



**Landkreis: Heilbronn**  
**Stadt: Bad Friedrichshall**  
**Stadtteil: Jagstfeld**

---

Anlage 2

# **Bebauungsplan**

## **33/9 Schlauch**

### **- 1. Änderung**

#### **Textlicher Teil**

Planungsrechtliche Festsetzungen  
Örtliche Bauvorschriften

18.02.2014

---

**KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU**

**Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak**

**Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**

**Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein**

**Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner**



Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de

## RECHTSGRUNDLAGEN

---

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

Landesbauordnung (LBO)

für Baden-Württemberg in der Fassung 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),  
die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanZVO)

in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),  
zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1510)

## VERFAHRENSVERMERKE

---

- |   |                           |
|---|---------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss<br>gem. § 2 (1) BauGB  | am 25.10.2011             |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung<br>gem. § 2 (1) BauGB   | am 01.12.2011             |
| 3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit<br>gem. § 3 (1) BauGB i.V.m § 4 (1) BauGB            |                           |
| 3.1 Bekanntmachung  | am 07.03.2013             |
| 3.2 Bürgerinformation   | am 21.03.2013             |
| 3.3 Auslegungsfrist   | vom 18.03. bis 19.04.2013 |
| 4. Auslegungsbeschluss<br>nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen  | am 23.07.2013             |
| 5. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung<br>gem. § 3 (2) BauGB i.V.m § 4 (2) BauGB                      |                           |
| 5.1 Bekanntmachung  | am 15.08.2013             |
| 5.2 Auslegungsfrist   | vom 26.08. bis 27.09.2013 |
| 6. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen  | vom 19.11.2013            |
| 7. Erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung<br>gem. § 3 (2) BauGB und § 4a (3) i.V.m § 4 (2) BauGB |                           |
| 7.1 Bekanntmachung  | am 06.03.2014             |
| 7.2 Auslegungsfrist   | vom 17.03. bis 17.04.2014 |

- 8. Satzungsbeschluss  
nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen  
gem. § 10 (1) BauGB vom 22.07.2014
  
- 9. Bekanntmachung  
gem. § 10 (3) BauGB am

## TEXTTEIL

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie früheren baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Bad Friedrichshall werden aufgehoben und durch die neuen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzt.

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird gemäß § 9 BauGB folgendes festgesetzt:

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) 1 BauGB) i. V. m.  
§ 1 (5-10) BauNVO

**Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO  
entsprechend dem Planeintrag**

Die nach § 4 (2) 2 und 3 allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**Sonstiges Sondergebiet (SO<sub>NVZ</sub>): „Nahversorgungszentrum“ gem. § 11 (3) BauNVO entsprechend dem Planeintrag**

Das SO<sub>NVZ</sub> dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelbetriebes zur Realisierung eines Nahversorgungszentrums im Stadtteil Jagstfeld im Sinne von § 11 (3) BauNVO.

Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie integriertem Bäcker mit Café. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche wird auf maximal 1.200 m<sup>2</sup> begrenzt.

Als Randsortimente sind die Sortimente Drogerie/Parfümerie bis zu einem Anteil von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) 1 BauGB  
§§ 16 - 21 BauNVO)

Grundflächenzahl entsprechend dem Planeintrag in der Planzeichnung

Terrassen, Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind in allen Baugebieten bei der Ermittlung der Regel-GRZ nicht anzurechnen. Sie sind auf die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ anzurechnen.
3. Höhe der baulichen Anlagen  
(§ 9 (1) 1 BauGB,  
§ 16 (2) 4 i. V. mit  
§ 18 BauNVO)

Die max. Höhen baulicher Anlagen ergeben sich aus ihrer zeichnerischen Festsetzung. Dabei bedeutet:

TH = maximal zulässige Traufhöhe in Metern  
FH = maximal zulässige Firsthöhe in Metern  
GH = maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern

Maximal zulässige Traufhöhe (TH):  
Als Traufhöhe gilt der lotrechte Abstand zwischen Oberkante des bestehenden Geländes und dem Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut. Bei Gebäudevor- und -rücksprüngen gilt die gemittelte Traufhöhe. Die festgesetzten Höhen beziehen sich nicht auf die Traufen von Vorbauten und Gauben sofern sie nicht 1/3 der Gebäudelänge überschreiten und nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten.

