

Bebauungsplan Äußere Helde - 2. Bauabschnitt

- ENTWURF -



A Planungsrechtliche Festsetzungen

B Kennzeichnungen

C Hinweise

D Örtliche Bauvorschriften

Stand: 06.04.2021

Auftragnehmer

Bebauungsplan:

WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
PARTNERSCHAFT mbB
Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart
www.wick-partner.de
info@wick-partner.de

Umweltbericht und Grünordnungsplan:

Planungsgruppe
LandschaftsArchitektur
+ Ökologie

Dipl.-Ing. Thomas Friedemann
Freier Landschaftsarchitekt
AK BW / DGGL / SRL

Claude-Dornier-Straße 4
73760 Ostfildern
T 0711 / 401 88 834
F 0711 / 401 88 390
info@tf-landschaft.de
www.tf-landschaft.de

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. Nr. 16, S. 313) in Kraft getreten am 1. August 2019

A Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

A.1.1 Reines Wohngebiet WR (§ 3 BauNVO)

Für den gesamten Geltungsbereich wird ein Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

A. 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 16 – 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung durch folgende Festsetzungen definiert.

A.2.1 Maximalgrößen der Grundflächen von Gebäuden (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO)

Die Grundflächen pro Gebäude dürfen in den jeweiligen Teilbereichen A-D folgende Maximalgrößen nicht überschreiten:

- A.** 150 m²
- B.** 200 m²
- C.** 250 m²
- D.** 300 m²

A.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

– laut Planeintrag –

Als Festsetzung der Höhenlage von baulichen Anlagen wird die Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist durch Planeintrag in absoluten Maßen in m. ü. NN. festgesetzt. Als Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Rohfußbodenhöhe. Eine Abweichung von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) um +/- 0,30 m ist zulässig.

A.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Als Gebäudehöhe gilt das senkrechte Maß von der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage (Oberkante Dachfläche bzw. Attika).

Laut Planeintrag gelten für die Bereiche A, B, C und D folgende Höhenbegrenzungen (HB):

HB GH = 6,50 m

Für den Bereich E gilt folgende Höhenbegrenzung (HB):

HB GH = 4,50 m

Die Höhenbegrenzungen dürfen durch technisch notwendige Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien (Solaranlagen) bis zu einer maximalen Höhe von 1,25 m über der Oberkante Dachfläche, oder über einer dachbegrenzenden Attika, überschritten werden.

A. 3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

– laut Planeintrag –



Nur Einzelhäuser zulässig.

A. 4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

– laut Planeintrag –

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

A. 5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

– laut Planeintrag –

Es wird eine Vorgartenzone festgesetzt, die grundsätzlich von Bebauung freizuhalten ist. Zulässige Anlagen siehe unter Punkt A. 9.

A. 6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

–laut Planeintrag –

Die Außenwände der Hauptbaukörper, die dem öffentlichen Erschließungsraum zugewandt sind, sind parallel zu den in der Planzeichnung durch Richtungspfeile festgesetzten Fluchten auszurichten.

A. 7 Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im reinen Wohngebiet beträgt die Mindestgröße für Baugrundstücke 500 qm.

A. 8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im reinen Wohngebiet (WR) ist in Wohngebäuden höchstens eine Wohneinheit je angefangene 1.000 qm Grundstücksfläche zulässig.

**A. 9 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6, 9 BauNVO)**

Untergeordnete Nebenanlagen sowie Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Soweit es sich um Gebäude handelt, werden im Plangebiet untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO pro Baugrundstück zahlenmäßig auf 3, größtmäßig auf maximal 50 m³ Bruttorauminhalt und in ihrer Gesamthöhe auf 2,50 m begrenzt.

Plätze für bewegliche private Abfallbehälter dürfen auch innerhalb der Vorgartenzone errichtet werden, wenn diese einen Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Einhausungen für bewegliche Abfallbehälter sind größtmäßig auf max. 3,0 Kubikmeter beschränkt.

Im gesamten Geltungsbereich werden Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltungszucht gemäß § 14 Abs. 1 Satz 2 und 3 BauNVO ausgeschlossen.

Mobilfunk-Sendeanlagen und Anlagen zur Nutzung von Windenergie (sog. Kleinwindanlagen) im Sinne des § 14 Absatz 2 BauNVO (i.V.m. § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO) sind auf den Baugrundstücken unzulässig.

Fernmeldetechnische Nebenanlagen die der Versorgung im Gebiet dienen, dürfen nicht in öffentlichen Grünflächen errichtet werden.

**A. 10 Flächen für oberirdische Garagen und offene Stellplätze mit ihren Einfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

A.10.1 Oberirdische Garagen (Ga)

– laut Planeintrag –

Oberirdische Garagen (Ga) sind innerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig. Auf den nicht überbaubaren Flächen sind sie nur auf den in der Planzeichnung dafür festgesetzten Flächen „Ga“ zulässig.

