



Gemeinde Gemmingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Am Eppinger Weg, 1.Änderung

– Allgemeines Wohngebiet –

Textteil

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Stand Satzung

Stand: 24.09.2015

A **Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften**

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) m.W.v. 26.11.2014
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- **Denkmalschutzgesetz (DschG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2014 (GBl. S. 686)
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** Landesbauordnung in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) m.W.v. 20.04.2013
- **Wassergesetz (WG)** des Landes Baden-Württemberg vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), in Kraft getreten am 22.12.2013 bzw. 01.01.2014
- **Naturschutzgesetz (NatSchG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.12.2005 zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 449) m.W.v. 01.01.2014
- **Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)** des Landes Baden-Württemberg vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 908) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 815)

B **Aufhebungen, Geltungsbereich**

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde Gemmingen werden aufgehoben und durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

C Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung

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

Allgemeines Wohngebiet (WA):

Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Nr. 1 und Nr. 3.

Die nach §4 (2) Nr. 2 BauGB zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) werden gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

- siehe Planeintrag als Höchstmaß -

2.2 Gebäudehöhen

2.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der maximalen Traufhöhe (THmax) und der maximalen Firsthöhe (FHmax) entsprechend den Planeinschriften.

Die Traufhöhe (THmax) wird von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut (Oberkante) gemessen (bei Pultdächern die niedere Traufe).

- siehe Planeintrag als Höchstmaß –

Bei vor- oder zurückspringenden Bauteilen darf die Traufhöhe das jeweils zulässige Maß auf maximal 1/3 der Trauflänge um höchstens 2 m überschreiten.

Die Firsthöhe (FHmax) wird von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante Dachhaut am First bzw. am höchsten Punkt der baulichen Anlage gemessen (bei Pultdächern bis zur Oberkante der höheren Traufe).

- siehe Planeintrag als Höchstmaß –

Bei Flachdächern entspricht die maximale Firsthöhe (FHmax) gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante Dachhaut des Flachdachs der maximalen festgesetzten Traufhöhe (THmax).

2.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen / Bezugspunkte

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

Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH):

- siehe Planeintrag - in m ü.NN.

Von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe darf um maximal 30cm nach oben oder 50cm unten abgewichen werden.

2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bei Einzelhäusern sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten (2 WE) zulässig, bei Doppelhaushälften ist je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit (1 WE) zulässig.

3. Bauweise

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

Zulässig sind gemäß Planeintrag nur **Einzelhäuser und Doppelhäuser**.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt.
2. Dem Hauptbaukörper untergeordnete Bauteile im Sinne des § 5 Abs. 6 LBO sowie Eingangsvorbauten können die Baugrenzen bis jeweils **10 m² Grundfläche** überschreiten. Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 2,50 m.

5. Nebenanlagen

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

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude handelt nur in den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksflächen bis **25m³** umbauten Raum und 2,50m Höhe zulässig – Je Baugrundstück ist nur ein Nebengebäude zulässig.

6. Stellplätze und Garagen

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

Offene Stellplätze (St), Carports (Stellplätze ohne Seitenwände, deren Dächer lediglich auf Stützen ruhen und / oder an der Außenwand des Hauptgebäudes befestigt sind) sowie Garagen (Ga)) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zusätzlich auf den dafür im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind unzulässig.

7. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Längsseiten der Gebäude und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den in der Plandarstellung eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen. Bei Pultdächern wird die Hauptfirstrichtung durch die Linie/Ausrichtung der oberen Traufe definiert.

Ausnahme: Bei untergeordneten Gebäudeteilen und bei Nebenanlagen, können im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde Ausnahmen zugelassen werden.

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

Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)

- siehe Planeintrag-

9. Festzusetzende Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Mit Leitungsrechten zugunsten des Erschließungsträgers zu belastende Flächen

- siehe Planeintrag-

10. Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

- siehe Planeintrag-

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Zufahrtsverbot):

- siehe Planeintrag-

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

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB , § 1 Abs. 5 und 6 BauGB)

Auf den privaten Grundstücksflächen dürfen maximal 25% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit geschlossener, d.h. wasserundurchlässiger Oberfläche befestigt werden. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind durchgängig gärtnerisch mit lebenden Materialien zu gestalten.

