



BEBAUUNGSPLAN -Entwurf- „Rote Äcker“

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. v. 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. v. 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert am 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 29.09.2021. Er umfasst die Flurstücke 1447/5, 1448/1 und 2111 sowie die westlichen Teilflächen der Flurstücke 1337/2 sowie 1338 bis 1360 auf der Gemarkung Sternenfels. Die Fläche beträgt ca. 1,4 ha.

Bestandteile der Satzung

A Zeichnerischer Teil M 1 : 500	in der Fassung vom	29.09.2021
B Textliche Festsetzungen	in der Fassung vom	29.09.2021
C Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom	29.09.2021

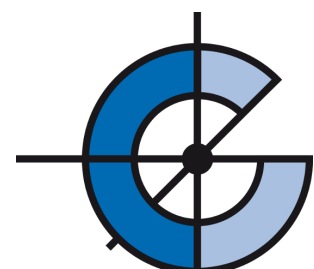
Anlagen zur Satzung

D Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	29.09.2021
E Begründung zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	29.09.2021

Aufgestellt: Mühlacker, den 29.09.2021

Gerst Ingenieure
Industriestraße 47 West
75417 Mühlacker

Tel. 07041 9545-0
Fax 07041 9545-95
kontakt@gerst-ing.de
www.gerst-ing.de





A ZEICHNERISCHER TEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Siehe separate Planzeichnung M 1: 500

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen folgende Festsetzungen getroffen:

B.1 Festsetzungen durch Text

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4, § 1 (5) u. (6) BauNVO)

Die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Einschrieb im Plan als Höchstgrenze.

Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß Einschrieb im Plan als Höchstgrenze.

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß Einschrieb im Plan als Höchstgrenze.

Höhe baulicher Anlagen (§16 (2) u. § 18 BauNVO)

Die Höhe der geplanten baulichen Anlagen wird mit einer maximalen Traufhöhe (TH) festgesetzt – siehe Planeinschrieb. Die maximale Traufhöhe wird zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen wird eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) als Höchstmaß festgesetzt

Die maximale EFH ergibt sich aus der in der Mitte der Gebäudefassade interpolierten Straßenhöhe der angrenzenden Verkehrsfläche in m ü. NN zuzüglich 0,20 m. Grenzt das Flurstück an mehreren Seiten an eine Erschließungsstraße, gilt die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Erschließungsstraße. Die Straßenhöhen sind dem Planeinschrieb zu entnehmen.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf nach oben nicht überschritten werden. Nach unten darf mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) um max. 0,5 m unter Berücksichtigung der bestehenden oder geplanten Kanalanschlusshöhe abgewichen werden sofern die max. Traufhöhen eingehalten werden.

Zulässigkeit von Kellergeschossen und sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (5) BauNVO)

Der Bau von Kellergeschossen und sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist zulässig, sofern die Ergebnisse der ergänzenden umwelttechnischen Untersuchung der Töniges GmbH vom 03.09.2020 zum Umgang mit belastetem Bodenmaterial beachtet werden.

B.1.3 Bauweise

Es werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

B.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen dargestellt (§ 23 BauNVO).

B.1.5 Stellung der baulichen Anlagen

Firstrichtung und Gebäudehauptrichtung der Baugrundstücke entlang der Friedrich-Ebert-Straße parallel zur Straße (§9 (1) Nr. 2 BauGB).

Bei Doppelhäusern muss die First- bzw. Gebäudehauptrichtung gleich sein.

B.1.6 Stellplätze und Garagen

Nicht überdachte Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor geschlossenen Garagen ist auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ein Stauraum von mind. 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Offene Stellplätze können im Anschluss an die Verkehrsfläche angelegt werden, sofern andere Festsetzungen wie öffentliche Grünflächen dies nicht ausschließen.

B.1.7 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO sind mit Ausnahme von Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sowie Anlagen für Luftwärmepumpen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Anlagen für Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Gebäude zulässig.

