



Landkreis: Heilbronn
Stadt: Möckmühl

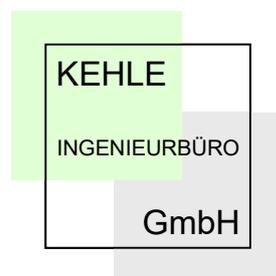
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel PENNY und EDEKA im Waagerner Tal“

Gemarkung Möckmühl

**Textlicher Teil: Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise**

Entwurf, erneute Offenlage

Planungsstand: 29.02.2024



Keltergasse 5, 74861 Neudenau
Tel: (06264) 9282-0, Fax: (06264) 9282-29
neudenau@kehle-ing.de

Änderungen gegenüber der letzten Fassung der 1. Offenlage sind farblich rot markiert!

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)

Gemeindeordnung (GemO)

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229)

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786)
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Denkmalschutzgesetz (DSchG)

in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797),
zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26,42)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

Naturschutzgesetz (NatSchG)

in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585),
zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26,44)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am **04.10.2022**
2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB am **20.10.2022**
3. Zustimmung des Bebauungsplanvorentwurfes und Auslegungsbeschluss am **28.02.2023**
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB
 - 4.1 Bekanntmachung am **09.03.2023**
 - 4.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung vom **16.03.2023** bis **24.04.2023**
5. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB
 - 5.1 Bekanntmachung am **06.10.2023**
 - 5.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung vom **13.10.2023** bis **17.11.2023**
6. Erörterung und Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Beschluss zur erneuten Offenlage am
7. Erneute Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB
 - 7.1 Bekanntmachung am
 - 7.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung vom bis
8. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB am
9. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am

Zur Beurkundung

Möckmühl, den

Bürgermeister

TEXTLICHER TEIL

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bedingte Festsetzungen (§ 12 Abs. 3a BauGB (i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB))

Im Rahmen der im Folgenden festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

2.1. ~~Gebiet SO 1 - Einzelhandelsbetriebe~~

~~Im Gebiet 1 „Einzelhandelsbetriebe“ sind Einzelhandelsbetriebe und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie Bäckerei mit einer Gesamt-Verkaufsflächenzahl (VFZ) von 0,540151 zulässig.~~

~~Die Verkaufsflächenzahl (VFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter zu überbauender Grundstücksfläche maximal zulässig sind. Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen für das Gebiet 1 „Einzelhandelsbetriebe“.~~

~~(Hinweis: Die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche des Gebiet 1 „Einzelhandelsbetriebe“ beträgt laut Planzeichnung zum Bebauungsplan insgesamt 4.813,466 m²)~~

2.1.1 Gebiet SO 1a – großflächiger Einzelhandel

Im Sondergebiet SO 1a „Großflächiger Einzelhandel“ im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel mit einer maximalen Verkaufsfläche von je 1.800 m² zulässig. In der Grundfläche untergeordnete Nebennutzungen zum Einzelhandelsbetrieb wie eine Bäckerei sind ebenfalls zulässig.

2.1.2 Gebiet SO 1b – nicht großflächiger Einzelhandel

Im Sondergebiet SO 1b „nicht großflächiger Einzelhandel“ sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel mit einer maximalen Verkaufsfläche von je 800 m² zulässig.

2.2. **SO 2 – Sonstiges Sondergebiet – Apotheke (§ 11 BauNVO)**

Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet - Apotheke“

Das Plangebiet dient der Unterbringung von Apotheke mit Arzneimittel, Verkauf von medizinischen und orthopädischen Produkten.

3. **Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und einer Geschossflächenzahl wird aufgrund der Regelung der Gebäudehöhen über maximale Gebäudehöhen insgesamt verzichtet.

3.1. **GRZ – Grundflächenzahl**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend dem Planeintrag in der Planzeichnung festgesetzt auf **1,0**.

3.2. **Höhe der baulichen Anlagen**

Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmen sich durch maximale Gebäudehöhen (GH_{max}) entsprechend Planeintrag.