Im Zuge der Freiflächengestaltung sind ausschließlich heimisch-standortgerechte Arten zu verwenden, die Verwendung von Koniferen ist nicht zulässig. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten, abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Unbeschichtete Metaldächer aus Kupfer, Blei oder Zink sind nicht zulässig.

Der Oberflächenbelag privater Zufahrten, offener sowie überdachter Stellplätze und privater Fußwege ist mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen.

Flachdächer sowie flach geneigte Pultdächer (2-12°) und Flachdächer sind extensiv mit einer mindestens 5cm dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen.

Bei der Straßenbeleuchtung und bei beleuchteten Werbeanlagen sind insektenfreundliche Beleuchtungsmittel mittels des Einsatzes von LED-Leuchtmitteln zu verwenden.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen dürfen Gehölze im Vorfeld von Bauarbeiten nur im Zeitraum Oktober bis Februar gerodet werden. Rodungen von Bäumen außerhalb dieser Zeit sind möglich, wenn durch einen Fachkundigen geprüft und bestätigt wird, dass keine Vögel in den Gehölzen bzw. in der Fläche brüten. Rodungen von Hecken sind nach § 39 BNatSchG während der Schutzfrist grundsätzlich verboten.

12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Erforderliche Aufschüttungen und Abgrabungen zur Einbindung der Straßenachsen in den Geländeverlauf und zum Ausgleich topographischer Unebenheiten/Versätze sind vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

13. Mindestgröße von Baugrundstücken

(§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des Plangeltungsbereichs müssen die Grundstücke für Gebäude mind. 500 qm bei einer Einzelhausbebauung, je Doppelhaushälfte mind. 300 qm groß sein.

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Gemmingen, den XX.XX.2015

BÜRGERMEISTERAMT

Timo Wolf, Bürgermeister

Satzung

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

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dachform / Dachneigung/ Solaranlagen / Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Hauptdächer

Dachform/-neigung:

Im Plangebiet sind beidseitig geneigte Dächer in Form von Satteldächern (10-30°) sowie Pultdächer (2-12°) und Flachdächer zulässig. Als Satteldächer gelten auch versetzte Dachformen. Kombinierte Dachformen sind zulässig.

Material und Farbe:

Zulässig sind:

- rote, rotbraune, anthrazitfarbene / graue oder braunrot engobierte Dachziegel oder Dachsteine
- Anlagen zur solaren Energiegewinnung
- extensive Dachbegrünung

Untergeordnete Dächer

Als untergeordnete Dächer gelten:

- Dächer von Dachgauben, Vordächer und Dächer von Vorbauten,
- Überdachungen von Laubengängen, technischen Anlagen und Aufbauten, Aufzugstürmen und Treppenanlagen,
- Dächer von Nebenanlagen in Form von Gebäuden
- Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports).

Dachform/-neigung

Dachformen und Dachneigungen sind frei wählbar. Flach geneigte Dächer und Flachdächer bis 12° sind extensiv zu begrünen. Ausnahmen sind zulässig für Dachterrassen und Glasdächer.

Material und Farbe

Zulässig sind:

- rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder braunrot engobierte Dachziegel oder Dachsteine
- Extensive oder auch intensive Dachbegrünung
- Dachbegrünung

Solaranlagen

Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sind auf den Hauptdächern und Dächern von Nebengebäuden allgemein zulässig.

Solaranlagen müssen sich in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und dürfen bei Satteldächern zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

1.2. Fassadengestaltung / Materialien

Farbgebung:

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

Die Farben der Außenwände sind mit einem Hellbezugswert von über 25% auszuführen. Die Skala für den Hellbezugswert reicht von dunkel (0%) bis hell (100%). Hochglänzende und reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Verglasungen unzulässig.

