

Kreis: Heilbronn
Gemeinde: Flein
Gemarkung : Flein



Bebauungsplan „Leimengrubenäcker II“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Stand 24.06.2021

Verfahren nach § 13b BauGB

Gefertigt:
Stuttgart, den

Aufgestellt:
Flein, den

ZOLL

ARCHITEKTEN
STADTPLANER

ZOLL ARCHITEKTEN
STADTPLANER GMBH
MARKLSHEIMER STRASSE 60
70435 STUTTGART
FON +49 (0)711 870 512-0
FAX +49(0)711 870 512-10
ZOLL-ARCHITEKTEN.DE
MAIL@ZOLL-ARCHITEKTEN.DE

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

A.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl.I.S 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. 1, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl.I.S. 3786)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. v. 05.03.2010 (GBl. B.W. Nr.7, S. 358) zul. geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. v. 18.12.1990 (BGBl Teil 1, Nr. 3) zuletzt geändert zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl.I.S. 1057 ff)

A.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest (§ 9 Abs.7 BauGB). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen getroffen:

A.3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

A.3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig gemäß § 1 (5) BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 (6) BauNVO alle Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO:

A.3.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1, 2 BauGB und § 1 (7), §§ 16-21a, 23 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlage.

A.3.2.1 GRZ (Grundflächenzahl)

maximale Grundflächenzahl siehe Planeinschrieb.

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

A.3.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlage wird definiert durch die maximale First-/Traufhöhe und maximale Gebäudehöhe (siehe Planeinschrieb).

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist als Höchstmaß im Normalnullsystem (neues System) festgesetzt (siehe Planeinschrieb)

Firsthöhe (FH)

Bei Satteldächern wird die maximale Gebäudehöhe gemessen zwischen der festgesetzten maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe und der obersten Begrenzung der Dachfläche (z.B. First bei Satteldächer)

Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe ist als Höchstmaß über der festgesetzten maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnitt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut festgelegt.

Gebäudehöhe (GH)

Die Gebäudehöhe ist als Höchstmaß über der festgesetzten maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe bis zur Oberkante Attika festgelegt.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind bis zu 0,5 Meter über der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe zulässig.

Staffelgeschoss

Im WA 4 ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Der Rücksprung muss auf der Nordwestseite mindestens 3,50 m betragen.

A.3.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Sie gilt für oberirdisch wirksame Bauwerke. Sie darf durch Tiefgaragen, deren Einfahrtsbauwerke und Technik, sowie deren Absturzsicherungen überschritten werden.

A.3.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

o: offene Bauweise (siehe Planeinschrieb)

Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen (siehe Planeinschrieb).

a: abweichende Bauweise

Zulässig sind nur Kettenhäuser als Hausgruppen (siehe Planeinschrieb)

A.3.4 Stellung baulicher Anlagen und Firstrichtung (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude (bei Flachdach) und die Hauptfirstrichtung (bei Satteldach) ist parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

A.3.5 Flächen für Nebenanlagen, Tiefgaragen, Garagen und offene und überdachte Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12,14, 21a BauNVO)

Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze, Carports und Garagen

sind auf den im Lageplan dargestellten und mit „ST, GA, CP nicht zulässig“ bezeichneten Flächen gem. § 12 (6) BauNVO nicht zugelassen.

Garagen, überdachte Stellplätze und Carports müssen von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten.

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Übrigen sind im Geltungsbereich des BP auf den Baugrundstücken Garagen, offene und überdachte Stellplätze und Carports im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zugelassen bzw. können zugelassen werden (§ 23 BauNVO).

Tiefgaragen

sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig

Sonstige Nebenanlagen

Nebenanlagen als Gebäude (darunter fallen nicht Garagen und Carports) sind auf der gesamten Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 25 cbm (Bruttorauminhalt) zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

A.3.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Siehe Planeinschrieb. Flächen sind aufgrund von Lärmimmissionen von der Bebauung freizuhalten.

A.3.7 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Baugebietsteil WA 1 und WA 3 ist die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude (je Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte) beschränkt.

