



Stadt

Bad Friedrichshall

Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan

„25/8 Obere Fundel“

Gemarkung Kochendorf

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

Satzung

Planstand: 01.06.2021

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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m. W. v. 14.08.2020

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. BW 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. BW S. 313) m. W. v. 01.08.2019

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017. (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|--|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | am 26.09.2017 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am 06.10.2017 |
| 3. Billigung des Bebauungsplanvorentwurfs
und Auslegungsbeschluss | am 27.02.2018 |
| 4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden
gem. § 4 (1) BauGB | |
| 4.1 Behördenbeteiligung | vom 26.03 bis 30.04.2018 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanvorentwurfs
und Auslegungsbeschluss | am 26.11.2020 |
| 6. Erneute Frühzeitige Beteiligung
gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB | |
| 6.1 Bekanntmachung | am 03.12.2020
am 17.12.2020 (Ergänzung) |
| 6.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung | vom 03.12.2020 bis 15.01.2021 |
| 7. Billigung des Bebauungsplanentwurfs
und Auslegungsbeschluss | am 30.03.2021 |
| 8. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB | |
| 8.1 Bekanntmachung | am 01.04.2021 |
| 8.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung | vom 09.04.2021 bis 10.05.2021 |
| 9. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am |
| 10. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am |

Zur Beurkundung
Bad Friedrichshall, den

Bürgermeister

TEXTLICHER TEIL

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 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften und der Versorgung des Gebiets dienenden Läden werden gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen.

Die nach § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen.

Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im ersten Vollgeschoss (EG) sind gemäß § 1 (7) BauNVO Wohnungen unzulässig.

Oberhalb des ersten Vollgeschosses sind gemäß § 1(7) BauNVO nur Wohnungen, Büros, Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO und Dienstleistungen zulässig.

1.3 GE - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Die Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

Gemäß § 1 (9) BauNVO ist je Baugrundstück eine Wohnung für Aufsichtspersonen, Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit dem Gewerbebetrieb baulich verbunden und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet ist.

Die nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Tankstellen werden gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen.

Die nach § 8 (3) Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Gemäß § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit den zentren- bzw. nahversorgungs-relevanten Sortimenten

- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation,
- Kunst/Antiquitäten,
- Baby-/Kinderartikel,
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe,
- Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren,
- Foto/Optik,
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstge-
werbe,
- Musikalienhandel,
- Uhren/Schmuck,
- Spielwaren, Sportartikel,
- Lebensmittel, Getränke,
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

unzulässig.

1.4 Sonstiges Sondergebiet „Dienstleistung“ (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet „Dienstleistung“ dient der Unterbringung von IT-Dienstleistungseinrich-tungen sowie diese ergänzende Nutzungen.

Zulässig sind IT-dienstleistungsbezogene und sonstige Büro- und Verwaltungsgebäude so-wie betriebsbezogene Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, bauliche Anlagen der Infrastruktur sowie technische Dienste, Serviceeinrichtungen und betriebsbe-zogene Gastronomie. Stellplätze, Parkieranlagen und Nebenanlagen sind ebenfalls zu-lässig (vgl. auch Ziff. 6.).

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planeintrag in der Planzeichnung.

2.2 Abweichende Bestimmung zur Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl mit Garagen und Tiefgaragen in den Wohngebieten

In den Wohngebieten ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) über die Bestimmungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinaus bis zu einer GRZ von 0,8 durch Garagen mit einer Dachbegrünung sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) soweit die Geländeoberfläche dauerhaft intensiv begrünt wird (Vegetationsschicht mindestens 30 cm) zulässig.

2.3 Anrechnung von Park- und Tiefgaragengeschoßen

Die Park- und Tiefgaragengeschosse (TG+PG 1-5) im Sondergebiet „Dienstleistung“ sind gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen und bleiben gemäß § 21a Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche und der Baumasse unberücksichtigt.

3. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 (3) BauGB, § 16 (2) Nr. 4 i. V. mit § 18 BauNVO)

3.1 Höhenlage der Gebäude im WA- und MI-Gebiet

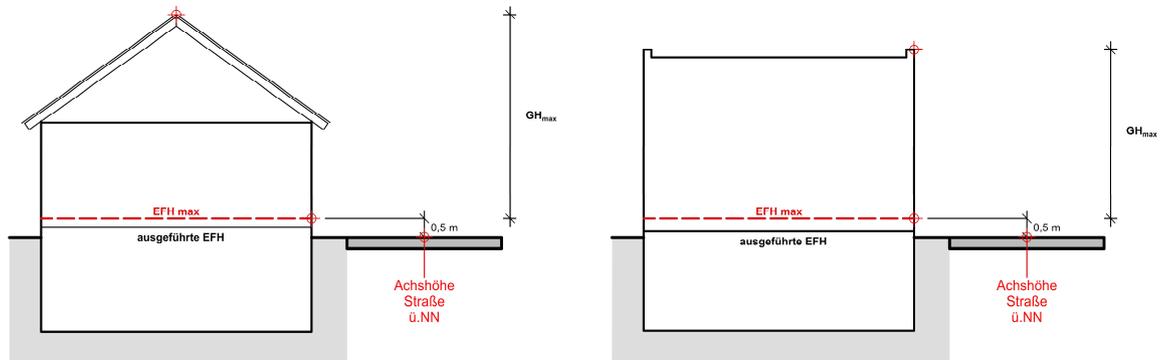
Die max. zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird bezogen auf die jeweilige Achshöhe der Amorbacher-, Neckarsulmer Straße oder Planstraße 1 in Grundstücksmittle bzw. in Bezug auf die gemäß Planeintrag festgesetzten Bezugspunkte auf 0,5 m über Straßenoberkante begrenzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist an der Oberkante Fertigfußboden zu messen.

3.2 Höhe der baulichen Anlage im WA- und MI-Gebiet

Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmen sich durch maximale Gebäudehöhen (GH_{max}) entsprechend Planeintrag. Als oberster Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt bei Flachdächern die Oberkante der Attika und bei geneigten Dächern der höchste Punkt der Oberkante der geneigten Dachhaut.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die ausgeführte Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) gemäß 3.1.

Skizze zur Höhenbegrenzung im Wohn- und Mischgebiet



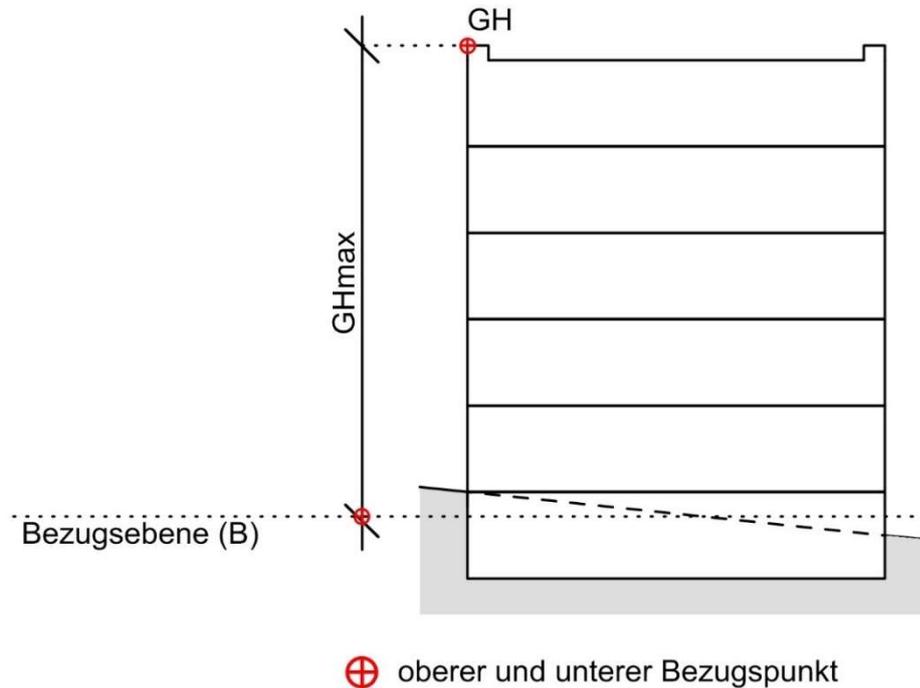
Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe sind mit untergeordneten technischen Einrichtungen und Aufbauten wie Aufzugsvorrichtungen, Dachbelichtungen, Klimatisierungs- oder Belüftungsanlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m auf maximal 10 % der Dachfläche zulässig. Ein Abstand von 3,0 m zum Dachrand (Attika) ist einzuhalten.