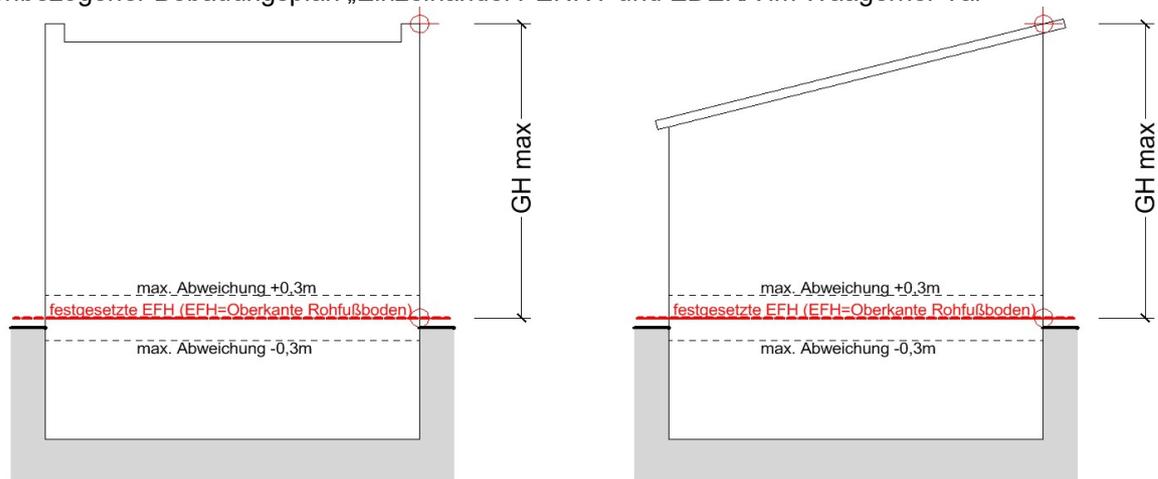
Als oberer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe bei Flachdächern gilt die oberste Außenwandbegrenzung (Oberkante Attika).

Als oberer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe bei geneigten Dächern gilt der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Als unterer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe gilt die ausgeführte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

Um die Nutzung von regenerativen Energien in Form von Solar-/Photovoltaikanlagen zu ermöglichen, werden diese, inkl. notwendigen Brüstungen als Dachaufbauten bis zu 1,5 m über der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe zugelassen.

Um einen CO₂-Gaskühler auf dem Dach zu platzieren wird dieser, inkl. notwendigen Brüstungen als Dachaufbau bis zu 2,40 m über der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe zugelassen.



3.3. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage von Gebäuden wird durch Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) entsprechend Planeintrag festgesetzt. Abweichungen hiervon sind bis zu 0,3 m zulässig. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist an der Oberkante Rohfußboden zu messen.

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

4.1. Bauweise

Zulässige Bauweise entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

o = offene Bauweise

4.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO sowie § 14 BauNVO)

5.1. Stellplätze

Stellplätze und deren Zufahrten/Fahrgassen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

~~5.2. Garagen und überdachte Stellplätze~~

~~Garagen und überdachte Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.~~

5.3. Nebenanlagen

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen.

6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1. Zu- und Ausfahrten

Die erforderlichen Zufahrts- und Abfahrtsbereiche zur Andienung der Vorhaben sind entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

Ausfahrten werden lediglich zur Straße „Waagerner Tal“ zugelassen.

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

7.1. Oberflächenbefestigung, wasserdurchlässige Beläge

Pkw-Stellplätze sind so anzulegen, dass Niederschlagswasser – sofern nicht schädlich verunreinigt – versickern kann.

Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

Grundstücksflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden oder mit Ihnen umgegangen wird, sind zum Schutz des Grundwassers wasserundurchlässig zu befestigen.