A.3.8 Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Aufteilung der im Plan ausgewiesenen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der rechtlichen Festsetzungen.

A.3.8.1 Straße und Gehweg

(siehe Planeinschrieb)

A.3.8.2 Landwirtschaftlicher Weg

(siehe Planeinschrieb)

A.3.8.3 Öffentlicher Parkplatz

(siehe Planeinschrieb)

A.3.8.4 Überfahrt Notfall/Fußweg

Die Durchfahrt wird durch einen Poller verhindert. Im Gefahrenfall bzw. als Ausweichstrecke im Notfall kann die Fläche befahren werden. (siehe Planeinschrieb)

A.3.8.5 Zufahrtsbeschränkung

(siehe Planeinschrieb)

A.3.9 Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)

A.3.9.1 V 1: Fläche für Wertstoffsammlung

(siehe Planeinschrieb)

A.3.9.2 V 2: Aufstellfläche für private Müllbehälter am Tag der Abholung

(siehe Planeinschrieb)

A.3.9.3 Fläche für Elektrizität

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Versorgungsflächen Zweckbestimmung „Elektrizität“ sind Umspannstationen und Anlagen der Telekommunikation zulässig (siehe Planeinschrieb). Außerhalb der Flächen bleibt die ausnahmsweise Zulässigkeit gem. § 14 Abs. 2 BauNVO weiterhin bestehen.

A.3.9.4 Nahwärme

Im Baugebietsteil WA 2 soll im Rahmen der Realisierung, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Anlagen für eine Nahwärmestation für das Neubaugebiet realisiert werden.

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

A.3.10 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

A.3.10.1 Verkehrsgrünfläche

(siehe Planeinschrieb)

A.3.10.2 Private Grünfläche

Zulässig sind Grünflächen als naturnaher Erlebnis-/Spielbereich

(siehe Planeinschrieb)

A.3.11 Flächen für Wasserwirtschaft (§ 9 (1) 16 BauGB)

A.3.11.1 Fläche für Schutzanlage Oberflächenwasser

(siehe Planeinschrieb)

A.3.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

A.3.12.1 Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und Stellplätze ist mit Ausnahme der TG-Einfahrt mit wasserdurchlässigen Belägen wie offenfugiges Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

A.3.12.2 Insektenfreundliche Beleuchtung

Es sind nur umweltfreundliche Beleuchtungen wie z.B. LED-Lampen (max. 3000 K) und nach unten gerichtete Leuchten zulässig.

A.3.12.3 Artenschutzmaßnahme

Aufgrund der Beachtung des Verbotstatbestandes des § 44 (1) 1 BNatSchG darf eine Baufeldbereinigung (Gehölzrodung) nur von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

A.3.12.4 Vogelschutzglas

Großflächige Glasfronten (ab 2 qm) sind mit Vogelschutzglas auszuführen.

A.3.12.5 Trennsystem

Die Entwässerung ist im Plangebiet im Trennsystem vorzusehen.

A.3.12.6 Dachbegrünung

Siehe Ziff. Pflanzgebote – Dachbegrünung

A.3.12.7 CEF-Maßnahmen

Sollte im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung das Vorkommen von Zauneidechsen festgestellt werden, sind CEF-Maßnahmen hierfür auf einem Teilbereich des Flurstücks Nr.1437 möglich.

A.3.12.8 Zisternen

Zur Nutzung der Oberflächenwassers für die privaten Gärten sind kombinierte Zisternen mit zusätzlicher Retentionsfunktion (Zwangsentleerung für Teilvolumen) herzustellen.

Gedrosselte Abflussmenge:

Zulässige Regenabflussmenge: 0,20 l/s

Retentions-/Speichervolumen: 25-30 l/qm Dachfläche.

A.3.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Siehe Planeinschrieb

GR 1 – zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger

LR 1 – zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger

FR 1 – zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

A.3.14 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB)

A.3.14.1 Pflanzgebot 1 (Pfg1) – Dachbegrünung

Die Decken der Tiefgaragen sind außerhalb der Gebäude, der versiegelten Flächen (Wege, Terrassen, etc) und des Zufahrtsbauwerks mit mindestens 40 cm fachgerechtem Bodenaufbau auszuführen und zu begrünen gemäß Pflanzliste 1.