A.10.2 Offene Stellplätze (St)

– laut Planeintrag –

Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig. Auf den nicht überbaubaren Flächen sind sie nur auf den in der Planzeichnung dafür festgesetzten Flächen „St“ zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

A.10.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

– laut Planeintrag –

In den festgesetzten Bereichen sind Grundstückseinfahrten und/oder –ausfahrten unzulässig.

A.10.4 Tiefgaragen

Tiefgaragen und unterirdische Stellplätze sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich unzulässig.

A. 11 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

– laut Planeintrag –

A.11.1 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gemäß Planeintrag werden öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die innere Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen ist nicht Bestandteil der Festsetzung.

A.11.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – v – (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

– laut Planeintrag –

– Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich – v

Gemäß Planeintrag werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die innere Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen ist nicht Bestandteil der Festsetzung.

A.11.3 Sonstige Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg und Radweg
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

– laut Planeintrag –

Gemäß Planeintrag werden sonstige Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg festgesetzt. Die sonstigen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit dem Namen Dielheimer Weg sind darüber hinaus für landwirtschaftlichen Verkehr zugelassen.

A. 12 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

– laut Planeintrag –

Im Plangebiet ist eine Fläche für bestehende und notwendig werdende Versorgungsanlagen festgesetzt.

A. 13 Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. Nr. 20 BauGB)

– laut Planeintrag –

Fläche für die Abwasserbeseitigung - Regenrückhaltebecken

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Abwasserbeseitigung sind Retentionsflächen (Regenrückhaltebecken) für die Abwasserbeseitigung von unbelasteten Regen- und Oberflächenwasser festgesetzt. Das auf den Dachflächen der Wohngebäude im reinen Wohngebiet (WR) sowie das auf den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten „Fläche für die Abwasserbeseitigung – Regenrückhaltebecken“ zur Verdunstung / Versickerung abzuleiten.

Die Flächen sind gemäß Ziffer A.19.1.4 PG 4 sowie Ziffer A.19.2.2 PFG 6 zu gestalten.

Bauliche Anlagen in Form von Gebäuden (z. B. Betriebshäuschen für Pumpanlagen) sind nur innerhalb der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und nur innerhalb der dafür vorgesehenen überbaubaren Fläche (Baugrenze) zulässig.

A. 14 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- laut Planeintrag -

A.14.1 Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung – Spiel und Erholung –

Die durch Planeintrag festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel und Erholung“ ist von Gebäuden und Versiegelung freizuhalten. Bauliche Anlagen der Spiel- und Erholungsnutzung wie Bänke und Spielelemente sowie Anlagen zur Versickerung / Verdunstung von Niederschlagswasser sind zulässig.

A. 15 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A.15.1 Plangebietsinterne Maßnahmen

– laut Planeintrag –

In den Flächen für Maßnahmen M 1 bis M 3 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind nur gebietsheimische Pflanzen regionaler Herkunft zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelbäumen ist nicht zulässig. Eine Einfriedung der Flächen ist ebenfalls unzulässig. Es darf nur autochthones Pflanzmaterial mit Herkunftsnachweis verwendet werden.

A.15.1.1 Entwicklung einer gelenkten Ruderalflur trockenwarmer Böschungen - M 1

Die Fläche ist als sandig-steiniger Rohbodenstandort für eine zwei- bis mehrjährige Ruderalvegetation zu entwickeln. Bestehende Ablagerungen von Erd- und Abfallmaterialien sind abzuräumen und zu entsorgen. Die Flächen sind gem. der Artenverwendungsliste C.7.8 mit autochthonem Saatgut für Ruderalfluren trockenwarmer Böschungen einzusäen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflege ist auf eine einmalige Mahd pro Jahr, abhängig von der Bestandsentwicklung, auch nur auf einmal in zwei Jahren, begrenzt. Bis zur Entwicklung der angestrebten Artenzusammensetzung sind kontinuierliche fachliche Begleitungen sowie gegebenenfalls Pflegeeinsätze, zur Bekämpfung unerwünschter Arten, oder bei hoher Grasdominanz, erforderlich. (Vgl. Grünordnungsplan Maßnahme M1)

A.15.1.2 Grünspechthecken - M 2

Die artenarmen Wiesen und Ackerflächen sind durch Ansaat mit autochthonem Regionssaatgut, oder Mahdgutübertragung von geeigneten Wiesenbeständen, als arten- und blütenreiche Magerwiesen zu entwickeln. Die Wiesen sind ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen. Im 1. und 3. Jahr ist mindestens eine zweimalige Mahd/Jahr erforderlich. Das Mahdgut ist abzufahren. Die Wiese ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Mahd kann durch Schafbeweidung ersetzt werden. Die überbreite Feldhecke ist in ihrer Breite auf maximal 8 – 10 m Breite zu reduzieren. Dazu sind die Obstgehölze in der Feldhecke nach den fachlichen Vorgaben der ökologischen Fachbegleitung - dem Dielheimer Weg zugewandt – freizustellen und durch regionaltypische Obsthochstämme aus der Artenverwendungsliste C.7.7 zu ergänzen. (Vgl. Grünordnungsplan Maßnahme M2)