Maximal zulässige Firsthöhe (FH) gemäß Planeintrag:

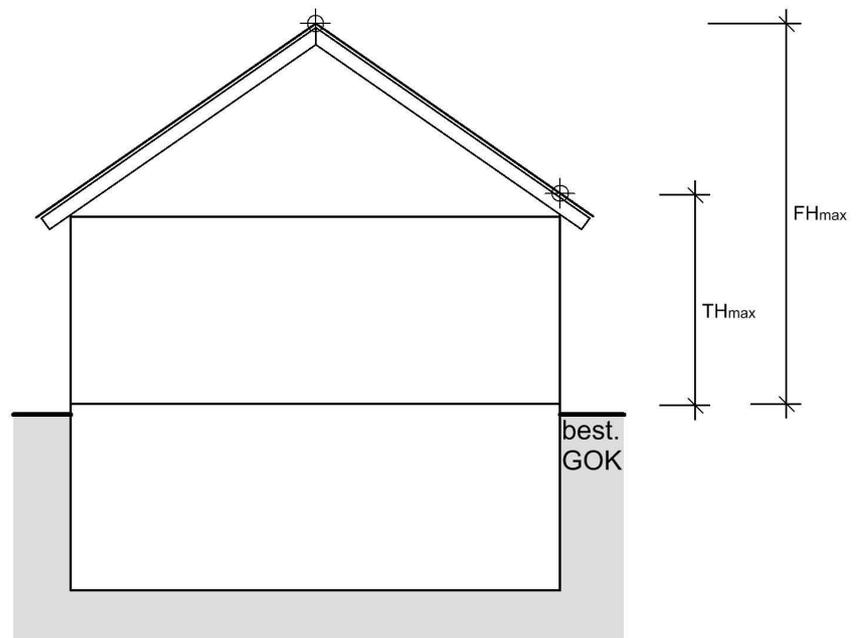
Als Firsthöhe gilt der lotrechte Abstand zwischen Oberkante des bestehenden Geländes und der Oberkante des Firsts bzw. und dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante der Attika bei Flachdachausbildung, höchster Punkt des Firsts bei Pult- oder Satteldachausbildung).

Maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) gemäß Planeintrag:

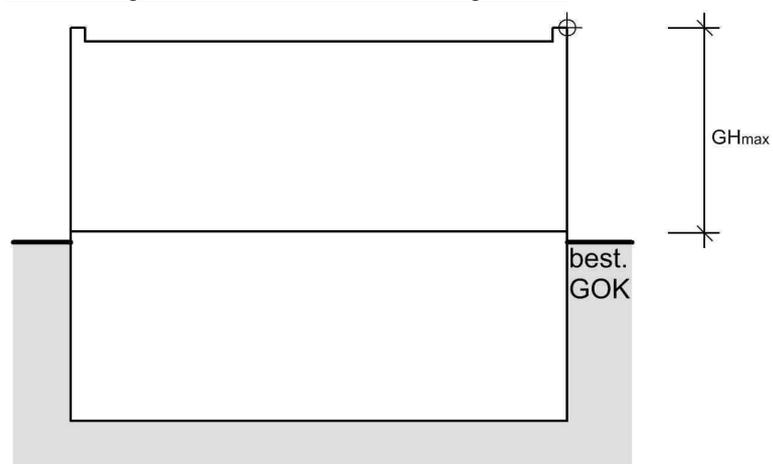
Als Gebäudehöhe gilt der lotrechte Abstand zwischen Oberkante des bestehenden Geländes und dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante der Attika bei Flachdachausbildung, höchster Punkt des Firsts bei Pult- oder Satteldachausbildung).

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist mit untergeordneten technischen Einrichtungen und Aufbauten wie Dachbelichtungen, Klimatisierung- oder Belüftungsanlagen auf maximal 5 % der Dachfläche zulässig. Ein Abstand von 2,0 m zum Dachrand ist einzuhalten.

Erläuterungsskizze zur maximal zulässigen TH und FH:



Erläuterungsskizze zur maximal zulässigen GH:



4. Bauweise  
(§ 9 (1) 2 BauGB,  
§ 22 (2) BauNVO) Entsprechend dem Planeintrag
5. Überbaubare Grundstücks-  
flächen  
(§ 9 (1) 2 BauGB,  
§ 23 BauNVO) Entsprechend dem Planeintrag.  
Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflä-  
chen zulässig.
6. Höchstzulässige Zahl der  
Wohnungen  
(§ 9 (1) 6 BauGB) Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird gemäß Planeintrag in den  
Nutzungsschablonen wie folgt beschränkt:  
  
- maximal 2 WE je Doppelhaushälfte (D)  
- maximal 4 WE je Einzelhaus (E)  
- maximal 6 WE je Einzelhaus bei Unterbringen der notwendigen Stell-  
plätze in einer Tiefgarage.
7. Stellung der baul. Anlagen  
(§ 9 (1) 2 BauGB) First- und Gebäudehaupttrichtung gemäß Planeintrag zulässig.
8. Stellplätze und Garagen  
(§ 9 (1) 4 BauGB,  
§ 12 BauNVO und § 9 (1)  
22 BauGB) Stellplätze, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind allge-  
mein in den überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus,  
auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch  
nur bis zur Tiefe der jeweils auf dem Grundstück ausgewiesenen über-  
baubaren Grundstücksfläche.  
  
Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe  
zur öffentlichen Verkehrsfläche hin freizuhalten.  
  
Bei Gebäuden mit mehr als 4 Wohneinheiten sind für die Unterbringung  
der erforderlichen Stellplätze gemäß II. 6. der Örtlichen Bauvorschriften  
zwingend Tiefgaragen vorzusehen.
9. Maßnahmen zum Schutz,  
zur Pflege und zur Ent-  
wicklung von Natur und  
Landschaft  
(§ 9 (1) 20 BauGB) Vorgezogene CEF-Maßnahmen:  
Vor Abriss des Schuppens hinter Wohngebäude Bolzstraße Nr. 4 und 6  
sind im Frühjahr zwei Nistkästen für Stare im Geltungsbereich anzu-  
bringen.  
  
Bei Baumaßnahmen an den Wohnblocks in der Bolzstraße ist die Be-  
troffenheit von Nestern der Mehlschwalbe oder Brutplätzen von Mauer-  
seglern und Haussperlingen zu prüfen. Bei Betroffenheit einer der Arten  
sind im Spätherbst oder Frühjahr vor Beginn von Baumaßnahmen Nist-  
kästen, Höhlen oder Kunstnester an anderen Gebäuden anzubringen  
und nach der Sanierung wieder geeignete Nisthilfen an den sanierten  
Gebäuden anzubringen.  
  
Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind Straßenlampen mit insek-  
tenschonender Beleuchtung nach dem Stand der Technik auszustatten.  
  
PKW-Stellplätze, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie  
Fußwege sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Nie-  
derschlagswässer gewährleistet ist.  
  
Es wird empfohlen, Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis 15°  
Dachneigung der Hauptgebäude extensiv zu begrünen.
10. Bauliche oder sonstige  
Vorkehrungen zum Schutz  
vor schädli. Umwelteinwir-  
kungen (§ 9 (1) 24 BauGB) 10.1. Aktiver Lärmschutz  
Zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärmimmissionen, die aus der Nut-  
zung der als Sondergebiet (SO) ausgewiesenen Teilfläche entstehen,  
werden folgende Festsetzungen getroffen:

Im Sondergebiet ist eine beidseitig absorbierende Lärmschutzwand am Nordrand des geplanten Kundenparkplatzes entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung herzustellen. Die Höhe der Lärmschutzwand hat eine Mindesthöhe von 2.50 m in Bezug auf das geplante Niveau des Kundenparkplatzes zu betragen.

Vom nutzungsgemäßen Betrieb auf der als Sondergebiet ausgewiesenen Teilfläche dürfen keine Lärmbelastungen ausgehen, die in der Nachbarschaft zu Überschreitungen des Richtwerts der TA Lärm führen. Hierfür sind geeignete Maßnahmen zu treffen und ggf. entsprechende schalltechnische Nachweise zu führen.

Im Sondergebiet sind alle Außenbauteile (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belichtungen) derart schallgeschützt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

Im Sondergebiet ist der Betrieb lärmemittierender Anlagen, Maschinen, Aggregate oder Vorgänge im Freien, die zu wesentlichen Störungen und Beeinträchtigungen führen könnten, zu unterlassen. Diese sind zu umhauen, abzuschirmen oder in Richtung Westen oder Süden zu orientieren oder in das Innere von Gebäuden zu verlegen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

## 10.2 Passiver Lärmschutz

Zum Schutz vor schädlichen Verkehrsgeräuschmissionen im Sinne des BImSchG von der angrenzenden B 27 und Heuchlinger Straße sowie der Bahnlinie sind bei der Errichtung und wesentlichen baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen bauliche Vorkehrungen nach den Bestimmungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, zu realisieren.

Für Aufenthaltsräume ist ein Gesamtschalldämmmaß  $R'_{w,res}$  der Außenhaut-Konstruktion (Wand und Fenster) entsprechend der im Planteil des Bebauungsplans dargestellten Lärmpegelbereiche II – IV erforderlich.

Nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) beträgt das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  des Außenbauteils von Aufenthaltsräumen:

im Lärmpegelbereich II:  $R'_{w,res} = 30 \text{ dB}$

im Lärmpegelbereich III:  $R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$

im Lärmpegelbereich IV:  $R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$

Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Behandlungsräume sind dem Schallschutzniveau von Büroräumen gleichzusetzen.

Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) auf den schallzugewandten Gebäudeseiten sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ( $R'_{w} = 38 - 40$ ) auszustatten, die die Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern ermöglichen. Es wird empfohlen, solche Ruheräume möglichst auf der schallabgewandten Seite anzuordnen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall (z.B. durch abschirmende Bebauung oder durch abschirmende Bauteile) geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, kann von den festgesetzten Lärmpegelbereichen abgewichen und die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der DIN 4109 reduziert werden.

11. Pflanzgebote  
(§ 9 (1) 25a BauGB)
- Pro Wohnbaugrundstück in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist ein mittel- bis großkroniger heimischer Laub- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Mindestens 10 % der Baugrundstücksflächen in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist je Strauch 2 m<sup>2</sup> Pflanzfläche anzunehmen.
- Einzelpflanzgebote gemäß Planeintrag
- An den im Plan festgesetzten Einzelstandorten für das Anpflanzen von Bäumen sind nur standortheimische, hochstämmige Laubbäume zulässig. Vom Standort kann bis zu 3 m abgewichen werden.
- Pflanzgebot 1 gemäß Planeintrag
- Die im Plan mit <1> gekennzeichnete Fläche ist als Wiese einzusäen und mit standortheimischen Heckengehölzen zu bepflanzen.
- Pflanzgebot 2 gemäß Planeintrag
- Die Lärmschutzwand ist beidseitig durch standortheimische Gehölze sowie Blüten-Ziergehölze (Sträucher, 100 – 150 cm) einzugrünen und durch Kletterpflanzen zu begrünen.
- Die Pflanzgebote sind mit den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen.
12. Abgrenzung von Straßenflächen durch Hinterbeton  
(§ 9 (1) 26 BauGB)
- Die zur Herstellung des Straßenkörpers im Baugenehmigungsverfahren notwendigen unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten) sind in einer Breite von ca. 0,10 - 0,25 m und in einer Tiefe von ca. 0,5 m in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig und entschädigungslos zu dulden.

## II. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen  
(§ 74 (1) 1 LBO)
- 1.1 Dachformen  
Als Dachformen für Hauptgebäude sind gemäß Planeintrag zulässig:
- Satteldach (SD)
  - Pultdach / Flachdach (PD / FD)
  - geneigte Dachflächen (GD)
- Für Nebenanlagen und Nebengebäude ist die Dachform freigegeben.
- Bei der Festsetzung „geneigte Dachflächen“ (GD) sind durchgängig einseitig geneigte Pultdächer unzulässig.
- 1.2 Dachneigung  
Die Dachneigung wird auf 35°-55° bzw. 25°-45° gemäß Planeintrag begrenzt. Für Garagen sind Dachneigungen ab 15° und Flachdächer zulässig.

- 1.3 Dachdeckung  
Zur Dachdeckung geneigter Dächer sind Dachziegel oder Dachsteine in den Farbtönen ziegelrot, rotbraun bis dunkelbraun, anthrazit und grau bis schwarz zu verwenden.
- Die Verwendung der Dächer zur Nutzung der Sonnenenergie ist allgemein zulässig.
- Glänzende Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig.
- 1.4 Fassaden  
Grelle, glänzende und extrem dunkle Farbtöne und Materialien sowie unlackierte Metallfassaden mit Ausnahme von Solarkollektoren sind nicht zulässig.
- 1.5 Dachgauben  
Dachgauben dürfen 1/3 der Gebäudelänge bezogen auf die Hausgrundfläche nicht überschreiten. Ein Mindestabstand von 1,5 m zu den Giebelwänden ist einzuhalten. Zum Dachfirst und zur Dachtraufe ist gemessen an der Schräge ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.
2. Werbeanlagen  
(§ 74 (1) 2 LBO)
- Werbeanlagen an Gebäuden im Sondergebiet werden je Leistungsstätte auf eine maximale Ansichtsfläche von 25 m<sup>2</sup> begrenzt.  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.
- Werbeanlagen als Dachaufbauten sind unzulässig.
- Werbeanlagen in Form von Pylonen werden auf eine maximale Seitenlänge von 3,0 m und maximale Höhe von 6 m begrenzt. Ein Mindestabstand von 1 m zur Straßenbegrenzung ist einzuhalten.
3. Einfriedigungen, Gestaltung un bebauter Flächen  
(§ 74 (1) 3 LBO)
- Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe von 1,0 m nicht überschreiten. Sockelmauern dürfen dabei eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten und sind auf die zulässige Gesamthöhe anzurechnen.  
Als Einfriedigungen sind nur Hecken und offene Zäune (z.B. Maschendraht, Eisengitter) zugelassen.
4. Gelände veränderungen  
(§ 74 (1) 3 LBO)
- Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind nur bis zu einer max. Gesamthöhe von 1,0 m zulässig.
5. Niederspannungsfreileitungen  
(§ 74 (1) 5 LBO)
- Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.
6. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen  
(§ 74 (2) 2 LBO)
- Für Wohnungen wird die Stellplatzverpflichtung (§ 37 (1) LBO) auf 2,0 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht.