LKW- Abstell- und Ladeflächen sowie ggf. Bereiche, in denen Fahrzeuge gewaschen werden, sind ebenfalls wasserundurchlässig zu befestigen.

7.2. Beleuchtung des Gebiets

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Straßen- und Wegbeleuchtung mit insekten-schonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen.

Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

7.3. Beschränkung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen, die potenziell Schwermetalle freisetzen können, sind unzulässig.

7.4. Dachbegrünung

Flachdächer von Hauptgebäuden sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss wenigstens eine dauerhafte Vegetation von gebietsheimischen Wildkräutern und Gräsern gewährleisten. Die Substratstärke muss mindestens 5cm betragen.

7.5. Abdeckung potenzieller Tierfallen

Um zu vermeiden, dass Kleintiere getötet werden, sind potenzielle Tierfallen wie Regenfallrohre, Lichtschächte etc. mit Gittern in geeigneter Maschenweite abzudecken.

8. Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

8.1. **Baumpflanzungen im Stellplatzbereich**

Im Sondergebiet sind mindestens 10 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen.

Die Baumscheiben werden als blumenreicher Saum mit einer Saatgutmischung gesicherter Herkunft eingesät.

Die Einsaat und Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Betriebsaufnahme zu vollziehen.

Die Saatgutangaben und Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

Die Pflanzstandorte können von den im Plan eingezeichneten Standorten um bis zu 5m abweichen.

8.2. **Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten und nicht zu Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft als flächig begrünte Vegetationsfläche zu unterhalten.

8.3. **Private Grünflächen**

Die Grünflächen werden als blumenreicher Saum mit einer Saatgutmischung gesicherter Herkunft eingesät. Alternativ ist eine gärtnerische Gestaltung oder Bepflanzung mit Kleinsträuchern zulässig.

In den gekennzeichneten Flächen sind Werbeanlagen zulässig.

8.4. **Flachdachbegrünungen**

Flachdächer von Hauptgebäuden sind bei Neubauten dauerhaft extensiv zu begrünen. Der Aufbau einer Substratschicht muss mindestens 5cm betragen und wenigstens eine dauerhafte Vegetation von gebietsheimischen Wildkräutern und Gräsern ermöglichen. Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen über einer Flachdachbegrünung sind aufgeständert zulässig.

9. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Das von Norden nach Nordwesten gelegene Leitungsrecht (LR) dient zur Aufnahme der umzulegenden öffentlichen Wasserleitung, zugunsten der Stadt Möckmühl.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** **(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

1.1. **Dachform**

Die zulässige Dachform ergibt sich aus dem Eintrag im zeichnerischen Teil als Flachdach oder geneigtes Dach.

Für untergeordnete Bauteile sind auch abweichende Dachformen zulässig.

1.2. **Dachneigung**

Zulässige Dachneigungen entsprechend Planeintrag für Flachdächer von 0° bis 5° und für geneigte Dächer von 6° bis 20°.

Nebenanlagen können auch mit Dächern abweichender Dachneigung oder als Flachdach ausgeführt werden.

1.3. **Dachdeckung**

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

1.4. **Fassaden**

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

2. **Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht sind unzulässig. Lichtquellen und die angebrachten Werbeanlagen müssen so beschaffen sein, dass im öffentlichen Verkehrsraum keine Blendwirkung eintritt.

Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade bis zur Höhe der Attika zulässig.

Außerhalb der Baugrenzen sind ausnahmsweise zwei freistehende Werbeanlagen und acht Fahnenmasten zulässig.

Außerdem sind ausnahmsweise zwei zusätzliche Hinweisschilder unmittelbar an der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ausgerichteten Grundstückszufahrt zulässig.

Freistehende Werbeanlagen (z.B. in Form von Pylonen) werden auf eine maximale Seitenlänge von 4,00m und eine maximale Höhe von 8,00m begrenzt.

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Ansichtsfläche (Flächensumme bei beidseitiger Nutzung) von insgesamt 30 m² nicht überschreiten.