A.15.1.3 Entwicklung einer Magerwiese - M 3

Auf der Ackerfläche im Anschluss an die externe Maßnahmenfläche E1 „Streuobstwiese südlich der Wohnbebauung“ ist durch Aufgabe der Ackernutzung und Etablierung einer artenreichen Wiesenvegetation durch Ansaat mit autochthonem Saatgut oder Mahdgutübertragung von geeigneten Wiesenbeständen eine Magerwiese zu entwickeln. Die Wiesen sind ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen. Im 1. und 3. Jahr ist mindestens eine zweimalige Mahd/Jahr erforderlich. Das Mahdgut ist abzufahren. Die Wiese ist dauerhaft zu pflegen

und zu unterhalten. Die Mahd kann durch Schafbeweidung ersetzt werden. (Vgl. Grünordnungsplan Maßnahme M3)

A.15.1.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 2700 Kelvin (warme-weiße Lichtfarbe) zulässig. Es sind ausschließlich vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.

A.15.1.5 Bauweise von Wegen

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung –Spiel und Erholung- sowie auf den für Flächen Versorgungsanlagen sind zur Erschließung Wege bis zu 1,50 m Breite in wassergebundener Bauweise zulässig.

A.15.1.6 Minimierung des Kollisionsrisikos für Vögel

Für zusammenhängende Glasflächen von mehr als 2 m² ohne Leistenunterteilung sowie in Bereichen mit Durchsichten oder Übereckverglasungen sind geeignete Maßnahmen vorzusehen:

- mattierte, eingefärbte oder strukturierte Glasflächen, Siebdrucke oder farbige Folien (ggf. in Kombination mit geeigneter UV-beschichteter Folie) oder
- geeignete dichte Vorpflanzungen (die dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu ersetzen ist) oder
- Vergitterungen oder andere geeignete Maßnahmen, sodass diese für die Avifauna als Barriere erkennbar sind und sich keine entfernten Bäume oder Sträucher für die Vögel erkennbar spiegeln.

Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass das Kollisionsrisiko für Vögel durch andere Maßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik zum Vogelschutz minimiert wird, oder kein Kollisionsrisiko besteht.

A.15.1.7 Verbot von Schottergärten

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind – außer im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite – unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur untergeordnet vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenzeichen zulässig.

A.15.1.8 Bodenabtrag von belasteten Oberböden

- laut Planeintrag -

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans östlich des Dielheimer Wegs als „Umgrenzung einer Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“ gekennzeichneten Flächen mit den Bezeichnungen Z3 und Z5 ist die oberste Bodenschicht mit einer Mächtigkeit von 0,10 m abzutragen und durch eine dafür geeignete Fachentsorgungsfirma einer entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

A.15.1.9 Befestigung und Begrünung von Grundstücks- und öffentlichen Parkierungsflächen

Zur Befestigung auf Privatgrundstücken liegender Stellplätze, deren Zufahrten und Wege, Terrassenflächen sowie öffentlicher Parkierungsflächen sind versickerungsfähige Materialien zu verwenden wie z. B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Sickersteine usw. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserduchlässig herzustellen.

Mindestens 60 % der Vorgartenzone ist dauerhaft gärtnerisch zu begrünen und durch Pflegemaßnahmen zu unterhalten.

A. 16 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- gemäß Planeintrag -

Lr Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung werden Flächen für bereits bestehende bzw. geplante Leitungsrechte „Lr“ zugunsten der jeweiligen Leitungsträger (aktuell: Telekom Deutschland GmbH, Netze BW GmbH, Stadtwerke Wiesloch) festgesetzt. Die Fläche ist zu entsiegeln und anschließend zu schottern. Von der Mittelachse der mit Leitungsrecht zu belastenden Fläche sind jeweils mind. in einer Breite von 2,5 m keine Bepflanzungen von Gehölzen zulässig. Eine dauerhafte Zugänglichkeit muss gewährleistet sein.

A. 17 Verwendungsverbot von Brennstoffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen in Heizanlagen, Öfen, Kaminen und ähnlichen Verbrennungsanlagen zur Raumheizung und Warmwasserbereitung nicht zulässig. Ausgenommen davon ist der Brennstoff Holz im Rahmen von Komfortheizungen (z. B. Kaminöfen, offene Kamine) für die temporäre Heizung temporärer Räume eines Gebäudes zulässig.

A. 18 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und technische Maßnahmen für die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im Plangebiet sind auf oder an den Gebäuden Anlagen zur Solarenergienutzung mit einer Gesamtfläche von mindestens 50 % der tatsächlich mit baulichen Anlagen bebauten Fläche des Baugrundstücks, ohne bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, zu installieren:

- solarthermische Anlagen (ST-Anlagen) zur Wärmeerzeugung, und/oder
- Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) zur Stromerzeugung, und/oder
- kombinierte solarthermisch-photovoltaische Anlagen (PVT-Anlagen), die sowohl Wärme als auch Strom erzeugen.

