



Stadt

Bad Friedrichshall

Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan

„3/16 Stadtmitte II – 2. Änderung“

Gemarkung Kochendorf

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

Entwurf (Erneute Offenlage)

Planstand: 15.11.2024

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freier 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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) m.W.v. 01.01.2024 geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. BW 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m. W. v. 25.11.2023.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023 geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am
2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB am
3. Billigung des Bebauungsplanentwurfs
und Auslegungsbeschluss am
4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB,
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und
Beteiligung Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB
 - 4.1 Bekanntmachung am
 - 4.2 Auslegungsfrist/Behördenbeteiligung vom bis
 - 4.3 Beteiligung der Nachbarkommunen vom bis
- 5.1 Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB,
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und
Beteiligung Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB
i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB
 - 5.1 Bekanntmachung am
 - 5.2 Auslegungsfrist/Behördenbeteiligung vom bis
 - 5.3 Beteiligung der Nachbarkommunen vom bis
6. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB am
7. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am

Zur Beurkundung
Bad Friedrichshall, den

Bürgermeister

TEXTLICHER TEIL

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans 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. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

1.1 MK - Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

Im Erdgeschoss sind zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften

In den Obergeschossen ab dem 1. OG sind allgemein zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO

Nicht zulässig nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind:

- Vergnügungsstätten nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO

Die nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend Planeintrag.

2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage von Gebäuden wird durch Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) entsprechend Planeintrag festgesetzt. Abweichungen hiervon sind bis zu 0,5 m nach unten zulässig. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist an der Oberkante Rohfußboden zu messen.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Im Bereich des Kerngebiets mit der Nutzungsschablone Nr.1 gemäß Planeintrag bestimmt sich die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen durch eine maximale Gebäudehöhe GH_{max} entsprechend Planeintrag.

Als unterer Bezugspunkt für die GH_{max} gilt die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

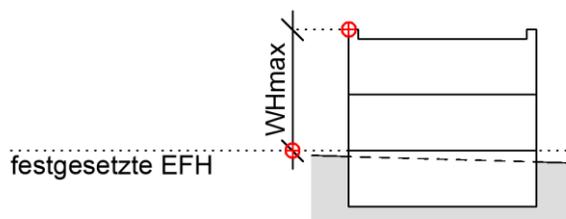
Im Bereich des Kerngebiets mit den Nutzungsschablonen Nr. 2 – 5 gemäß Planeintrag bestimmen sich die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen durch maximale Wandhöhen (WH_{max}) und maximale Gebäudehöhen (GH_{max}) entsprechend Planeintrag.

Als unterer Bezugspunkt für die WH_{max} und die GH_{max} gilt die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

Gebäude mit Flachdach:

Die Höhe von Gebäuden mit Flachdach, bei denen das oberste Geschoss ein Vollgeschoss nach LBO ist, wird durch die festgesetzte WH_{max} begrenzt. Der obere Bezugspunkt für die WH_{max} ist der obere Abschluss der Attika des obersten Vollgeschosses.

Erläuterungsskizze:

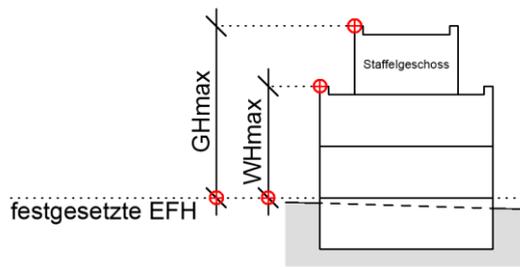


Gebäude mit Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss:

Die Höhe von Gebäuden mit einem Staffelgeschoss wird durch die festgesetzte GH_{max} begrenzt. Der obere Bezugspunkt ist der obere Abschluss der Attika des Staffelgeschosses.

Die Höhe der Außenwand bei Gebäuden mit einem Staffelgeschoss wird durch die WH_{max} begrenzt. Der obere Bezugspunkt ist der obere Abschluss der Attika des obersten Vollgeschosses. Umwehrungen, wie z. B. (Balkon-)Geländer oder Brüstungen, werden auf die Wandhöhe nicht angerechnet.

Erläuterungsskizze:



Technische Aufbauten sind auf maximal 10 % der Dachfläche bis zu einer Höhe von 1,5 Metern über der Oberkante der errichteten baulichen Anlage zulässig. Dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung der Solarenergie.

