Abriss von der Naturschutzbehörde freigegeben.

Zur Wahrung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen sind an Gebäuden im Umfeld vorsorglich folgende Nist- und Fledermauskästen aufzuhängen:

- 4 Nisthöhlen mit 26 mm Fluglochweite
- 2 Sperlingskoloniehäuser
- 2 künstliche Mehlschwalbennester (auch Umhängen der Nester aus dem Geltungsbereich außerhalb der Brutzeit möglich)
- 5 Fledermausflachkästen
- 5 Fledermaushöhlen (die auch winterquartierstauglich sind)

Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetern dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden (§§ 39 Abs. Satz 1 Nr. 2 i. V. m. 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG).

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,15 m aufweisen.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sollten Fassaden und großflächige Verglasungen grundsätzlich vogelfreundlich ausgeführt werden. Ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel ist gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Eine vogelfreundliche Verglasung kann über die Verwendung von Vogelschutzglas, das Vermeiden von Spiegelungen, Maßnahmen zur Silhouettenbildung, Fassadenbegrünung etc. erreicht werden.

F Anlagen zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- Fachbeitrag Artenschutz, Wagner + Simon Ingenieure GmbH, Mosbach, Stand 23.07.2023