Hinweisschilder dürfen eine Ansichtsfläche (Flächensumme bei beidseitiger Nutzung) von insgesamt 1 m² nicht überschreiten.

3. **Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,80 m nicht überschreiten. Als Einfriedungen sind nur Hecken- und Strauchpflanzungen aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen sowie tote Einfriedungen (bspw. Drahtzäune) zulässig.

Die Hecken- und Strauchpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Bei toten Einfriedungen ist ein Bodenabstand von > 15 cm einzuhalten.

4. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten und nicht zu Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft als flächig begrünte Vegetationsfläche zu unterhalten.

5. Stellplätze
(§ 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

Zur Ermittlung der Zahl der notwendigen Kfz-Stellplätze nach § 37 Abs. 1 LBO wird für das Vorhaben entsprechend der VwV Stellplätze Anhang 1 Teil B ein PKW-Stellplatz pro 25m² Verkaufsnutzfläche angesetzt.

III. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Bodenfunde, Denkmalschutz und Archäologie

Sollten im Plangebiet Funde auftreten, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ist dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde und der Gemeinde zu melden. (§ 20 DSchG).

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 20 DSchG), sofern die Denkmalschutzbehörde nicht mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DschG) wird hingewiesen.

2. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Dabei sind die betroffene Gemeinde und das zuständige Landratsamt umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

3. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen.

Die Umsetzung von Vorhaben hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Bodenschutz zu erfolgen. Auf die DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und

Durchführung von Bauvorhaben“ sowie die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit-Verwertung von Bodenmaterial“ wird hingewiesen.

Baubedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind zu minimieren und es ist ein möglichst schonender Umgang mit der Materie zu gewährleisten.

Oberboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.

Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden.

Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit wirkungsvoll aufzulockern.

~~Die fachlichen Anforderungen an den Bodenabtrag, die Zwischenlagerung und den Bodenauftrag sind in der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und im Heft Bodenschutz 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der LUBW zusammengefasst.~~

4. Grundwasserfreilegung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als Untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Heilbronn als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 Abs. 6 WG).

Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können auch im überplanten Bereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

5. Baugrunduntersuchungen

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 gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

6. Baufeldräumung, Abbruch von Gebäuden und Gehölzrückschnitte und rodung

Um eine Tötung und Verletzung von Vögeln und Fledermäuse zu vermeiden, sind

abzubrechende Gebäude vorzugsweise **im Zeitraum von November bis Februar und damit außerhalb der Brutzeit der Vögel und im Zeitraum, in dem sich Fledermäuse in der Regel in ihren Winterquartieren aufhalten, abzubrechen**. Außerhalb dieses Zeitraums kann ein Abbruch nur dann erfolgen, wenn am jeweiligen Gebäude bzw. der betroffene Gebäudeteil durch einen Fachkundigen untersucht wurde, dass dort aktuell keine Vögel brüten. **Bei einem Abbruch außerhalb dieses Zeitraums sind zudem die für Fledermäuse als Zwischenquartiere geeigneten Strukturen händisch zu demontieren, sodass sich ggf. darin aufhaltende Tiere unbeschadet fliehen können.**

Die Rodung von Gehölzen hat grundsätzlich außerhalb der Brutzeit im Zeitraum Oktober bis Februar zu erfolgen. Werden die Flächen nicht unmittelbar nach der Rodung geräumt und bebaut, sind die Flächen bis zum Baubeginn regelmäßig zu mähen. Damit wird vermieden, dass wieder krautige Vegetation oder Gehölzsukzession aufkommt, in der Bodenbrüter Nester anlagen können.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetieren dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden (§§ 39 Abs. Satz 1 Nr. 2 v.V.m. 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG).

7. Regenwasserzisternen

Der Einbau von Regenwasserzisternen muss durch eine anerkannte Fachfirma erfolgen. Der Betrieb der Regenwasserzisterne muss dem Gesundheitsamt und dem Wasserversorger gemeldet werden. Dies gilt nur für Regenwasserzisternen, aus denen ein Brauchwassernetz zur Nutzung innerhalb von Gebäuden eingespeist wird.