3.3 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen im GE- und SO-Gebiet

Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmen sich durch maximale Gebäudehöhen (GH_{max}) entsprechend Planeintrag. Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen ist die festgesetzte Bezugsebene (B); sie ist in Meter über NN (Normal-Null) festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt bei Flachdächern die Oberkante der Attika und bei geneigten Dächern der höchste Punkt der Oberkante der geneigten Dachhaut.

Für die festgesetzten Baufelder für unterirdische Gebäudeteile gilt eine maximale vertikale Gebäudeausdehnung unterhalb des Geländes entsprechend Planeintrag. Oberer Bezugspunkt ist die festgesetzte Bezugsebene (B). Als unterer Bezugspunkt gilt der untere Abschluss des Bauwerks (Unterkante der Bodenplatte).

Skizze zur Höhenbegrenzung im Gewerbe- und Sondergebiet:



Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe sind mit untergeordneten technischen Einrichtungen und Aufbauten wie Aufzugsvorrichtungen, Dachbelichtungen, Klimatisierungs- oder Belüftungsanlagen für die jeweiligen baulichen Anlagen bis zu einer Höhe von maximal 5,0 m auf maximal 10 % der Dachfläche zulässig. Ein Abstand von 4,0 m zum Dachrand (Attika) der Hauptfassade ist einzuhalten.

3.4 Technische Aufbauten im SO-Gebiet

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist im Sondergebiet im gemäß Planantrag gekennzeichneten Bereich mit untergeordneten technischen Einrichtungen und Aufbauten wie Schornsteine, Kamine, Klimatisierungs- oder Belüftungsanlagen für die jeweiligen baulichen Anlagen bis zu einer Höhe von 4,0 m zulässig.

4. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)

Entsprechend dem Planeintrag in der Planzeichnung; dabei bedeutet:

- o = offene Bauweise
- a = abweichende Bauweise als offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist im WA- und MI-Gebiet senkrecht bzw. parallel zu den festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Im SO- und GE-Gebiet ist die Gebäudestellung frei wählbar.

6. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

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

6.1 Garagen, Carports, Tiefgaragen im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet

Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Im WA- und MI-Gebiet sind oberirdischen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Mindestabstand von 5,0 m an der Zufahrtsseite und von 1,0 m an den sonstigen Seiten zu den angrenzenden Verkehrsflächen zulässig.

Im WA- und MI-Gebiet sind in der Grundstückszone zwischen rückwärtiger, der Hauptzufahrt abgewandten Baugrenze und rückwärtiger Grundstücksgrenze oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig.

Im WA- und MI-Gebiet sind Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Oberirdische Teile von Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den hierfür gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.

6.2 Garagen, Tiefgaragen, Parkgeschosse im GE- und SO-Gebiet

Oberirdische Garagen, Tiefgaragen sowie Parkgeschosse sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Tiefgaragen und Parkgeschosse sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur auf den hierfür gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen für Tiefgaragen und Parkgeschosse (TG+PG) zulässig. Sie sind gemäß Planeintrag in Richtung Westen und Norden im oberirdisch sichtbaren Bereich geschossweise von Geschossebene 1 bis 5 mit einem Versatz von jeweils mindestens 15 m zu staffeln. Die Bepflanzungs- und Begrünungsvorgaben unter Ziffer 7. und 8. sind zu beachten.