Anlagen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte müssen so errichtet werden, dass die Immissionsrichtwerte hinsichtlich Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet (WA), insbesondere zur Nachtzeit eingehalten werden. Dies ist durch Auswahl von Aggregaten mit entsprechend niedrigem Schalleistungspegel zu realisieren.

B.1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude wird auf max. 2 WE je Einzelhaus und 1 WE je Doppelhaushälfte begrenzt (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

B.1.9 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das BGB „Rote Äcker“ erfolgt im sog. „Echten Trennsystem“. D.h. Schmutz- und Regenwasser werden in zwei separaten Kanälen gesammelt und abgeleitet. Jedes Grundstück erhält daher jeweils einen Hausanschlussschacht sowohl für das Schmutz- als auch das Regenwasser.

Für den korrekten Anschluss ist der jeweilige Grundstücksbesitzer verantwortlich und hat dieses mittels Bilddokumentation dem Bauamt Sternenfelds nachzuweisen. Fehlanlüsse, dazu zählen auch z.B. Drainageanschlüsse am Schmutzwasserkanal,

sind grundsätzlich verboten und müssen auf Kosten des Eigentümers rückgebaut bzw. korrigiert werden. An den Regenwasserkanal dürfen alle Flächen (Dach-, Hof- und Straßen- sowie Grünflächen) angeschlossen werden. Dacheindeckungen dürfen daher grundsätzlich keine Buntmetalle o.ä. Materialien enthalten, welche umweltschädliche Auswirkungen besitzen. Ebenso ist der Anschluss von sog. „Grauwasser“ o.ä. untersagt. Die Versiegelung sollte grundsätzlich auf das notwendige Minimum beschränkt und wo möglich, mit durchlässigen und naturverträglichen Materialien erfolgen (z.B. versickerungsfähiges Pflaster, Dachbegrünung, Kies- oder Schotterwegen usw.).

Das Einbringen von schädlichen Stoffen, vor allem in den Regenwasserkanal ist untersagt (z.B. Autowäsche etc.). Alternativ zu einem Kontrollschacht kann, wo vorhanden, die Einleitung in einen offenen Ableitungsgraben oder direkt und die Retentionsmulde erfolgen (Regenwasser). Wenn möglich sollten diese Einleitungen NICHT über unterirdische Rohrleitungen, sondern über offene Gräben und Mulden ausgeführt werden, so dass die Herkunft der Einleitung nachvollziehbar bleibt.

Ansonsten ist diese ebenfalls per Bilddokumentation beim Bauamt Sternenfels nachzuweisen. Die auf den jeweiligen Grundstücken befindlichen Entwässerungsanlagen sind von den jeweiligen Eigentümern nach den Regeln der Technik zu erstellen, zu warten und zu betreiben.

Schmutzwasser:

Jedes Grundstück erhält einen separaten Hausanschluss für den Schmutzwasseranschluss. In diesen darf häusliches Abwasser gemäß der Ortssatzung von Sternenfels eingeleitet werden. Abwasser welches nicht diesen Anforderungen entspricht benötigt eine entsprechende Einleitgenehmigung. Auf Grund der Topographie und der bestehenden Anschlusshöhen an den Ortskanal der Gemeinde Sternenfels können Untergeschosse nicht in allen Fällen im Freispiegelabfluss entwässert werden und benötigen daher eine Hebeanlage.

Diese ist aber sowieso in den meisten Fällen für Gebäudeteile, welche sich unterhalb der Rückstauenebene befinden, erforderlich. Es liegt daher im Ermessen des Eigentümers und dessen Planer, hier für einen regelgerechten Anschluss zu sorgen. Auf das Ortsrecht von Sternenfels und die Einhaltung der jeweiligen DIN-Normen wird hierbei verwiesen. Das häusliche Abwasser gelangt über zwei separate Sammelkanäle (nördlich und südlich) in den Ortskanal. Die Anschlussschächte im Ortsnetz sind im Norden zwischen Schacht K0412 und K0413 in der Friedrich - Ebert - Straße und im Süden am Schacht K0402 in der Silberstraße. Die westlichen Grundstücke können direkt (im Norden) in den bestehenden Sammler über die Herstellung der jeweiligen Hausanschlüsse entwässern.