Auf die Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) und das DVGW Regelwerk W 400-1- Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen wird hingewiesen.

Bei der Nutzung von Regenwasser ist das Arbeitsblatt DBVW Technische Regel Arbeitsblatt W555 zu beachten.

8. Herstellung des Straßenkörpers, Duldungspflicht Abgrabungen und Aufschüttungen

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen und unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten) gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken und sind entschädigungslos zu dulden. Gemäß § 12 Abs. 5 StrG besteht keine Erwerbspflicht der Gemeinde.

9. Duldungspflicht Straßenbeleuchtung, Kennzeichen und Hinweisschilder

Der Eigentümer hat gemäß § 126 BauGB das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung.

10. Starkregenereignisse

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen nicht auszuschließen sind, so dass bei Realisierung von

Gebäudeteilen unterhalb der angrenzenden Straßenoberkante das Thema Hochwassersicherheit / Starkregenmanagement bei der Planung zu berücksichtigen ist. Beim Nachweis der Überflutungssicherheit gelten die DIN EN 752 sowie die DIN 1986-100. Zur Schadensbegrenzung bei außergewöhnlichen Ereignissen kommt dem gezielten Objektschutz im öffentlichen und privaten Bereich in Ergänzung zu temporärer Wasseransammlung auf Frei- und Verkehrsflächen und schadensfreier Ableitung im Straßenraum vorrangig Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang ist das Merkblatt DWA-M 119 zu beachten.

11. Einfriedungen

Bei der Herstellung von Einfriedungen sind die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) zu beachten.

12. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von vermutlich mächtigen Auffüllungen. Darunter werden die Gesteine des Mittleren Muschelkalks erwartet. Die Auffüllungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen und aus der näheren Umgebung bekannt.

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 Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Riogolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

13. Kabelschutzanweisung der Telekom

Bei der Bauausführung sind die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen – und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

14. Nisthilfen

Das Anbringen von Nisthilfen für Fledermäuse und Vogel erhöht die Brutmöglichkeiten im Baugebiet und ist deshalb ausdrücklich erwünscht. Die Broschüre „Nistquartiere an Gebäuden – ein Ratgeber für Bauherren, Architekten und Handwerker, bei Neubau, Umbau und Sanierung“ (NABU Baden-Württemberg 2002) kann bei der Umsetzung helfen.

15. Grünordnerische Empfehlung

Bei der Baustoffauswahl ist auf Umweltverträglichkeit und Recyclingfähigkeit zu achten.

16. Wasserschutzgebiet und Grundwasserleiter

Das Planungsvorhaben liegt in der Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Möckmühl (SBR Waagerner Tal) und Möckmühl-Ruchsen (BBR Ruchsen)“ (LUBW-Nr. 121). Die Rechtsverordnung vom 07.12.2005 ist zu berücksichtigen und einzuhalten.

Bei dem hier genutzten Grundwasserleiter handelt es sich um einen Karst-/

Kluftgrundwasserleiter. Bei der Abwesenheit von Deckschichten kann infiltrierendes Wasser in kurzer Zeit die ungesättigte Zone zum Grundwasser passieren. In Abhängigkeit von der Klüftung und der Verkarstung des Gesteins können hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten auftreten. Für solche Grundwasserleiter werden für die Abgrenzung von Wasserschutzgebieten für Karst- und Kluftgrundwasserleiter auch in Bereichen der Schutzzone III die Fließzeit des Grundwassers deutlich weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann.

17. Sichtfelder bei den Grundstückszufahrten

An den Grundstückszufahrten sind die Sichtfelder stets freizuhalten.

Die Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Einfriedung freizuhalten.

IV. Pflanzenauswahlliste

1. Pflanzempfehlungen

Die Pflanzempfehlungen beruhen auf der Veröffentlichung „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ der LfU (Landesanstalt für Umweltschutz) sowie den Empfehlungen des LRA Heilbronn.