6.3 Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

6.4 Stellplätze im GE- und SO-Gebiet

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze nur auf den hierfür gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

6.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 40 m³ umbauten Raum zulässig. Größere Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind darüber hinaus nur auf den dafür gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen zulässig.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA- und MI-Gebiet wird die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wie folgt beschränkt:

- je Einzelhaus maximal 4 WE
- je Doppelhaushälfte maximal 2 WE
- je Reiheneinheit maximal 1 WE

Bei Einzelhäusern ist eine Überschreitung der maximalen Zahl der Wohneinheiten bei Unterbringung von mindestens 80 % aller gemäß Stellplatzverpflichtung erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen bzw. Untergeschossen der Gebäude zulässig.

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

8.1 Aufteilung von Verkehrsflächen

Die im Plan dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Sie dient lediglich der Information über beabsichtigte Gestaltung des Verkehrsraums.

8.2 Zu- und Ausfahrtsverbote

In den Bereichen von festgesetzten flächenhaften Pflanzgeboten sind Grundstückszu- und -ausfahrten unzulässig.

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

9.1 Getrennte Erfassung und Ableitung von Niederschlagswasser

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Regenwasser der Dach-, Hof- und Verkehrsflächen ist getrennt zu erfassen und an den Regenwasserkanal anzuschließen bzw. den Retentionsbecken und -mulden zuzuleiten.

In den geplanten Retentionsbecken ist es so zurückzuhalten, dass Vorfluter außerhalb nicht beeinträchtigt werden.

9.2 Dacheindeckung und Fassadenverkleidung

Bei der Verwendung von metallischen Dacheindeckungen oder Fassadenverkleidungen (Blei, Kupfer, Zink) ist zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser eine verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

9.3 Wasserdurchlässiger Beläge

Stellplätze, Lagerplätze, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie private Fußwege sind nach Möglichkeit so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswasser gewährleistet ist. Es wird deshalb empfohlen, die genannten Flächen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässiger Pflasterung o. ä. zu erstellen. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

9.4 Insektenschonende Beleuchtung

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

9.5 Verbot von Steingärten und -schüttungen

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt-/ Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind darüber hinaus, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

9.6 Bodenabstand von Einfriedigungen

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren sind Einfriedigungen wie Zäune und Sichtschutzwände mit einem Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von mindestens 0,15 m auszuführen.

9.7 Dachbegrünung

Im SO- und GE-Gebiet sind Flachdächer und flach geneigte Dächer, soweit sie nicht zur Gewinnung von Solarenergie oder technischen Aufbauten genutzt werden, wie folgt zu begrünen:

Extensive Dachbegrünung – Flachdächer

Dachflächen werden mit einem basenreichen Substrat mit mindestens 12 cm Höhe angeeckt. Die Flächen sind mit einer Saatgutmischung z. B. Dachbegrünung/Saatgut Rieger-Hofmann einzusäen. Für die Einsaat ist Saatgut gesicherter Herkunft Produktionsraum „7 Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Ursprungsgebiet „11 Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden. Die Fläche ist jährlich zu kontrollieren und bei Bedarf zu pflegen.

Intensive Begrünung – Innenhöfe / Parkdecks

Die Innenhöfe sowie die Parkdecks sind mit einem mind. 30 cm hohen Substrat anzudecken. Die Flächen sind als Fettwiese herzustellen. Für die Einsaat ist Saatgut gesicherter Herkunft Produktionsraum „7 Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Ursprungsgebiet „11 Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden. Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuräumen.

Intensive Begrünung – Tiefgaragenüberdeckung

Die Tiefgaragenflächen sind mit dem anfallenden Boden aus dem Baugebiet Fundel zu überdecken. Ober- und Unterboden sind getrennt aufzutragen. Die Flächen sind als Fettwiese

herzustellen. Für die Einsaat ist Saatgut gesicherter Herkunft Produktionsraum „7 Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Ursprungsgebiet „11 Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden. Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuräumen.

9.8 Bauen mit Glas - vogelfreundliche Fassadengestaltungen

Zur Vermeidung von Vogel-Anflügen sind transparente Glasflächen mit Sicht auf dahinter befindliche Vegetationsbestände oder den durchscheinenden freien Himmel unzulässig.