Flachdächer sind mit einer 10-15 cm starken Substratschicht auszuführen und extensiv zu begrünen. (s. Pflanzliste 1)

A.3.14.2 Pflanzgebot 2 (Pfg2) – Anpflanzung von Sträuchern

Es sind Sträucher gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten

A.3.14.3 Pflanzgebot 3 (Pfg3) – Einzelbaum

Es sind hochstämmige standorttypische Laubgehölze gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen, dauernd zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Gehölze müssen bei der Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm, gemessen in 1m Höhe, besitzen.

Der Standort der Baumpflanzung darf gegenüber der Darstellung im Lageplan um bis zu 3 m abweichen.

A.3.15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Straßen (§ 9 (1) 26 BauGB)

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile in einem Bereich von 0,3 m ab Straßenbegrenzungslinie als Flächen gem. § 9 (1) 26 BauGB festgesetzt. Die zur Herstellung der Straßen und Versorgungsanlagen erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke sind in diesen Bereich zu dulden.

B Örtliche Bauvorschriften

gemäß §74 LBO

für den Bebauungsplan "Leimengrubenäcker II"

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

B.1.1 Dachform und Dachneigung (DF, DN) – siehe Planeinschrieb

Hauptgebäude:

FD Es sind nur Flachdächer zulässig.

SD Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 35° bzw 33° bis 38 ° zulässig.

vSD Es sind versetzte Satteldächer mit einer Dachneigung bis 35° zulässig. Ein vertikaler Versatz ist bis zu maximal 1,20 m zulässig.

Doppelhäusern und Hausgruppen:

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachform und Dachneigung einheitlich auszuführen.

Garagen:

Garagen, die nicht in das Hauptgebäude einbezogen sind, dürfen nur mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von maximal 20° oder mit einem extensiv begrünten Flachdach erstellt werden.

B.1.2 Dacheindeckung

Für Hauptdächer gilt:

Flachdächer - sie sind zu begrünen.

Satteldach - als Dacheindeckung ist nur nicht glänzendes blendfreies Material in den Farbtönen rot bis braun und anthrazit zugelassen.

Verschalungen mit schwarzem Material sind unzulässig. Dies gilt nicht für Solar- und Photovoltaikanlagen.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Art und Farbe der Dacheindeckung einheitlich auszuführen.

B.1.3 Solar- und Photovoltaikanlagen

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

Auf Flachdächern sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig, sofern die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen Ziffer A3.2.2 eingehalten werden sowie die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie einen Abstand von 1,0 m zur Außenwand einhalten.

B.1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Es sind Dachgauben (Dachaufbauten) mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- Die Summe der Breite aller Dachgauben, Dacheinschnitte und Quergiebel/Zwerchiegel einer Dachfläche darf höchstens 50 % der dazugehörenden Dachlänge betragen.

- Die Einzelbreite einer Dachgaube darf höchstens 4,0 m betragen.
- Der Abstand der Dachgaube von der Giebelseite (Ortgang) muss mindestens 1,20 m betragen
- Der Abstand zwischen den einzelnen Dachgauben muss mindestens 1,0 m betragen
- Die Oberkante der Dachgaube muss vertikal gemessen mindestens 1,0 m (bei Dachneigung bis 33°) und mindestens 1,50 m (bei Dachneigungen über 33°) unterhalb des Hauptfirstes liegen
- Zugelassen sind ausschließlich Schlapp- Flachdach- und Giebelgauben, Auf jeweils einer Dachseite darf nur jeweils eine Gaubenart angewendet werden. Mehrere Gauben sind auf derselben Unterkante anzuordnen.



Kleinklimageräte (max. 1.00 x 0,80 x 0,30) sind bis zur Höhe der Dachgaube/Dachaufbau am jeweiligen Standort zulässig.