Die zu installierende Fläche von Anlagen zur Solarenergienutzung ist bei solarthermischen Anlagen die Brutto-Kollektorfläche, bei photovoltaischen und kombinierten solarthermisch-photovoltaischen Anlagen die Modulfläche.

Die je Grundstück installierte elektrische Erzeugungsleistung muss über alle Anlagen gemittelt mindestens 150 Watt Peak je Quadratmeter betragen. Auf Flachdächern sind die Photovoltaikanlagen durch geeignete aufgeständerte Unterkonstruktionen zu errichten. Diese sind in östlicher bis westlicher Ausrichtung, vorrangig aber in südlicher Ausrichtung zu installieren.

A. 19 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) – Pflanzgebot

- laut Planeintrag -

A.19.1 Einzelpflanzgebote

Die Anpflanzung von Einzelbäumen hat wie in der Planzeichnung festgesetzt zu erfolgen. Abweichungen vom festgesetzten Standort bis zu 2,0 m sind zulässig, dabei darf die Anzahl der Bäume nicht reduziert werden. Um den Bereich der Baumstandorte ist eine Fläche von mindestens 12 m² mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche zu versehen (Baumscheibe). Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Baumstammittel-punkt muss mindestens 2,5 m betragen. Sind die Abstände geringer, sind zusätzlich Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz der Leitungen vor Baumwurzeln erforderlich. Bei Abgang der Bäume sind diese entsprechend der jeweiligen Artenverwendungsliste (vgl. Hinweise, C. 7) entsprechend der Qualitäten und Anforderungen des jeweiligen Pflanzgebots an gleicher Stelle zu ersetzen.

Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung gilt erst dann als erfüllt, wenn die Gehölze zu Beginn der Pflanzperiode nach Ablauf von 5 Jahren nach der Pflanzung angewachsen sind. Ist dies nicht der Fall, muss erneut eine Ersatzpflanzung gemäß der jeweiligen Festsetzung des Pflanzgebots erbracht werden.

A.19.1.1 Gebietsgliedernde Bäume - PG 1

- laut Planeintrag -

Entlang der Erschießungsstraße sind innerhalb der Vorgartenzone klein- bis mittelkronige, standortgerechte Laubbäume entsprechend der Artenverwendungsliste C.7.1 zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pro Grundstück ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Bäume sind mindestens in der Qualität:

Hochstamm, 3 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 100 cm Höhe, zu pflanzen. (Vgl. Grünordnungsplan PFG 1)

A.19.1.2 Zentrale Obstwiese / Grüne Insel - PG 2

- laut Planeintrag -

Entsprechend des Planeintrags sind Hochstamm-Apfelbäume regionaler Sorten der Artenverwendungsliste C.7.2 zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (Vgl. Grünordnungsplan PFG 2)

A.19.1.3 Gebietsgliedernde Bäume - PG 3

- laut Planeintrag -

Entsprechend des Planeintrags sind heimische und standortgerechte mittel- und großkronige Laubbäume entsprechend der Artenverwendungsliste C.7.3 zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mindestens in der Qualität:

Hochstamm, 3 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 100 cm Höhe, zu pflanzen. (Vgl. Grünordnungsplan PFG 3)

A.19.1.4 Eingrünung des Ortsrandes – PG 4

- laut Planeintrag -

Die Bäume sind entsprechend der Artenverwendungsliste C.7.4 zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mindestens in der Qualität

Hochstamm, 3 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16 – 18 cm,

gemessen in 100 cm Höhe, zu pflanzen.

Zwischen den Bäumen sind gebietsheimische Sträucher gemäß der Artenverwendungsliste C.7.4 in Gruppen von 5 bis 7 Stück zur landschaftlichen Einbindung zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Mindestqualität beträgt: Höhe 100-150 cm. (Vgl. Grünordnungsplan PFG 5)

A.19.2 Flächiges Pflanzgebot

A.19.2.1 Östlich und westlich des Dielheimer Weges - PFG 5

- laut Planeintrag -

Die öffentlichen Grünflächen sind als Zierrasen mit Kräuteranteilen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Es wird auf die Artenverwendungsliste unter C.7.8 verwiesen. Die Saatgutmischung darf einen Kräuteranteil von mindestens 20 % nicht unterschreiten. Auf die Verwendung von Saatgut heimischer Herkunft (Regional-Saatgut) ist zu achten. (Vgl. Grünordnungsplan PFG 4)