Regenwasser:

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über Sammelkanäle, offene Gräben, oder direkt über Hausanschlüsse (wo möglich) in die geplante Retentionsmulde. Diese ist wegen der Topographie und der geplanten, geringen Einstauhöhen von 30 cm (keine Umzäunung notwendig) als Kaskade ausgebildet. Die Kaskaden werden durch überströmbare Querriegel ausgebildet, welche im Versagensfall die Entlastung der oberliegenden in die unterliegende Kammer ermöglichen. In den Querriegeln werden Rohrdrosseln zur gesteuerten Beschickung eingebaut. Am topografischen Tiefpunkt erhält das Bauwerk einen Notüberlauf, welcher das Wasser, wie bisher, über eine natürliche Senke in Richtung Nonnenbach entwässert. Die Versagenswahrscheinlichkeit wurde dabei auf $T = 5$ Jahre festgelegt. Der Drosselabfluss von $Q_d = 8,0$ l/s aus der Rückhaltung entspricht dabei in etwa dem natürlichen Abfluss der unversiegelten Fläche. Als Drosselorgan kommt eine Drosselblende zum Einsatz. Ein Havarieschieber wird zusätzlich vorgesehen. Die Drossel entwässert ebenfalls (wie die bisherigen Flächen auch) entlang der natürlichen Senke in den Nonnenbach. Die Retentionsmulde verfügt über ein Rückhaltevolumen (gesamt) von $V = 280$ cbm.



B.1.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen sind die zur Herstellung des Straßenkörpers und der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen und Fundamente auf den privaten Grundstücken zu dulden.

Lichtmasten und Verkehrszeichen sind auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden.

B.1.11 Flächen mit Bodenbelastungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Entsprechend dem Gutachten der Töniges GmbH vom 03.09.2020 sind Maßnahmen zum Umgang mit geogen vorbelasteten Bodenmaterial (erhöhte Arsen- und Kupfergehalte) erforderlich.

Maßnahmen auf der Baustelle

Da teilweise die Prüfwerte für Kinderspielflächen überschritten wurden, sollten die Haufwerke auf der Baustelle vorsorgehalber spätestens abends am gleichen Tag des Aushubes mit reifester Folie abgedeckt werden oder mittels Bauzaun der Zugang für Kinder unterbunden werden.

Falls technisch und organisatorisch möglich, sollten auf der Baustelle Haufwerke von bis 500 cbm gelagert werden.

Die Umlagerung und der Wiedereinbau von Bodenmaterial bzw. Überschussmassen innerhalb des Baugebietes/Neubaugebietes sollte unter fachgutachterlicher Begleitung durchgeführt werden, d.h. vor einer Umlagerung sollten Bodenuntersuchungen mind. auf Arsen und Kupfer im Feststoff untersucht werden. Bei der Umlagerung ist das Verschlechterungsverbot nach dem KrWG und die Vorgaben der BBodschV zu beachten.

Die Erdbauarbeiten innerhalb der einzelnen zukünftigen Privatgrundstücke sollten ebenfalls unter gutachterlicher Begleitung durchgeführt werden. Aus Gründen der Vorsorge sollte dies auch auf den südlichen Grundstücken erfolgen. Des Weiteren sollten vorsorgehalber auch die Oberböden beprobt werden.

Belastetes Bodenmaterial sollte mit unbelastetem Boden mit einer Mächtigkeit von rd. 0,6 m abgedeckt werden.