Die Einhaltung der festgesetzten Höhen ist in den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Zulässige Bauweise entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

o = offene Bauweise

g = geschlossene Bauweise: Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

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

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

4.1 Flächen für Tiefgaragen

Tiefgaragen sowie Fahrrad-Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den hierfür gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen zulässig.

Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 0,80 m zu überdecken, zu begrünen bzw. im Bereich von Wegen und Plätzen mit versickerungsfähigen Oberbelägen zu versehen.

4.2 Flächen für Stellplätzen

Oberirdische Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den hierfür gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen zulässig.

4.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gebäuden mit einem Gesamtvolumen über 40 m³ sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

4.4 Nebenanlagen: Fahrradabstellplätze

(Überdachte) Fahrradabstellplätze und Fahrradgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den hierfür gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen zulässig.

5. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Zu- und Ausfahrtsverbote

In den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt entsprechend Planeintrag sind Grundstückszufahrten unzulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

6.1 Oberflächenbefestigung

Pkw-Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung o.ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

6.2 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

6.3 Beleuchtung des Gebiets

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Straßen- und Wegbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht gerichtet nach unten abstrahlen und kein

Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

6.4 Verbesserung des örtlichen Kleinklimas

Die Freiflächen der Baugrundstücke sind – außer im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite – unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten, soweit diese Flächen nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

6.5 Dachbegrünung

Alle Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden, sofern sie nicht mit Photovoltaikanlagen belegt werden, sind mit einem basenreichen Substrat mit mindestens 12 cm Höhe anzudecken.

Die Flächen sind mit einer Saatgutmischung (z.B. Dachbegrünung/Saatgut von Rieger-Hofmann oder vergleichbar) einzusäen. Für die Einsaat ist Saatgut gesicherter Herkunft des Produktionsraums „7 Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Ursprungsgebiet „11 Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden.

Die Dachbegrünung ist in den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen. Die Flächen sind jährlich zu kontrollieren und bei Bedarf zu pflegen.

Von einem flächendeckenden Substratauftrag kann abgesehen werden, wenn die Fläche stattdessen gärtnerisch genutzt wird. Dabei sind Hochbeete, Kübel, Kästen, Minigewächshäuser oder Vergleichbares anzulegen. Der Fokus ist auf den Anbau von Nutzpflanzen (Gemüse oder Obst) und insektenfreundlichen Blühpflanzen zu legen. Eine terrassenartige Nutzung mit entsprechender Möblierung ist nur untergeordnet zulässig.

6.6 Kleintierdurchlässigkeit Einfriedungen

Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände müssen einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,15 m aufweisen.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet werden beim Neubau oder der baulichen Veränderung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Zimmermann vom 02. Juni 2023 folgende passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen vorgeschrieben:

7.1 Passiver Lärmschutz

Zum Schutz der Personen in schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 ist ein Gesamt-Bauschalldämmmaß $R'_{w,ges}$ der Außenhautkonstruktion (Wand + Fenster + ggf. Tür) entsprechend der im Planteil des Bebauungsplans dargestellten Außenlärmpegel erforderlich. Für unterschiedliche Raumarten gelten hierbei die Vorgaben entsprechend nach Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

7.2 Schalltechnischer Nachweis

Von den o.g. Festsetzungen kann abgewichen werden, sofern ein schalltechnischer Nachweis geführt wird, dass sich an der konkreten Gebäudefassade ein geringerer Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2018-01 ergibt (z.B. wegen abschirmender Wirkungen anderer Gebäudeteile). Dann berechnet sich das erforderliche Gesamt-Bauschalldämmmaß $R'_{w,ges}$ nach DIN 4109-1:2018-01 für den so ermittelten Außenlärmpegel.

7.3 Ruheräume

Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) auf lärmzugewandten Gebäudeseiten (in Richtung der Lerchenstraße und Friedrichshaller Straße) sind grundsätzlich mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen (Schalldämmung $D_{n,e,w} \geq 50$ dB) auszustatten, die die Raumlüftung bei geschlossenen bzw. festverglasten Fenstern ermöglichen.

8. Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Bepflanzung der Wohnbaugrundstücke

Bei der Bepflanzung der Wohnbaugrundstücke sind gebietsheimische Gehölze gemäß der Artenliste im Anhang zu verwenden. Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Es sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° zulässig.