### III. Hinweise

#### 1. Bodenfunde

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 oder der Gemeinde zu melden (§ 20 DSchG).

Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Römische Straße (im Verlauf Hohe Straße). Teile des römischen Straßenkörpers wurden im Bereich der Umgehungsstraße bereits 1959 angeschnitten und dokumentiert. Bei Bodeneingriffen ist daher im Plangebiet mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – zu rechnen.

Es sollte frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen – insbesondere im südlichen Plangebiet – auch bereits im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc. auf Kosten des Planungsträgers der Humusabtrag / Oberbodenabtrag zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Mitarbeiters der Archäologischen Denkmalpflege durchgeführt werden. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit möglichen wissenschaftlichen Ausgrabungen / Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen, ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 86 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger / Bauherrn finanziert werden muss.

#### 2. Grundwasserfreilegung

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

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Heilbronn als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG).

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

#### 3. Bodenschutz

Mutterboden, der bei der Errichtung und der Änderung der baulichen Anlagen sowie bei wesentlicher Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und wiederzuverwenden. Er darf lediglich zu Rekultivierungs- und Bodenverbesserungszwecken verwendet werden (§ 202 BauGB).

Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen nach sachgerechter Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen. Verdichtete Bodenbereiche sind nach Abschluss der Baumaßnahme gemäß DIN 18915 „Bodenarbeiten“ wirkungsvoll zu lockern. Es sind geeignete Schutzmaßnahmen gegen Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser zu ergreifen.

#### 4. Herstellung des Straßenkörpers

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

#### 5. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper

Der Eigentümer hat 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.

#### 6. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und den §§ 1, 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren. Dabei ist 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.

#### **7. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sollten in Größe, Position und Anbringung dem zu bewerbenden Objekt angepasst sein. Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig und müssen im Bauantrag bezüglich Art, Anzahl, Größe, Farbe und Anbringungsort detailliert beschrieben werden.

#### **8. Artenschutz**

Im Vorfeld von Baumaßnahmen ist der Gehölz- und Baumbestand in der jeweils zu bebauenden Fläche im Zeitraum Oktober bis Februar komplett zu räumen und das Astwerk unverzüglich abzufahren.

Bis zum Beginn der Bauarbeiten sind die Flächen mindestens einmal im Monat zu mähen und das Mähgut abzuräumen, um Bruten von Bodenbrütern zu verhindern.

Im Zeitraum Oktober bis Februar sind Abriss- und Umbauarbeiten an Gebäuden ohne Einschränkung möglich. Außerhalb dieses Zeitraums ist vor Beginn von Arbeiten zu prüfen, ob Vögel im betroffenen Bereich brüten.

Auf die Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

#### **9. Baugrunduntersuchungen**

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.

#### **10. Frühere Bergbautätigkeit**

Das Plangebiet liegt nach der bergschadenkundlichen Analyse für das Altbergwerk Friedrichshall vom 31.03.2005, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kleine Seeäcker“ erstellt wurde, laut Anlage 4.2 „Tagessituation und orientiertes Grubengebäude“ größtenteils im potentiellen Einwirkungsreich des ehemaligen Salzbergwerks.

Die Möglichkeit von Senkungen der Tagesoberfläche infolge allmählicher Konvergenz noch offener Grubenräume ist gering, jedoch nicht vollständig auszuschließen. Dabei sind unterschiedliche Senkungsbeträge oder unterschiedliche Horizontalbewegungen möglich. Als Vorsorge gegen daraus resultierende Schäden sind ggf. bauliche oder sonstige Maßnahmen zu treffen.

#### **11. Immissionen aus dem Bahnbetrieb**

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten der Stadt / der Bauherren zu erfolgen.

Aufgestellt:  
Bad Friedrichshall, den

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER:

IFK – Ingenieure  
Leiblein - Lysiak - Glaser  
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach  
e-Mail: info@ifk-mosbach.de

Ausfertigung:

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des  
Gemeinderats vom 22.07.2014 überein.

Bad Friedrichshall, den

Der Bürgermeister

(Siegel)

.....