Externe Entsorgung von Bodenaushub

Im Rahmen der durchgeführten Bodenuntersuchungen wurden entsorgungsrelevante Belastungen des Bodenmaterials angetroffen. Zur abfalltechnischen Einstufung von Bodenaushub werden Deklarationsanalysen erforderlich. Die abfallcharakterisierende Probenahme erfolgt nach den Vorgaben der LAGA PN 98 aus Haufwerken.

Umgang mit verdächtigem Bodenmaterial

Wird bei zukünftigen Tiefbauarbeiten Bodenmaterial mit organoleptischen Auffälligkeiten, wie z.B. Bauschutt, Müll sowie sonstige Verdachtsmomente, angetroffen, ist die Bauleitung sowie der Fachgutachter unverzüglich zu informieren. Es ist dann auch zu entscheiden, ob die zuständige Behörde einzubinden ist.

Das verdächtige Bodenmaterial ist unter gutachterlicher Begleitung auszuheben und zu separieren. Das Material muss nach Bedarf in Erdmulden oder auf einer stabilen, reißfesten PE-Folie gelagert und mittels PE-Folie abgedeckt werden.

Arbeitsschutz

Nach dem derzeitigen Kenntnissstand sind bei den Erdbaumaßnahmen keine besonderen Arbeitsschutzmaßnahmen erforderlich.



Die Ergebnisse der ergänzenden umwelttechnischen Untersuchung der Töniges GmbH vom 03.09.2020 sind zwingend zu beachten.

B.2 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

B.2.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

Die durch Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen und innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes herzustellen. Die auf privaten Grundstücken hergestellte Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen.

Bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten ist eine Beeinträchtigung zu vermeiden oder durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Aufschüttungen oder länger dauernde Adeckungen von Baumstämmen und Sträuchern sind unzulässig.

Das Nachbarschaftsrecht ist soweit notwendig zu beachten.

B.2.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Begrünung unbebauter Grundstücksflächen (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind flächig mit Pflanzen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Schottergärten sind nicht zulässig.

Flächenhaftes Pflanzgebot

In den im Lageplan eingetragenen Pflanzgebotsflächen ist die Pflanzung auf mindestens 30 % der Fläche mit Gehölzgruppen anzulegen. Die Anpflanzung erfolgt mit Sträuchern gemäß der Vorschlagsliste (Pflanzqualität mind. 100-150 cm Höhe). Bei der Gehölzauswahl ist auf regionaltypische und standortgerechte Arten zu achten.

Bepflanzung öffentliche Grünfläche

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche im Osten des Gebiets ist eine Fläche für eine Retentionsmulde (Rigole) vorzusehen. Die ausgewiesene Fläche ist mit Rasenansaat oder einer standortgerechten, Staunässe vertragenden Bepflanzung aus Bodendeckern, aufgelockert mit Stauden und Gräsern, zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die besonderen Standortbedingungen (wechselfeuchter Graben) sind bei der Auswahl des Saatgutes und der Pflanzen zu beachten.

Pflanzgebot Einzelbäume

Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein groß- bzw. mittelkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Pflanzliste Anlage 1). Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Anpflanzung von Laubbäumen erfolgt gemäß der Pflanzenliste mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Baumstandorte sind verbindlich; Abweichungen bis max. 5 m sind möglich, wenn Zu- und Abfahrten oder Leitungstrassen dies erfordern. Das Umfeld der Baumstandorte ist wasser- und luftdurchlässig herzustellen.



B.2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB, § 1a BauGB)

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und nicht überdachter Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder mit gekiesten bzw. wassergebundenen Belägen herzustellen.

Im gesamten Geltungsbereich muss für das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ein Rückstauvolumen in Form von Dachbegrünungen, Zisternen, etc. geschaffen werden. Alternativ kann das anfallende Oberflächenwasser für den Brauchwasserkreislauf verwendet werden.