1.2 Dachdeckung

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

1.3 Fassaden

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

Staffelgeschosse sind farblich oder durch Materialwechsel von den darunter liegenden Vollgeschossen abzusetzen.

2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht sind unzulässig.

3. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

4. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs 1 LBO) wird folgendermaßen erhöht:

- Für Wohnungen bis 55 m² Wohnfläche ist mindestens 1,0 Kfz-Stellplatz nachzuweisen.
- Für Wohnungen über 55 m² Wohnfläche sind mindestens 2,0 Kfz-Stellplätze nachzuweisen.

III. HINWEISE

1. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

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. Die Stadt und das Landratsamt sind 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 Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen.

Mutterboden, der beim Bau 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).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (z.B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,5 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,5 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

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 erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde ist 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. Baugrunduntersuchung

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

6. Baufeldräumung und Gehölzrodung

Bäume und Sträucher sind im Vorfeld von Bauarbeiten in der Zeit zwischen 1. Oktober bis 28. Februar zu roden. Die Gebäude sind ebenfalls im Winterhalbjahr abzureißen oder im Vorfeld des Abbruchs auf belegte Nester zu kontrollieren. Werden dabei Nester vorgefunden, ist mit dem weiteren Abbruch das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten. Holz, Astwerk und Schnittgut sind umgehend abzuräumen.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

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 in 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 W 555 zu beachten.

8. Herstellung des Straßenkörpers

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 Stadt.

9. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper

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 Wasserrückhaltung 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. Vermeidung von Lärmbelastungen

Auf Basis der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „16/3 Stadtmitte II - 2. Änderung“ des Ingenieurbüros Zimmermann vom 02. Juni 2023 wird empfohlen, zur Reduzierung bzw. Vermeidung von Lärmbelastungen Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite (straßenabgewandte Gebäudeseiten im Norden und Osten) anzuordnen und schalldämmende Baustoffe an der Außenfassade zu verwenden.

13. Kampfmittelbeseitigung

Für das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst BW (Regierungspräsidium Stuttgart) eine Luftbildauswertung mit alliierten Kriegsluftbildern durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet liegt in einem bombardierten Bereich. Es wurden Bombentrichter unmittelbar an die Untersuchungsfläche angrenzenden Bereich erkannt. Mit Bombenblindgängern ist zu rechnen. Daher werden weitere Vorortmaßnahmen empfohlen. Die zu treffenden Maßnahmen sind auf Vorhabensebene mit dem RP Stuttgart abzustimmen.

14. Regenwassernutzung

Im Sinne der Klimaanpassung und Ressourcenschonung wird pro Baugrundstück eine Anlage zum Sammeln des Regenwassers (ober- oder unterirdisch, z.B. Zisterne, Behälter, Teich, „Raintank“ etc.) zur Gartenbewässerung und/oder Grauwassernutzung empfohlen.

IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Sträucher und Anpflanzungen¹

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)		
	Sträucher	Bäum
Acer campestre (Feldahorn)		●
Acer platanoides (Spitzahorn) *		●
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *		●
Alnus glutinosa (Schwarzerle) *		●
Carpinus betulus (Hainbuche) *		●
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	●	
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	●	
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)	●	
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)	●	
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	●	
Fagus sylvatica (Rotbuche) *		●
Frangula alnus (Faulbaum)	●	
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)	●	
Prunus avium (Vogelkirsche) *		●
Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche)	●	
Prunus spinosa (Schlehe)	●	
Quercus petraea (Traubeneiche) *		●
Quercus robur (Stieleiche) *		●
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)	●	
Rosa canina (Echte Hundrose)	●	
Rosa rubiginosa (Weinrose)	●	
Salix alba (Silberweide)		●
Salix caprea (Salweide)	●	
Salix cinerea (Grauweide)	●	
Salix purpurea (Purpurweide)	●	
Salix rubens (Fahlweide)	●	
Salix triandra (Mandelweide)	●	
Salix viminalis (Korbweide)	●	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	●	
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	●	
Sorbus torminalis (Elsbeere)		●
Tilia cordata (Winterlinde) *		●
Tilia platyphyllos (Sommerlinde) *	●	●
Ulmus minor (Feldulme)	●	
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	●	

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Süddeutsche Hügel- und Bergland sein. Bei den mit „*“ gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

¹ Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Hrsg.), Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Karlsruhe 2002.

Aufgestellt:

Bad Friedrichshall, den

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIK – GLASER
EISENBahnSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de