A.19.2.2 Östlicher Ortsrand - PFG 6

- laut Planeintrag -

Die gemäß Planeintrag gekennzeichneten Flächen für die Abwasserbeseitigung – Niederschlagwasser sind als Zierrasen mit Kräuteranteilen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Es wird auf die Artenverwendungsliste unter C.7.8 verwiesen. Die Saatgutmischung darf einen Kräuteranteil von mindestens 20 % nicht unterschreiten. Im Bereich der Retentionsmulde ist eine angepasste Wiesenansaat (wechselfeucht) einzubringen. Es ist ausschließlich Saatgut aus heimischer Herkunft (Regio-Saatgut) zu verwenden. (Vgl. Grünordnungsplan PFG 5)

A.19.2.3 Begrünung von Flachdächern

Die Dachflächen von Gebäuden, Garagen und Carports sind zu begrünen, soweit diese nicht für Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung genutzt werden. Der Mindestaufbau des Pflanzsubstrats darf bei Gebäuden 10 cm nicht unterschreiten. Die Dachbegrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

A. 20 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

A.20.1 Einzelpflanzbindung

- laut Planeintrag -

Die als Pflanzbindung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und regelmäßig fachgerecht zu pflegen. Insbesondere bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten bzw. bei der Anlage von Stellplätzen ist eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen gemäß der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und RAS-LP 4 auszuschließen.

Bei Abgang der Gehölze, sind diese entsprechend der Artenverwendungslisten gleichwertig und gleichartig entsprechend ihrer Wuchsform

- in der Qualität: Solitärbaum, Stammumfang mindestens 16-18 cm, gemessen in 100 cm Höhe

an geeigneter Stelle im Geltungsbereich zu ersetzen. Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung gilt erst dann als erfüllt, wenn die Gehölze zu Beginn der Pflanzperiode nach Ablauf von 5 Jahren nach der Pflanzung angewachsen sind. Ist dies nicht der Fall, muss erneut eine Ersatzpflanzung erbracht werden.

B Kennzeichnung § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

B. 1 Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Innerhalb des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans sind drei Flächen (Z1, Z3, Z5) als „Umgrenzung einer Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

(Näheres siehe unter Kap. 2.4 der Begründung und dem der Begründung als Anlage beigefügten Gutachten des Büros arcadis, Stand November 2018).

C Hinweise

C. 1 Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit, Kontrolle vor Rodung

Der Eingriff in Strukturen, die als Nistplatz für Vögel geeignet sind, muss außerhalb der Brutzeit erfolgen. In der Regel ist dies der Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Mitte Februar.

(Näheres siehe in der der Begründung als Anlage beigefügten Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (Maßnahme V1) der Gruppe für ökologische Gutachten, Stand 12. November 2018, ergänzt am 19. September 2019).

C. 2 Grundwasserschutz

Wasserversorgungsanlagen sind gem. § 44 Abs. 4 Wassergesetz Baden-Württemberg nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, anzuzeigen.

Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist.

Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt, zu verständigen.

C. 3 Materialien für Dacheindeckungen

Bei Direkteinleitung von Dachflächenwasser in den Vorfluter ist als Material zur Dacheindeckung unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) auszuschließen. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesen Materialien sollte möglichst verzichtet werden.

C. 4 Bodenschutz

Folgende **Hinweise und Nebenbestimmungen** sind auf den Baugrundstücken zu beachten:

1. Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen. Zwischenlager dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten und sind vor Verdichtungen und Erosion zu schützen. Das gelingt am besten, wenn die Mieten profiliert und geglättet sowie bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Ölrettich) begrünt werden.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verfärbungen, ein auffälliger Geruch oder sonstige ungewöhnliche Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu informieren.
3. Der überschüssige Bodenaushub ist einer sinnvollen Wiederverwertung zuzuführen. Bei Auffüllungen darf Mutterboden / Oberboden max. 20 cm überschüttet werden. Dazu ist für das Baugebiet eine überschlägige Berechnung der Menge des überschüssigen Bodenaushubes anzustellen. Bei einer Menge von mehr als 2.000 cbm ist ein Wiederverwertungskonzept zu erstellen und der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Bei den **Erschließungsmaßnahmen** ist folgendes zu beachten:

4. Vor dem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen und zu entfernen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern (s. o.), um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt, oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 10731 sind zu beachten.
5. Mutterboden und humusfreier Erdaushub dürfen nur getrennt und in profilierten und geglätteten Mieten (Mutterboden max. 3 m hoch) zwischengelagert werden. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen.
6. Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Spätestens, wenn der Boden eine breiartige Konsistenz aufweist und beim Befahren Spurtiefen größer 15 cm auftreten, sind die Arbeiten umgehend solange einzustellen, bis wieder ein tragfähiger Bodenzustand vorherrscht. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht zur Überbauung vorgesehene Flächen möglichst nicht befahren werden.
7. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen werden. Beim Rückbau von Bauwegen muss der gesamte Wegeaufbau bis zum gewachsenen Boden entfernt und danach der natürliche Bodenaufbau wieder hergestellt werden. Entstandene Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.
8. In unbebauten Bereichen darf keine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall stattfinden.

