

Gemeinde Untereisesheim

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Westlich der Kirchstraße“

Bebauungsplan nach § 13a BauGB

Allgemeines Wohngebiet (WA)

TEXTTEIL

Vorentwurf

Stand 30.03.2022



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 der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **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 Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- **Denkmalschutzgesetz (DschG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104)
- **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 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1248)
- **Naturschutzgesetz (NatSchG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250)
- **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)

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:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden 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 (TH_{max}), gemessen von der Bezugshöhe (BZH) bis zur Schnittlinie zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut.

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

Maximale Firsthöhe (FH_{max}), 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.

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

Bernd Bordon
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.

Ab einer Stellplatzverpflichtung von mehr als 4 Stellplätzen / Baugrundstück sind baurechtlich notwendige Stellplätze so anzulegen, dass sie unabhängig voneinander nutzbar sind (keine gefangenen Stellplätze).

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

Bernd Bordon
Bürgermeister

Vorentwurf

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

nach TÖB-Beteiligung zu ergänzen

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

3. Belange des Bodenschutzes

Durch planerische Maßnahmen ist Bodenaushub möglichst zu minimieren. Bodenaushub ist entsprechend seiner Qualität und Eignung (humoser Oberboden, kulturfähiger Unterboden, Untergrundmaterial) getrennt zu entnehmen und zu verwerten.

Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien (humoser Oberboden, kulturfähiger Unterboden), die nach Bauende wieder Bodenfunktionen erfüllen soll, sind die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915:2018-06 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, insb. bei Aushub, Zwischenlagerung, Verwertung zu beachten. Die Vorschriften können zu den Öffnungszeiten nach Absprache im Landratsamt eingesehen werden.

Zu Beginn der Baumaßnahme ist humoser Oberboden abzutragen und – bei möglicher Verwertung vor Ort - in trapezförmigen Mieten (max. Höhe 2 m) ohne Verdichtung zwischenzulagern. Eine Wiederverwertung kann z. B. im Bereich von Grünflächen nach erfolgter Bodenlockerung erfolgen.

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

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

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 Entwässerungskanalsystems 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

Baumpflanzungen: Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 [M]. Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind. Zudem wird auf das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen.

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

Wird zum Entwurf ergänzt

F Anlagen zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften

- Begründung