Hinweis:

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

Material:

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

Holzkonstruktionen mit Holzverschalungen sind zulässig. Fassadenbegrünungen sind allgemein zulässig und erwünscht.

1.3. Gestaltung von Nebenanlagen

Den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandte Plätze und Einrichtungen für bewegliche private Abfallbehälter sind jeweils auf dem Grundstück in das Hauptgebäude, in Garagenbauten, in Pergolen zu integrieren und – sofern sie nicht baulich eingebunden sind – zu begrünen.

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO, § 1 Abs. 5 und 6 BauGB)

2.1. Stützmauern und Böschungen

Sollten Stützmauern geländebedingt erforderlich werden, dürfen diese nur bis zu einer **maximalen Höhe von 1,00 m** errichtet werden. Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis **1:2** auszugleichen.

Stützmauern sind aus Naturstein, Gabionen, Blocksteinsatz zu erstellen. Weiterhin zulässig sind Betonwände mit Natursteinvorsatz

Hinweise: Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO bedürfen Stützmauern und Aufschüttungen bzw. Abgrabungen, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind, der **Kenntnisgabe**.

Es sind die Grenzabstände gemäß den Bestimmungen des *Nachbarschaftsrechts Baden-Württemberg (NRG)* einzuhalten.

2.2. Einfriedigungen

Bei Heckenpflanzungen als Einfriedigungen sind **heimisch-standortgerechte Laubgehölze** zu verwenden.

Einfriedigungen in geschlossener Form (z.B. freistehende Mauern, Wellplatten u.ä.) sind nicht zulässig. Stacheldraht als Einfriedigungsmaterial ist ebenfalls nicht zugelassen.

Zulässig sind:

- lebende freiwachsende oder geschnittene Hecken
- Holzzäune mit senkrechter Lattung
- Maschendrahtzäune / Metallstabzäune
- freistehende Mauern in Naturstein oder Betonmauern mit Natursteinvorsatz
- Gabionen mit Naturstein

Sockel dürfen eine Höhe von 0,40m nicht überschreiten. Die Höhe dieser Einfriedigungen darf **1,20m** (einschließlich Sockel) nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für deren Höhe gelten Hinterkante Gehweg/ Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche.

3. Aufschüttungen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen sind nur zulässig bis zu 1,00 m Höhe gegenüber dem vorhandenen Gelände. Gegenüber Nachbargrundstücken sind die Aufschüttungen in der Neigung **1:2** oder flacher abzuböschten.

4. Ruhender Verkehr

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen über 50 m² auf **2 Stellplätze pro Wohneinheit**, für Wohnungen unter 50 m² auf **1 Stellplatz pro Wohneinheit** festgesetzt.

Die Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen.

5. Werbeanlagen

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

Werbeanlagen sind bis zu einer Gesamtgröße von 0,5 m² an der Stätte der Leistung zulässig. Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Traufkante der Gebäude auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des jeweiligen Gebäudes einfügen und müssen auf den öffentlichen Straßenraum ausgerichtet sein.

Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, Fahnen, Werbeanlagen mit dynamischen, beweglichen Teilen u.ä. sind unzulässig.

6. Versorgungseinrichtungen und -leitungen

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

Die der Versorgung dienende Niederspannungsleitungen zur Stromversorgung sind unterirdisch zu verlegen. Telekommunikationsleitungen sind nicht Teil dieser Festsetzung.

Elektrische Versorgungseinrichtungen, Masten, Verteilerkästen, Trafostationen usw. dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

7. Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Auf jedem Gebäude ist **höchstens eine** Außenantenne zulässig.

Parabolantennen auf Dachflächen müssen in der Farbgebung der Farbe der Dacheindeckung entsprechen.

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Gemmingen, den XX.XX.2015

BÜRGERMEISTERAMT

Timo Wolf, Bürgermeister

E Hinweise und Empfehlungen für das Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren

1. Grundwasser / Erschließen von Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiets. In tieferen Baugruben ist mit Zutritt von möglicherweise betonangreifendem Grundwasser zu rechnen.