Externe Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs (§9 Abs. 1a BauGB)

Für Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich des o.g. Vorhabens stehen in unmittelbarer Nachbarschaft folgende Flurstücke ganz oder teilweise zur Verfügung: 1339, 1340, 1341, 1344, 1345, 1346, 1348, 1353, 1354, 1355, 1358.

Zur Aufwertung des Grünlandes im Bereich der Ausgleichsflächen und als Ausgleich für die in Anspruch genommenen arten- und nährstoffreiche Glatthaferwiesen (A2), die dem FFH-LRT 6510 Magere Flachlandmähwiesen entsprechen, ist das Grünland im Bereich der genannten Flurstücke extensiv zu pflegen, d.h. 2 x jährlich zu mähen (ein Schnitt Ende Mai - Mitte Juni, 2. Schnitt August-September).

Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten wurden im Bebauungsplangebiet nicht beobachtet, doch halten sich Vertreter der europäischen Vogelarten in der Umgebung auf und Fledermäuse jagen auch über dem Gebiet. Dem Jagdgebiet wird eine „geringere Wertigkeit“ bescheinigt. Ein Teil der Ausgleichsgrundstücke ist mit Gehölzen bewachsen. Diese sind zu sichern und zu erhalten, um ihre Funktion als Jagdgebiet für Fledermäuse und Fortpflanzungsstätte für die dort nachgewiesenen Vögel zu erhalten. Die noch offenen Bereiche der Grundstücke werden locker mit standortgerechten einheimischen Hochstamm-Obstbäumen bepflanzt. Eine Ausnahme bilden die Flurstücke Nr. 1344 und 1348. Sie werden als Grünland gepflegt, um das dazwischen liegende Ackergrundstück 1347 nicht zu beschatten.

B.2.4 Ergänzende Maßnahmen zum Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Eine Rodung der Gehölze sowie die Baufeldfreimachung dürfen nur außerhalb der Brutperiode, im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02) erfolgen.

An Gebäuden und zu pflanzenden Bäumen sind künstliche Nisthilfen für Vögel oder Fledermäuse anzubringen und zu unterhalten.

Um eine Beeinträchtigung der betroffenen Fledermauspopulation durch den Verlust von Jagdgebieten bzw. durch eine reduzierte Insektenverfügbarkeit auszuschließen, sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich: da die Jagdgebiete keine besonderen Merkmale aufweisen, lassen sie sich durch Aufwertung angrenzender Flächen (z.B. Beweidungskonzept, Streuobstkonzept bzw. Streuobst-Ausgleich, Erhöhung des Bestandsalters und Laubwaldanteils im Wald) ausgleichen.

Mühlacker, den 29.09.2021

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

C.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

C.1.1 Dachform und Dachneigung

Im gesamten Plangebiet wird für Hauptgebäude nur die im Plan dargestellte Dachform und Dachneigung (Satteldach, Dachneigung 15-30°) zugelassen.

Garagen und überdachte Stellplätze sind als Flachdach mit einer Dachneigung von 0-5° auszuführen.

C.1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zusammengerechnet bis max. der Hälfte der jeweiligen Trauflänge zulässig. Vom Ortgang zur seitlichen Gebäudeaußenwand müssen Dachaufbauten und Dacheinschnitte einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Zur Traufe muss der horizontal gemessene Abstand bei Dachaufbauten mind. 1,0 m betragen. Der obere Schnittpunkt des Dachaufbaus muss senkrecht gemessen 0,50 m unter der Hauptfirshöhe liegen.

C.1.3 Eindeckungsmaterial

Es sind nur einheitliche, naturfarbene (z.B. rot, rotbraun oder anthrazitfarben) Dacheindeckungen zulässig. Flachdächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit einer Substratstärke von mind. 10-15 cm naturnah zu begrünen.

Zur Dachdeckung sind glänzende und reflektierende Materialien mit Ausnahme von Dachflächenfenstern, Photovoltaikanlagen und Solaranlagen nicht zulässig.