B.1.5 Dacheinschnitte bzw. Dachbalkone, Quergiebel

Dacheinschnitte sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- Die Summe der Breiten aller Dacheinschnitte einer Dachfläche darf höchstens 1/3 der dazugehörigen Dachlänge betragen. Siehe auch Ziff B 1.4
- Der Abstand der Dacheinschnitte von der Giebelseite muss mindestens 1,0 m betragen.

Quergiebel/Zwerggiebel:

Pro Gebäude ist nur ein untergeordneter Quergiebel/Zwerggiebel zugelassen. Der First des Quergiebels/Zwerggiebels muss mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen.

B.1.6 Fassadengestaltung

Verkleidung:

Die Verkleidung der Außenflächen der Gebäude mit polierten, spiegelnden und reflektierenden Materialien sowie die Verwendung glasierter Keramik oder engobierter Spaltklinker ist nicht zugelassen mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind bezüglich der Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung der Fassade aufeinander abzustimmen.

B.1.7 Private Stützmauern und Geländegestaltung

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind private Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen nur bis einer maximalen Höhe von 1,0 m über dem natürlichen Gelände zugelassen. Im Anschluss an eine erstellte Stützmauer darf eine erforderliche Böschung nur angelegt werden, wenn sie mindestens 2,0 m Breite aufweist und nicht steiler als mit einer Neigung von 1:1,5 abgebösch wird. Siehe Ziff B.4

B.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebes zugelassen. Sie dürfen nur bis zu einer Gesamtfläche von 1m², nur an Wandflächen unterhalb der Traufe

angebracht oder erstellt werden. Werbeanlagen mit Wechselndem oder bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

B.3 Gestaltung, Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und Stellplätze ist mit Ausnahme der TG-Einfahrt mit wasserdurchlässigen Belägen wie offenfugiges Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind außerhalb der Zuwegung/Terrassen gärtnerisch als Grünfläche anzulegen.

Schotter- oder Kiesgärten sind nicht zulässig.

B.4 Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Sie dürfen in Holz oder als Hecken sowie als Drahtzäune, die in Hecken eingebunden sind, erstellt werden.

Massive Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,2 m über dem Gehweg zulässig.

Türen und Tore im Zaun können in Stahl ausgeführt werden.

LW – Einfriedungen und Stützmauern jeder Art entlang der mit LW bezeichneten Landwirtschaftlichen Wege müssen dauerhaft einen Abstand von mindestens 0,5 m von der Grundstücksgrenze des Feldwegs einhalten.

B.5 Freileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

B.6 Stellplatznachweis (§ 74 (2) 2 LBO i.V. m. § 37 (1) LBO)

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen nach §37 Abs.1 LBO für Wohnungen wird wie folgt festgelegt:

Für Wohngebäude mit nur einer Wohnung sind für diese Wohnung 2 Stellplätze herzustellen.

Für Gebäude mit mehreren Wohnungen sind pro Wohnung mit mehr als 35 qm Wohnfläche mindestens 1,5 geeignete Stellplätze herzustellen. Für Wohnungen von weniger als 35 qm gilt die Regelung nach § 37 LBO.

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.

Hinweis:

Stellplätze im Zufahrtsbereich vor Garagen bzw. Carports werden als notwendige Stellplätze anerkannt, wenn die Tiefe der Zufahrt einer Stellplatzlänge von 5,0 m entspricht und das Gefälle dieses Stellplatzes 6% nicht überschreitet.

Sogenannte „gefangene Stellplätze“ für verschiedene Wohnungen sind unzulässig, d.h. die jeweils notwendigen Stellplätze verschiedener Wohnungen müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein.

B.7 Ökologische Vorschriften (§ 74 (3) LBO)

B.7.1 Bodenaushub

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub darf die Geländeoberfläche der Baugrundstücke für die Verwendung des Aushubmaterials bis zu einer Höhe von 2,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände aufgefüllt werden. Das aufgeschüttete Gelände ist an die Höhenlage der Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen mit flachen Böschungen anzugleichen, sofern keine Stützmauer (Siehe Ziff. B 1.7) errichtet wird.