Ebenso sind spiegelnde Glas- und / oder Metallflächen unzulässig, welche Vegetation oder den freien Himmel reflektieren.

Darüber hinaus sind reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von max. 15 % zu verwenden sowie äußere Strukturen des Gebäudes mit opaken, vertikalen und horizontal gliedernden Elementen zu schaffen, die einer Transparenz des Gebäudes entgegenwirken und so die Anfluggefahr von Vögeln deutlich herabsetzen. Ergänzend sind Sonnenschutz-Anlagen und innere Blendschutz-Vorrichtungen vorzusehen, die einer Transparenz des Gebäudes ebenfalls entgegenwirken und Vogelanzüge verringern.

9.9 Flächenhafte Ausgleichsmaßnahme <1>: Öffentliche Grünfläche im Süden

Herstellung eines Ersatzlebensraum für Reptilien

Im zentralen Bereich der Grünfläche sind 12 Stein- und Totholzhaufen sowie Sandlinsen und 3 Steinriegel anzulegen (siehe CEF-Maßnahme Nr. 1). Die verbleibende Fläche ist mit Saatgut gesicherter Herkunft als Magerwiese einzusäen. Für die Einsaat ist Saatgut gesicherter Herkunft Produktionsraum „7 Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Ursprungsgebiet „11 Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden. Die Wiese ist zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuräumen.

Auf der geplanten öffentlichen Grünfläche darf der Bewuchs im Bereich der Schutzstreifen der 110-kV-Leitung Kochendorf – Möckmühl, (LA) 0110 eine Endwuchshöhe von 8 m nicht überschreiten.

Auf der geplanten öffentlichen Grünfläche darf der Bewuchs im Bereich der Schutzstreifen der 380-kV-Leitung Großgartach – Kupferzell eine Endwuchshöhe von 10 m nicht überschreiten.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die 10 m breiten Flächen sind zu 25 % mit Heckenstreifen und Gehölzen zu bepflanzen. Die verbleibenden 75 % sind als Fettwiese einzusäen. Nördlich vorgelagert werden in den Wiesenflächen 3 hochstämmige Obst- oder Laubbäume gepflanzt. Bei den Laubbäumen ist die Art zu pflanzen (Pflanzgröße bei den Einzelbäumen: Stammumfang $\geq 12/14$ cm, Pflanzgröße bei den Sträuchern: 2 x v, 60-100 cm). Die Artenlisten „Verwendung gebietsheimischer Sträucher und Anpflanzungen“ und „Obstbaumsorten für Anpflanzungen“ sind zu beachten. Für die Einsaat ist Saatgut gesicherter Herkunft Produktionsraum „7 Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Ursprungsgebiet „11 Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden.

Die Bäume sind regelmäßig zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Die Hecken und Gehölze können alle 20 - 25 Jahre auf den Stock gesetzt werden. Die Wiesenflächen sind zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Innerhalb der Grünfläche darf der Bewuchs von Baum- und Strauchpflanzungen im Bereich der Schutzstreifen der 110-kV-Leitung Kochendorf – Möckmühl, (LA) 0110 eine Endwuchshöhe von 8 m nicht überschreiten.

Innerhalb der Grünfläche darf der Bewuchs von Baum- und Strauchpflanzungen im Bereich der Schutzstreifen der 380-kV-Leitung Großgartach – Kupferzell eine Endwuchshöhe von 10 m nicht überschreiten.

9.10 Flächenhafte Ausgleichsmaßnahme <2>: Öffentliche Grünfläche mit Retentionsbecken im Südosten

Anlegen des Retentionsbeckens 3

Das Retentionsbecken innerhalb der öffentlichen Grünfläche im südöstlichen Plangeltungsbereich ist als Erdbecken herzustellen. Befestigungen und Versiegelungen sollten sich auf das technisch mögliche bzw. erforderliche Mindestmaß beschränken.