Dachflächen aus unbeschichteten Metalldeckungen wie Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.

C.1.4 Fassadengestaltung

Reflektierende Materialien sowie grelle Farben, Leucht- oder Metallic-Farben an Gebäuden und sonstigen Anlagen sind nicht zulässig. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen.

C.1.5 Solaranlagen

Unter Verweis auf § 1 (6) Punkt 7 f BauGB ist den Belangen des Umweltschutzes insbesondere durch die Nutzung von erneuerbaren Energien (Photovoltaik und Solarwärme) sowie einer sparsamen und effizienten Energienutzung Rechnung zu tragen.

Die Errichtung von Solaranlagen im Plangebiet ist zulässig und ausdrücklich erwünscht.

Auf Satteldächern sind Solaranlagen flach aufliegend mit gleicher Neigung oder in die Dachfläche integriert anzubringen. Solaranlagen an Hauswänden sind ebenfalls zulässig.

C.1.6 Doppelhäuser

Doppelhäuser, aneinander gebaute Garagen bzw. sonstige aneinander gebaute Nebenanlagen sind hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen, Dachneigung und Dachmaterialien gleich zu gestalten.

C.2 Einfriedigungen

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind tote und lebende Einfriedigungen (Hecken) bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Vorzugsweise sind heimische Arten zu verwenden (s. Pflanzliste).

Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen ohne Gehwege angrenzen, ist ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

C.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster) und mit grasdurchwachsenen Belägen (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen.

Unbebaute Flächen sind zu begrünen. Schottergärten sind nicht zulässig. Mindestens 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen.

Aufschüttungen und Abgrabungen, die zur Angleichung von Höhenunterschieden zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, der Nachbargrundstücke und der nach Bebauungsplan zulässigen Gebäude notwendig werden, sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Sie sind im Bauantrag darzustellen.

Stützmauern im Hangbereich, die der Erschließung der baulichen Anlagen, der Hangsicherung oder Terrassierung dienen, sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Stützmauern sind ebenfalls im Bauantrag darzustellen.

Bei Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind die Bestimmungen des Nachbarrechts zu beachten.

C.4 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO)

Je Wohneinheit sind 2 Pkw-Stellplätze zu errichten, für anders genutzte bauliche Anlagen gelten die Richtzahlen der Anlage zur VWV-Stellplätze. Bei Kommastellen ist auf die volle Stellplatzzahl aufzurunden. Gefangene Stellplätze können angerechnet werden.

C.5 Lichttechnische Einrichtungen im Straßenraum und den Freiflächen

Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden:

- Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit warm-weißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur,
- insektendicht schließendes Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur < 60 °C.
- Die Beleuchtungskörper sollen das Licht nach unten gerichtet abstrahlen (Vermeidung von Streulicht).

C.6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gemäß §75 (3) Nr. 2 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

D.1 Wasserschutzrechtliche Hinweise

D.1.1 Grundwasserschutz

Für eine eventuell notwendige Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude bzw. der Kanäle ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. In diesen Fällen ist das Landratsamt Enzkreis auch für die baurechtliche Entscheidung gem. § 98 (2) WG zuständig. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z. B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper), bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gem. §37 (4) WG dem Landratsamt Enzkreis angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

D.1.2 Oberflächenwasser

Zur Reduzierung der Ableitung des Niederschlagswassers wird empfohlen, die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken.

Bei gering belasteten Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Die Grünflächen sind so zu gestalten, dass dort anfallendes Regenwasser größtenteils versickern kann.

Eine Verschmutzung dieser Abwässer muss ausgeschlossen sein.

D.2 Bodenschutz

D.2.1 Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten auffällige Verfärbungen, Geruch oder sonstige ungewöhnliche Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Enzkreis Umweltschutzamt unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen.

D.2.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen.