B.8 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt.

C Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

Es sind keine Tatsachen bekannt, die eine Kennzeichnung erfordern.

D Hinweise

D.1 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unveränderten Zustand zu halten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind.

D.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.

Auf das Merkblatt zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen wird verwiesen.

D.3 Pflanzungen

Das Nachbarrecht ist bei Pflanzungen zu beachten.

D.4 Grundwasser

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

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

Sollte bei der Baumaßnahme unvorhergesehen Grundwasser erschlossen werden, so ist dies gemäß § 43 (6) WG anzeigepflichtig beim Landratsamt Heilbronn als Unterer Wasserbehörde. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

D.5 Baugrund

Im Baugebiet werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.

D.6 Bauarbeiten im Bereich Versorgungsleitungen

Das Merkblatt zu „Bauarbeiten im Bereich von Versorgungsleitungen“ ist beachten.

D.7 Altlasten

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Heilbronn, Amt für Bauen und Umwelt zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen. Auf das Merkblatt „Abfallwirtschaft und Altlasten“ des Landratsamts Heilbronn, Amt für Bauen und Umwelt wird verwiesen.

D.8 Pflichten des Eigentümers

Der Eigentümer hat das Anbringen der Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsarbeiten auf seinem Baugrundstück zu dulden.

D.9 Nahwärme

Im Baugebietsteil WA 2 soll im Rahmen der Realisierung, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Anlagen für eine Nahwärmestation für das Neubaugebiet realisiert werden.

E Pflanzlisten

E.1 Pflanzenliste 1

Dachbegrünung

Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Allium senescens	Berg-Lauch
Anthyllis vulneraria	Gemeiner Wundklee
Campanula rotundifolia	Rundbl. Glockenblume
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Echium vulgare	Natternkopf
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Helianthemum nummularium	Gemeines Sonnenröschen
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Lotus corniculatus	Hornklee
Petrorhagia saxifraga	Felsennelke
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum Album	Weißer Mauerpfeffer
Thymus pulegioides	Feldthymian
Briza media	Zittergras
Bromus tectorum	Dach-Trespe
Festuca ovina	Schaf-Schwingel
Koeleria glauca	Schillergras
Poa bulbosa	Zwiebel-Rispengras
Poa compressa	Flaches Rispengras
Sortenwahl innerhalb der festgesetzten Art ist zulässig.	

E.2 Pflanzenliste 2

Laubbäume

Pflanzgröße: Stammumfang mind. 18-20 cm

Sträucher

Geeignete Baumarten /Sträucher

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanoides
Mehlbeere	Sorbus aria
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Hainbuche	Carpinus betulus
Wild-Apfel	Malus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Elsbeere	Sorbus torminalis
Flieder	Syringa vulgaris
Roter Hartriegel	Cornus Sanguinea
Hasel	Coryllus avellana
Weißdorn	Cataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra

Schneeball
Faulbaum
Rote Heckenkirsche
Brombeere
Kreuzdorn
Weinrose
Beerensträucher wie Johannisbeere, Stachel-
beere.

Viburnum lantana
Frangula alnus
Lonicera xylosteum
Rubus fruticosus
Rhamnus cathartica
Rosa rubiginosa

(Quelle: u.a. Heimische Gehölze. LRA Heilbronn)

E.3 Pflanzliste 3

Hochstamm mit Drahtballierung 18-20 cm Stammumfang für große und mittelgroße Bäume

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)

(Quelle: Heimische Gehölze, LRA Heilbronn)

Aufgestellt:

Stuttgart, den 09.06.2021

ZOLL

ARCHITEKTEN
STADTPLANER

ZOLL ARCHITEKTEN
STADTPLANER GMBH

MARKELSHEIMER STRASSE 60
70435 STUTTGART

FON +49 (0)711 870 512-0
FAX +49(0)711 870.512-10

ZOLL-ARCHITEKTEN.DE
MAIL@ZOLL-ARCHITEKTEN.DE

**Es wird die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen
des Gemeinderats bestätigt**

Flein, den

Alexander Krüger

Bürgermeister