Gemäß WHG sind unvorhergesehene Erschließungen von Grund- und Schichtwasser unverzüglich dem Landratsamt als Untere Wasserschutzbehörde anzuzeigen. Die Arbeiten, die zur Erschließung von Grundwasser geführt haben, sind bis zu einer einvernehmlichen Regelung mit den Wasserbehörden einstweilen einzustellen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Heilbronn rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

2. Geotechnik

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 der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.

3. Erdaushub

Der anfallende Erdaushub ist soweit als möglich im Baugebiet zu belassen und auf den Baugrundstücken zu verteilen.

4. Belange des Bodenschutzes

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und BodSchG BW), der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen.

Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung baulicher Anlagen und Erschließung notwendig ist.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenkultur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Baustoffe, die zu einer Schadstoffbelastung von Wasser und Boden führen können, sind nicht zu verwenden.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0m, Schutz vor Vernässung etc.).

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

5. Belange des Landesdenkmalamtes

Beim Vollzug der Planung können dennoch bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt einer Verkürzung der Frist zustimmen (vgl. § 20 DschG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DschG wird hingewiesen.

6. Nachbarrecht

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

7. Energiegewinnung

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

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

8. Baumschutzmaßnahmen

Sofern Baumschutzmaßnahmen (Schutz von Leitungstrassen gegen Beschädigung durch Baumwurzeln) zu treffen sind, ist dies Sache der Plandurchführung, die Kosten sind vom Veranlasser der Pflanzungen zu tragen.

9. Altlasten / Bodenverunreinigungen

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

10. Freiflächen- / Begrünungsplan

Bei Vorlage der prüffähigen Baugesuchsunterlagen ist als Teil des Baugesuchs ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen (Bepflanzungsplan) der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen, der nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung wird. Aus dem Freiflächengestaltungsplan hat auch die Geländebeziehungen vor und nach der Realisierung des Bauvorhabens hervorzugehen

11. Artenschutzrechtliche Hinweise

Für die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange liegt Fachbeitrag Artenschutz vor.

Der Fachbeitrag legt dar, dass zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen Gehölze im Vorfeld von Bauarbeiten nur im Zeitraum Oktober bis Februar gerodet werden dürfen. Rodungen von Bäumen außerhalb dieser Zeit sind möglich, wenn durch einen Fachkundigen geprüft und bestätigt wird, dass keine Vögel in den Gehölzen bzw. in der Fläche brüten.

Auf das Gutachten Fachbeitrag Artenschutz, Büro Simon, Mosbach, Stand 04.05.2015 wird verwiesen.

Von Seiten des Landratsamtes Heilbronn wird bei Verglasungen und Fenstern eine vogelfreundliche Ausführung empfohlen.

12. Hinweise zu vorhandener Leitungsinfrastruktur

Im Bereich der bestehenden Straßen und Wege, sind Erdgasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, bzw. Grundstückseigentümergelegt wurden.

Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen [Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30 cm] sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Erdgas Südwest GmbH, Technischer Service KSNN, Scheuerlestr. 24, 75031 Eppingen, rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen, um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden.

Ein Anschluss zusätzlicher Straßen, bzw. neue Netzanschlüsse an das vorhandene Netz ist technisch möglich; eine Entscheidung über den Ausbau kann jedoch erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf für Erdgasanschlüsse besteht, bzw. keine Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt.

Die Einhaltung der Baumschutzverordnung ist vom Erschließungsträger zu veranlassen und zu bezahlen.

Im Plangebiet befinden sich zurzeit keine Kommunikationslinien der Deutschen Telekom.

Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom zu beachten.

13. Fachgutachten

- Fachbeitrag Artenschutz, Büro Simon, Mosbach, 04.05.2015

F Anlagen zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- Fachbeitrag Artenschutz, Büro Simon, Mosbach, Stand 04.05.2015