Im ingenieurgeologischen Gutachten der Töniges GmbH vom 03.09.2020 wurden geogene Belastungen des Bodens mit Arsen und Kupfer festgestellt.

Die Umlagerung und der Wiedereinbau von Bodenmaterial bzw. Überschussmassen innerhalb des Baugebietes sollte unter fachgutachterlicher Begleitung durchgeführt werden, d.h. vor einer Umlagerung sollten Bodenuntersuchungen mind. auf Arsen und Kupfer im Feststoff untersucht werden. Belastetes Bodenmaterial sollte mit unbelastetem Boden mit einer Mächtigkeit von ca. 0,6 m abgedeckt werden.

Bei Eingriffen in den Boden wird ggf. eine entsprechende Entsorgung des Bodenaushubs erforderlich. Zur abfalltechnischen Einstufung von Bodenaushub werden Deklarationsanalysen erforderlich.

Im Rahmen der Bauarbeiten sind die im Gutachten beschriebenen Maßnahmen zwingend zu beachten.

D.3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Mittleren Keupers: Stuttgart-Formation (Schilfsandsteine, Dunkle Mergel) sowie Steigerwald-Formation (Untere Bunte Mergel). Diese werden von quartären Lockergesteinen (Lösslehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit lokal 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. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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 verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Des Weiteren wird auf das ingenieurgeologische Gutachten der Töniges GmbH vom 03.09.2020 verwiesen.

D.4 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten Bodenfunde, archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem zuständigen Landesdenkmalamt zu melden (§ 20 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

D.5 Naturschutz

Die Bestimmungen des Naturschutzgesetzes (NatSchG) sind zu beachten.

Insbesondere sind bei den vorkommenden geschützten Tierarten deren Brut- und Nistzeiten zu beachten. Um die drei Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nrn. 1-3 i.V.m. (5) BNatSchG für alle untersuchten Arten und Artengruppen zu umgehen, sollten Baumaßnahmen (Vegetationsentfernung und Bodenabtrag) ab 1. Oktober beginnen und nicht länger als bis Ende Februar andauern.

Bei Verwendung von großflächigen, spiegelnden Fassaden ist zur Vermeidung von Vogelschlag ein für Vögel wahrnehmbares Vogelschutzglas zu verwenden, bzw. sind entsprechende Muster auf dem Glas anzubringen.

Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (s. Anlage zur Begründung) beschriebenen konfliktvermeidenden Maßnahmen müssen beachtet werden.



D.6 Ökologische Baubegleitung zum Fachgebiet Artenschutz

Eine ökologische Baubegleitung durch eine Person mit naturschutzfachlichem Sachverstand und Kenntnissen der Bauabläufe wird empfohlen, um einen fachgerechten Umgang mit den Schutzgütern sicherzustellen.

D.7 Pflanzungen

Es wird darauf hingewiesen bei der Standortwahl der Bepflanzung die zu erwartenden Wuchshöhen zu berücksichtigen. Die entsprechenden Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz von Baden-Württemberg sind einzuhalten.

D.8 Planungsgrundlage

Planunterlage im Maßstab 1: 500. Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage von Auszügen aus dem Liegenschaftskataster gezeichnet.

Mühlacker, den 29.09.2021

ANLAGE 1 (ZU TEXTTEIL ZIFFER B.2)

Einzelbäume

Einzelstehende Bäume

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Ulme	(Ulmus minor)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Feldahorn	(Acer campestre)
Birke	(Betula pendula)
Erle	(Alnus glutinosa)
Weide	(Salix, heimische Arten)

Wildobstgehölze

Wildapfel	(Malus sylvestris)
Wildbirne	(Pyrus pyraster)
Speierling	(Sorbus domestica)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Zwetschge	(Prunus domestica)
Walnuss	(Juglans regia)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Wildrosen-Arten	(Rosa spec.)
Marone	(Castanea sativa)

Aktuelle Krankheiten sind bei der Baumartenauswahl zu berücksichtigen (Vermeidung).