1.1. Bäume und Sträucher

| | |
|-------------------------------|---|
| Feld-/Spitz-/Bergahorn | Acer campestre, platanoides, pseudoplatanus |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Sommer-/Winterlinde | Tilia platyphyllos, cordata |
| Rotbuche | Fagus sylvatica |
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Trauben-/Stieleiche | Quercus petraea / Q. robur |
| Vogel-/Traubenkirsche | Prunus avium / P. padus |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Haselnuß | Corylus avellana |
| Ein-/Zweiggriffliger Weißdorn | Crataegus monogyna / laevigata |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Hunds-/Weinrose | Rosa canina / R. rubiginosa |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Gewöhnlicher Schneeball | Viburnum opulus |

Pflanzqualitäten:

öffentliches Grün/Ausgleichsflächen:

Hochstämme mind. 3 x verschult,
Stammumfang ab 14 - 16 cm
Sträucher als leichte Sträucher, 2 - 3 Triebe,
70 - 90 cm

1.2. Pflanzen für extensive Dachbegrünung (sonnig – halbschattig)

| | |
|-----------------------------------|------------------------|
| Ajuga reptans | Kriechender Günsel |
| Allium schoenoprasus | Schnittlauch |
| Bromus tectorum | Dach-Trespe |
| Crocus speciosus | Herbstkrokus |
| Dianthus carthusianorum | Karthäusernelke |
| Dianthus plumarius | Federnelke |
| Festuca scoparia | Bärenfellschwengel |
| Festuca ovina | Schafschwengel |
| Helianthemum nummularium | Gemeines Sonnenröschen |
| Koeleria glauca | Schillergras |
| Origanum vulgare | Majoran |
| Potentilla argentea | Silberfingerkraut |
| Potentilla verna | Frühlingsfingerkraut |
| Pulmonaria angustifolia | Lungenkraut |
| Sanquisorba minor | Kleiner Wiesenknopf |
| Scilla sibirica | Blaustern |
| Sedum - Arten wie z.B. Sedum acre | Scharfer Mauerpfeffer |
| Sempervivum - Hybriden | Hauswurz |
| Thymus serpyllum | Feldthymian |
| Thymus vulgaris | Gemeiner Thymian |

1.3. Obstsortenempfehlungen des LRA Heilbronn

| SORTE | EIGENSCHAFTEN |
|----------------------------------|--|
| TRADITIONELLE APFELSORTEN | |
| Bittenfelder Sämling | guter Mostapfel, sehr robust, unreg. tragend |
| Börtlinger Weinapfel | guter Mostapfel, kleinfrüchtig, robust, Massenträger |
| Boskoop | guter Kuchenapfel, frostanfällig, unreg. tragend, triploid* |
| Brettacher | sehr saftig, sehr robust, triploid*, reg. tragend, Lokalsorte |
| Champagner Renette | kleinfrüchtig, reg. tragend, geringer Schnittaufwand |
| Danzinger Kantapfel | Früchte druckempfindlich, für höhere Lagen |
| Frankenbacher Dauerapfel | hoher Ertrag, gesund, lange lagerfähig |
| Gehrsers Rambur | sehr saftig, sehr ertragreich, reg. tragend, triploid* |
| Gewürzluiken | gute Erträge, für wärmere Lagen, guter Pollenspender |
| Hauxapfel | guter Mostapfel, für höhere Lagen, reg. tragend |
| Jakob Fischer | für höhere Lagen, reg. tragend, triploid* |
| Josef Musch | sehr robust, für höhere Lagen, windfest, triploid* |
| Kaiser Wilhelm | sehr robust, unreg. tragend, triploid* |
| Luikenapfel | gute Erträge, für höhere Lagen, früher weit verbreitet |
| Maunzenapfel | sehr robust, für höhere Lagen, unreg. tragend |
| Rheinischer Bohnapfel | herv. Mostapfel, lange haltbar, unreg. tragend, triploid* |
| Rheinischer Krummstiel | für wärmere Lagen, lange haltbar, hoch und reg. tragend |
| Rheinischer Winterrambur | robust und ertragreich, für wärmere Lagen, triploid* |
| Rote Sternrenette | hoher Zierwert, für höhere Lagen, unreg. tragend |
| Schweizer Glockenapfel | guter Kuchenapfel, für wärmere Lagen, unreg. tragend |
| Sonnenwirtsapfel | sehr robust und widerstandsfähig, reg. tragend |
| Welschisner | sehr robust und widerstandsfähig, für höhere Lagen |
| Zabergäurenette | für wärmere Lagen, unreg. tragend, triploid*, Lokalsorte |
| NEUE APFELSORTEN | *triploide Sorte: benötigt andere, nicht triploide Sorte zur Befruchtung |
| Pia | früh, schorftolerant, mehlautoleant |
| Rubinola | schorrfesistent, mehlauresistent, guter Geschmack |
| Topaz | schorrfesistent, anfällig für mehliges Apfellaus |