C. 5 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhanden Geodaten im Verbreitungsbereich der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese wird lokal von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmmassen, Löss) unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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. Weder der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-System zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Grundwasser ist aufgrund der Höhenlage des Geländes erst in tieferen Lagen, unterhalb der für die Bebauung relevanten Tiefen zu erwarten. Über den Verwitterungstönen kann es wegen der geringen Durchlässigkeit zu Staunässehorizonten kommen.

C. 6 Freiflächengestaltungsplan

Mit der Vorlage von Bauanträgen sind vom Antragsteller fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der freiraumgestalterischen Maßnahmen der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen, die nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung werden.

C. 7 Artenverwendungslisten

C.7.1 Gebietsgliedernde Bäume – PG 1

Botanischer Name	Deutscher Name
Crateagus monogyna ‚Stricta‘	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata ‚Pauls Scarlet‘	Echter Rotdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Malus spec.	Apfel-Hochstämme regionaler Sorten (siehe Liste „Zentrale Obstwiese / Grüne Insel – PG 2“)
Sorbus aucuparia	Eberesche

C.7.2 Zentrale Obstwiese / Grüne Insel – PG 2

Botanischer Name	Deutscher Name
Malus sylvestris	Holzapfel
Malus spec.	Apfel-Hochstämme regionaler Sorten
Sortenempfehlungen regionaler Apfelsorten	
Schöner aus Wiesloch	Champagnerrenette
Horrenberger Renette	Wiesenbacher Gänsgarten
Waldhilsbacher Findling	Rheinischer Winterramburg
Königlicher Kurzstiel	Roter Boskoop
Gewürzluiken	Brettacher
Sonnenwirtsapfel	Kasseler Renette
Golparmäne	Landsberger Renette
Roter Bellefleur	Danziger Kantapfel
Topaz	Hauxapfel
Gelber Erdapfel	Freiherr von Berlepsch

C.7.3 Gebietsgliedernde Bäume – PG 3

Botanischer Name	Deutscher Name
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans nigra	Schwarze Walnuss
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulme (resistente Sorte)

C.7.4 Eingrünung des Ostrand PG 4

Mittel- bis Großkronige Bäume	
Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus domestica	Speierling
Gebietsheimische Sträucher	
Botanischer Name	Deutscher Name
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

C.7.5 Freiwachsende Hecken / Einfriedungen

Botanischer Name	Deutscher Name
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

C.7.6 Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünung ist erwünscht. Bei der Auswahl von geeigneter Fassadenbegrünung sind die Exposition und die gewünschte Wuchshöhe von besonderer Bedeutung.

Geeignete Kletterpflanzen sind z. B.:

Botanischer Name	Deutscher Name
Clematis spec.	Waldreben in Sorten
Humulus lupulus	Wilder Hopfen
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu
Rosa spec.	Kletterrosen in Sorten

C.7.7 Sortenempfehlungen regionaler Obsthochstämme

Sortenempfehlungen regionaler Apfelsorten	
Schöner aus Wiesloch	Champagnerrenette
Horrenberger Renette	Wiesenbacher Gänsgarten
Waldhilsbacher Findling	Rheinischer Winterramburg
Königlicher Kurzstiel	Roter Boskoop
Gewürzluiken	Brettacher
Sonnenwirtsapfel	Kasseler Renette
Golparmäne	Landsberger Renette
Roter Bellefleur	Danziger Kantapfel
Topaz	Hauxapfel
Gelber Erdapfel	Freiherr von Berlepsch
Kirschsorten	
Sunburst	Frühe Rote Meckenheimer
Hedelfinger Riesenkirsche	
Birnsorten	
Gräfin von Paris	Conference
Pastorenbirne	Doppelte Philipps
Köstliche aus Charneux	Gellerts Butterbirne
Alexander Lucas	Schweizer Wasserbirne
Williams Christ	Gelbmöstler
Bayerische Weinbirne	Nußlocher Kotäckerle
Zwetschgensorten	
Hauszwetschge	Wagenheims Frühzwetschge
Bühler Frühzwetschge	Ontariopflaume
Mirabellensorten	
Nancy-Mirabelle	

C.7.8 Schmetterlings- und Wildbienenmischung

Das Ursprungsgebiet UG 11 entspricht dem südwestdeutschen Bergland. Bei abweichender Herkunft der Ansaat in der freien Landschaft ist die Genehmigung der Naturschutzbehörde einzuholen.