Auswahl an Streuobstsorten

Äpfel

Blutstreifling
Bittenfelder
Kaiser Wilhelm
Brettacher
Hauxapfel
Jakob Fischer

Birnen

Champagner Bratbirne
Gelbmöstler
Grüne Jagdbirne
Palmischbirne
Stuttgarter Geißhirtle
Pastorenbirne
Kirchensaller Samenbirne

Steinobst

Hauszwetsche
Knorpelkirsche
Dollenseppler Kirsche

und weitere lokale Sorten

sowie weitere krankheitsresistente (Schorf, Stippe etc.) Züchtungen auf Hochstammunterlagen

Sträucher und Kletterpflanzen

Sträucher

Haselnuss	(Corylus avellana)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Echter Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Kriechende Rose	(Rosa arvensis)
Hunds-Rose	(Rosa canina)

Kletterpflanzen

Gerüstkletterpflanzen

Weinrebe	(Vitis vinifera)
Waldgeißblatt	(Lonicera periclymenum)
Jelängerjelierer	(Lonicera caprifolium)
Knöterich	(Polygonum auberti)
Gewöhnliche Waldrebe	(Clematis vitalba)
Berg-Waldrebe	(Clematis montana)
Hopfen	(Humulus lupulus)

Selbstklimmer

Efeu	(Hedera helix)
Kletterwein	(Parthenoc. tricuspidata)
Wilder Wein	(Parthenoc. quinquefolia)

sowie feuchtigkeitsliebenden Stauden

Sumpfdotterblume	(<i>Caltha palustris</i>)
Rispensegge	(<i>Carex pendula</i>)
Mädesüß	(<i>Filipendula ulmaria</i>)
Blutweiderich	(<i>Lythrum salicaria</i>)
Wasser-Dost	(<i>Eupatorium cannabinum</i>)

u.a.

Zur Bepflanzung unbebauter Flächen werden insektenfreundliche Stauden empfohlen. Pflanzen mit ungefüllten Blüten sollten bevorzugt verwendet werden.

Arten begrünter Flachdächer

Gelber Lauch	(<i>Allium flavum</i>)
Steinkraut	(<i>Alyssum montanum</i>)
Graslilie	(<i>Anthericum ramosum</i>)
Ranken-Glockenblume	(<i>Campanula porten.</i>)
Rundblättrige Glockenblume	(<i>Campanula rotundifol.</i>)
Erdsegge	(<i>Carex humilis</i>)
Karthäusernelke	(<i>Dianthus carthus</i>)
Schwingel	(<i>Festuca rupicola</i>)
Lebendgebärender Schwingel	(<i>Festuca vivipara</i>)
Storchschnabel	(<i>Geranium sang.</i>)
Sonnenröschen	(<i>Helianthemum num.</i>)
Habichtskraut	(<i>Hieracium pilosella</i>)
Schwertalant	(<i>Inula ensifolia</i>)
Perlgras	(<i>Melica ciliata</i>)
Steinnelke	(<i>Petrorhagia saxifraga</i>)
Frühlingsfingerkraut	(<i>Potentilla verna</i>)
Brunnelle	(<i>Prunella grandiflora</i>)
Knolliger Hahnenfuß	(<i>Ranunculus bulbosus</i>)
Seifenkraut	(<i>Saponaria ocymoides</i>)
Steinbrech	(<i>Saxifraga in Sorten</i>)
Scharfer Mauerpfeffer	(<i>Sedum acre</i>)
Schneepolster	(<i>Sedum album</i>)
Tripmadam	(<i>Sedum reflexum</i>)
Walzensedum	(<i>Sedum sexangulare</i>)
Dachwurz	(<i>Sempervivum tect.</i>)
Gamander	(<i>Teucrium cham.</i>)
Thymian	(<i>Thymus serpyllum</i>)