| SORTE | EIGENSCHAFTEN |
|-----------------------------------|--|
| TRADITIONELLE BIRNENSORTEN | |
| Amanlis Butterbirne | robust, Massenträger, höhere Lagen |
| Bayerische Weinbirne | große Früchte, wärmere Lagen, sehr feuerbrandfest |
| Brettacher Schlacken | Dörr- und Mostbirne, lokale Sorte |
| Fässlesbirne | sehr gute Brenn- und Dörrbirne, reg. tragend, höhere Lagen |
| Frühe aus Trevoux | früh und reg. tragend, höhere Lagen |
| Gellerts Butterbirne | sehr wohlschmeckend, starkwüchsig, unreg. tragend |
| Großer Französischer Katzenkopf | große Früchte, lange haltbar, starkwüchsig, reg. tragend |
| Herzogin Elsa | aromatische Frucht, schwachwüchsig, reg. tragend |
| Josefine von Mecheln | lange haltbar, schwachwüchsig, anspruchslos, unreg. tragend |
| Karcherbirne | zur Sektherstellung geeignet, starkwüchsig, höhere Lagen |
| Kieffers Sämling | starkwüchsig, anspruchslos, unreg. tragend, feuerbrandtol. |
| Kirchensaller Mostbirne | sehr starkwüchsig, schöne Herbstfärbung, höhere Lagen |
| Metzer Bratbirne | kleinfrüchtig, reg. tragend, starkwüchsig und gesund |
| Nägelesbirne | sehr gute Brennbirne, reg. tragend, schöne Herbstfärbung |
| Palmischbirne | sehr gute Brennbirne, reg. tragend, anspruchslos und gesund |
| Pastorenbirne | anspruchlose Sorte mit gutem Ertrag, starker Wuchs |
| Paulsbirne | großfrüchtige und robuste Winterkochbirne, anspruchslos |
| Petersbirne | robust, Massenträger, höhere Lagen |
| Prinzessin Marianne | anspruchlose Sorte mit gutem Ertrag, starker Wuchs |
| Schweizer Wasserbirne | anspruchlose Sorte mit gutem Ertrag, starker Wuchs, triploid* |
| Stuttgarter Geißhirtle | sehr gute Sommerbirne, robust, reg. tragend |
| Wilde Eierbirne | sehr gesund und anpassungsfähig, reg. tragend |
| NEUE BIRNENSORTEN | *triploide Sorte: benötigt andere, nicht triploide Sorte zur Befruchtung |
| Novemberbirne | hoher Ertrag, gute Lagerfähigkeit |
| Uta | lecker, saftig schmelzend, gesund |

Aufgestellt:

Möckmühl, den

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER:

Kehle Ingenieurbüro GmbH
Keltergasse 5
74861 Neudena

ENTWURF