Botanischer Name	Deutscher Name	%	Herkunft
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe	1,20	UG 11
<i>Agrimonia eupatoria</i>	Kleiner Odermennig	5,00	UG 11
<i>Ballota nigra</i>	Gewöhnliche Schwarznessel	0,30	UG 11
<i>Barbarea vulgaris</i>	Echtes Barbarakraut	2,00	UG 11
<i>Betonica officinalis</i>	Heilziest	1,00	UG 11
<i>Campanula patula</i>	Wiesen-Glockenblume	0,10	UG 11
<i>Campanula persicifolia</i>	Pfirsichblättrige Glockenblume	0,10	UG 11
<i>Campanula rapunculoides</i>	Acker-Glockenblume	0,10	UG 11
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume	0,10	UG 11
<i>Campanula trachelium</i>	Nesselblättrige Glockenblume	0,10	UG 11
<i>Carduus nutans</i>	Nickende Kratzdistel	0,50	UG 11
<i>Carum carvi</i>	Wiesen-Kümmel	4,50	UG 11
<i>Centaurea cyanus</i>	Kornblume	7,00	UG 11
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume	5,00	UG 11
<i>Centaurea scabiosa</i>	Skabiosen-Flockenblume	1,50	UG 11
<i>Cichorium intybus</i>	Gewöhnliche Wegwarte	3,00	UG 11
<i>Clinopodium vulgare</i>	Gewöhnlicher Wirbeldost	0,80	UG 11
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre	2,50	UG 11
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Kartäusernelke	1,50	UG 11
<i>Dipsacus fullonum</i>	Wilde Karde	0,30	UG 11
<i>Echium vulgare</i>	Gewöhnlicher Natternkopf	2,00	UG 11
<i>Galium album</i>	Weißes Labkraut	2,00	UG 11
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut	2,00	UG 11
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanneskraut	1,50	UG 11
<i>Hypochaeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut	0,70	UG 11
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume	1,50	UG 11
<i>Leonurus cardiaca</i>	Echtes Herzgespann	0,80	UG 11
<i>Leucanthemum ircutianum/vulgare</i>	Wiesen-Margerite	3,00	UG 11
<i>Linaria vulgaris</i>	Gewöhnliches Leinkraut	0,20	UG 11
<i>Lotus pedunculatus</i>	Sumpfschotenklee	2,00	UG 11
<i>Malva alcea</i>	Spitzblatt-Malve	1,00	UG 11
<i>Malva moschata</i>	Moschus-Malve	4,00	UG 11
<i>Malva sylvestris</i>	Wilde Malve	3,00	UG 11
<i>Origanum vulgare</i>	Gewöhnlicher Dost	0,40	UG 11
<i>Papaver dubium</i>	Saatmohn	0,50	UG 11
<i>Papaver rhoeas</i>	Klatschmohn	1,50	UG 11
<i>Pastinaca sativa</i>	Gewöhnlicher Pastinak	1,00	UG 11
<i>Picris hieracioides</i>	Gewöhnliches Bitterkraut	0,50	UG 11
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich	3,00	UG 11
<i>Plantago media</i>	Mittlerer Spitzwegerich	0,30	UG 11
<i>Potentilla argentea</i>	Silber-Fingerkraut	0,20	UG 11
<i>Potentilla verna</i>	Frühlings-Fingerkraut	0,30	UG 11
<i>Primula veris</i>	Echte Schlüsselblume	0,40	UG 11
<i>Prunella vulgaris</i>	Gewöhnliche Braunelle	5,00	UG 11

Botanischer Name	Deutscher Name	%	Herkunft
<i>Reseda lutea</i>	Gelbe Resede	0,50	UG 11
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen-Salbei	5,00	UG 11
<i>Saponaria officinalis</i>	Echtes Seifenkraut	2,00	UG 11
<i>Scabiosa columbaria</i>	Tauben-Skabiose	0,50	UG 11
<i>Scorzoneroidees autumnalis</i>	Herbst-Löwenzahn	1,00	UG 11
<i>Scrophularia nodosa</i>	Knoten-Braunwurz	1,00	UG 11
<i>Silene dioica</i>	Rote Lichtnelke	2,50	UG 11
<i>Silene latifolia</i> ssp. <i>alba</i>	Weißer Lichtnelke	4,00	UG 11
<i>Silene vulgaris</i>	Gewöhnliches Leimkraut	3,50	UG 11
<i>Sinapis arvensis</i>	Ackersenf	2,00	UG 11
<i>Solidago virgaurea</i>	Gewöhnliche Goldrute	0,30	UG 11
<i>Stachys sylvatica</i>	Wald-Ziest	0,50	UG 11
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn	0,10	UG 11
<i>Thymus pulegioides</i>	Gewöhnlicher Thymian	0,20	UG 11
<i>Tragopogon pratensis</i>	Wiesen-Bocksbart	1,50	UG 11
<i>Trifolium medium</i>	Mittlerer Klee	0,50	UG 11
<i>Verbascum nigrum</i>	Schwarze Königskerze	0,50	UG 11
<i>Verbascum thapsus</i>	Kleinblütige Königskerze	1,00	UG 11

C.7.8.1 Verwendungsempfehlung bienenfreundlicher Pflanzen

Bei Pflanzmaßnahmen sind im Übrigen vorrangig bienenfreundliche Pflanzen gemäß der Veröffentlichung „Bienenfreundliche Pflanzen“ des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft vom April 2020 zu verwenden. Die Veröffentlichung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

D Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

D. 1 Äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

D.1.1 Material

Für die Gestaltung der Wandoberflächen von Gebäuden und Garagen sind nur die nachfolgend aufgeführten Materialien zulässig:

- Putz
- Holz
- Naturstein
- Sichtbeton

Ausnahmsweise können untergeordnete Bauteile in blendfreiem Metall oder Glas zugelassen werden.

Außer blendfreiem Metall und Glas sind glänzende und Licht reflektierende Materialien als Außenwandmaterial nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff sind nicht zulässig.

D.1.2 Dachform / Dachneigung

- laut Planeintrag -

Im gesamten Geltungsbereich ist nur folgende Dachform und –neigung für Hauptgebäude zulässig:

FD: Flachdach, Dachneigung: 0° - 5°

Die Dächer von Garagengebäuden sowie Nebenanlagen als Gebäude sind ebenfalls als Flachdach mit einer Neigung von 0° – 5° auszubilden.

D. 2 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedungen sind folgende Materialien zulässig:

- Lebende Materialien: Hecken- und Strauchpflanzungen aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen (bevorzugt gemäß der Pflanzenverwendungsliste C.7.5)
- Tote Materialien:
 - Holz- und nicht glänzende Metallzäune, Maschendrahtzäune in transparenter Bauweise (maximaler Schließungsgrad 50 %)
 - Naturstein, Lehm, Beton, Gabionen.

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

D.2.1 Einfriedungen in der Vorgartenzone

Innerhalb der laut Planeintrag festgesetzten Vorgartenzone sind Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen, wie auch zwischen Privatgrundstücken, grundsätzlich unzulässig.

D.2.2 Einfriedungen entlang sonstiger Bereiche

Einfriedungen entlang sonstiger Bereiche, außer der Vorgartenzone, sind durch lebende Materialien bis zu einer Höhe von 2,0 m, an der höchsten Stelle, über dem vorhandenen Gelände, zulässig.

Tote Einfriedungen müssen vorgelagert durch lebende Materialien eingefasst werden, sodass diese vor Sicht abgeschirmt sind. Ihre Höhe ist, an der höchsten Stelle, gemessen vom vorhandenen Gelände, auf maximal 1,20 begrenzt.

D. 3 Anpassung der Grundstücksoberfläche, Stützmauern und Böschungen (§ 74 Abs. 1 Nrn. 1 u. 3 LBO)

Die privaten Grundstücke sind durch Aufschüttungen (Erdmassenausgleich) an das Niveau der vorgelagerten Erschließungsstraße anzupassen. Erforderliche Abböschungen zu Grundstücksgrenzen sind maximal im Verhältnis h:l von 1:1,5 anzulegen.

Aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden an Grundstücksgrenzen, sind unabhängig von ihrem Abstand zur Grenze, als Natursteinmauern, Trockenmauern, Gabionen o. ä. auszuführen. Ihre Höhe ist auf max. 0,6 m begrenzt. Sofern aus topografischen Gründen mehrere Mauern hintereinander notwendig sind, ist ein Abstand zwischen den einzelnen Mauerelementen von mind. 1,0 m einzuhalten; eine maximale Neigung im Verhältnis h : l von 1 : 1,5 ist einzuhalten. Die sich dazwischen befindliche Waagrechte ist zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Stützmauern im Übergang zur öffentlichen Verkehrsfläche hin orientiert sind nicht zulässig.

Das natürliche Gelände ist im Übrigen nur soweit zu verändern, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist.

D. 4 Plätze für bewegliche private Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Plätze für bewegliche Abfallbehälter und deren Einhausungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche durch lebende Materialien bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m über der tatsächlichen Straßenhöhe gegen Sicht abzuschirmen.

Sofern Plätze für bewegliche privat Abfallbehälter nicht in der Vorgartenzone errichtet werden, sind diese straßenseitig in die Hauptgebäude, in Garagenbauten, in Pergolenbauten oder in Grundstückseinfriedungen so zu integrieren, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

D. 5 Eingrünung von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen i. S.d. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind durch Eingrünungen so abzuschirmen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

D. 6 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen und Automaten sind in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen, sowie in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Werbeanlagen (als Geschäftswerbung im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung) sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind auf die Erdgeschoßzone (definiert bis Oberkante Fensteröffnungen des Erdgeschosses) zu beschränken. Die Werbeanlage darf je Gebäude eine Ansichtsfläche von 0,3 qm nicht überschreiten. Werbeanlagen in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht (Anlagen mit digitaler Steuerung mehrerer Lichtquellen oder Anlagen, bei denen die von einer gleich bleibenden Lichtquelle beleuchtete Folie in bestimmten Zeitabständen durch eine andere ersetzt wird) sind unzulässig. Auch beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

D. 7 Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Entsprechend § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) auf je 2,0 Stellplätze erhöht. Für diese Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend.

Aufgestellt: 06.04.2021

Wick + Partner, Stuttgart