Die Sohle des Beckens sowie die offenen Gräben des Zu- und Ablaufs sind mit einer Ufer- bzw. Feuchtwiesenmischung, die Böschung mit einer Fettwiesenmischung einzusäen. Für die Einsaat ist Saatgut gesicherter Herkunft Produktionsraum „7 Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Ursprungsgebiet „11 Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden. Die Sohlflächen sind einmal jährlich, die Ufer zwei- bis dreimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Herstellung einer Streuobstwiese

Die verbleibende Fläche ist mit Saatgut gesicherter Herkunft als Magerwiese einzusäen und im 10 m-Raster mit hochstämmigen Obstbäumen zu pflanzen (Pflanzgröße bei den Einzelbäumen: Stammumfang $\geq 8/10$ cm). Die Neuanpflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Erschließungsarbeiten zu vollziehen.

Die Artenliste „Obstbaumsorten für Anpflanzungen von Streuobstbeständen“ sind zu beachten. Für die Einsaat ist Saatgut gesicherter Herkunft Produktionsraum „7 Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Ursprungsgebiet „11 Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden. Die Gehölze sind regelmäßig zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Die Wiese ist zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuräumen.

Auf der geplanten öffentlichen Grünfläche darf der Bewuchs im Bereich der Schutzstreifen der 110-kV-Leitung Kochendorf – Möckmühl, (LA) 0110 eine Endwuchshöhe von 8 m nicht überschreiten.

Auf der geplanten öffentlichen Grünfläche darf der Bewuchs von Baum- und Strauchpflanzungen im Bereich der Schutzstreifen der 380-kV-Leitung Großgartach – Kupferzell eine Endwuchshöhe von 10 m nicht überschreiten.

Anpflanzen von Bäumen

Entlang der Straße sind gemäß Planeintrag insgesamt 3 hochstämmige, gebietsheimische Laubbäume zu pflanzen. Die Artenliste „Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen“ ist zu beachten (Pflanzgröße bei den Einzelbäumen: Stammumfang $\geq 14/16$ cm).

Erhaltungsgebot geschützte Feldhecke

Die nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Feldhecke (Biotop-Nummer 167211250976) ist gemäß Planeintrag dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

9.11 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

CEF-Maßnahme Nr. 1 – Ersatzlebensräume für Reptilien (bereits teilweise umgesetzt)

Durch die geplante Bebauung gehen Obstwiesen, Gärten und Randstrukturen verloren, die Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Reptilien, insbesondere der Zauneidechsen, darstellen. Die Verluste der Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden durch die Herstellung von Ersatzlebensräumen ausgeglichen.

In der südlich gelegenen öffentlichen Grünfläche (öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „flächenhafte Ausgleichsmaßnahme <1>“) sind vor dem Abräumen der Lebensstätten in den Baufeldern, Ersatzlebensräume für die Zauneidechse zu schaffen.

Im zentralen Bereich der öffentlichen Grünfläche sind 12 Stein- und Totholzhaufen sowie Sandlinsen einzubringen. Des Weiteren werden drei in Nord-Süd-Richtung verlaufende (rund 10 m lange) Steinriegel errichtet. Die Steinhaufen sind so in den Untergrund zu verbauen, dass eine Winterquartierfähigkeit gewährleistet ist.

Die aufkommende Vegetation um die Schüttungen und Steinriegel ist durch ein- bis zweimalige Mahd im Jahr offenzuhalten.

10. Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

10.1 Leitungsrecht 110-kV-Leitung

Für die Leitung einschließlich Schutzstreifen wird ein Leitungsrecht gemäß Planeintrag zugunsten der Netze BW GmbH festgesetzt.

Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Fläche ist eine bauliche Nutzung nicht oder nur bedingt und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig. Jegliche Bauvorhaben und Erschließungsplanungen sind der Netze BW GmbH zur Prüfung vorzulegen.

Im gesamten Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial, leicht brennbaren Stoffen o.ä. sowie die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauftrag nicht gestattet.

10.2 Leitungsrecht 380-kV-Leitung

Für die Leitung einschließlich Schutzstreifen wird ein Leitungsrecht gemäß Planeintrag zugunsten der Transnet BW festgesetzt.

Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Fläche ist eine bauliche Nutzung nicht oder nur bedingt und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der Transnet BW zulässig. Jegliche Bauvorhaben und Erschließungsplanungen sind der Transnet BW zur Prüfung vorzulegen.

Auf die unter III. Hinweise 12. aufgeführten Nutzungseinschränkungen wird hingewiesen.

10.3 Leitungsrecht Schmutz- und Regenwasserkanal

Zur Ableitung des Schmutz- und Regenwassers wird zugunsten der Stadt Bad Friedrichshall zwischen der Planstraße 1 und der K 2117 – neu ein Leitungsrecht gemäß Planeintrag festgesetzt.

11. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Koppelung getroffen werden müssen (§ 9 (1) 23b BauGB)

In den gemäß Planeintrag festgesetzten Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten sind in Wohngebäuden und Gewerbebauten technische Einrichtungen für den Anschluss an das geplante Nahwärmenetz der Stadtwerke Bad Friedrichshall zu errichten.

12. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

12.1 Aktiver Lärmschutz

Im gemäß Planzeichnung nördlich der K 2117 neu festgesetzten Bereich sind zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm aktive Lärmschutzmaßnahmen auszuführen. Es ist gemäß Planeintrag ein Lärmschutzwall mit einer aufgesetzten, beidseitig hochabsorbierenden Lärmschutzwand (Absorptionsgruppe A 3 nach ZTV-Lsw) mit einer Gesamthöhe von 3,50 m bis 5,50 m herzustellen.

An beiden Enden des Erdwalls ist die Lärmschutzwand gemäß Planeintrag mit Höhen zwischen 2,50 m und 4,50 m fortzuführen. Die im Planteil angegebenen Höhen beziehen sich auf die Höhendifferenz zwischen der Oberkante der Lärmschutzwand und dem Rand des parallel verlaufenden Geh- und Radwegs an der verlegten K 2117 bzw. der Heilbronner Straße, jeweils auf der Seite des Plangebiets.

12.2 Passiver Schallschutz

Für die im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesenen Flächen werden beim Neubau oder der baulichen Veränderung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen zum Schutz vor Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen vorgeschrieben:

1. Zum Schutz der Personen in schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2016-07 ist ein Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenhaut-Konstruktion (Wand + Fenster) entsprechend der im Planteil des Bebauungsplans dargestellten Lärmpegelbereiche erforderlich. Für die unterschiedlichen Raumarten gelten hierbei die Vorgaben entsprechend Tabelle 7 der DIN 4109-1: 2016-07.

Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) auf der lärmzugewandten Gebäudeseite erhalten grundsätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (Schalldämmung $D_{n,e,w} \geq 50$ dB), die die Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern ermöglichen.

2. Von den o. g. Festsetzungen kann abgewichen werden, sofern ein schalltechnischer Nachweis geführt wird, dass sich an der konkreten Gebäudefassade ein geringerer Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1 ergibt. Dann gilt das entsprechende erforderliche Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ nach DIN 4109-1 für den so ermittelten Lärmpegelbereich.

Eine Anordnung von Schlaf- und Aufenthaltsräumen auf der lärmabgewandten Seite sowie die Verwendung schalldämmender Baustoffe an der Außenfassade wird empfohlen.

13. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

13.1 Baum- und Strauchpflanzungen in den Sonder- und Gewerbegebietsflächen

Allgemeines Pflanzgebot

Je angefangene 1.000 m² Baufläche ist ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm zu pflanzen.

Mindestens 5 % der Baugrundstücke sind mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Je Strauch sind 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen. Eine naturnahe Wuchsform ist anzustreben.

Pflanzungen in den nachfolgenden Flächen für das Anpflanzen PFG 1 - 7 können den allgemeinen Pflanzvorgaben für die Bauflächen angerechnet werden.

PFG 1: Abgrenzung im Westen

Die Fläche soll zu 25 % mit Heckenstreifen und Gehölzen bepflanzt werden. Die verbleibenden 75 % werden als Fettwiese eingesät. In den Wiesenflächen werden 25 hochstämmige Obst- und Laubbäume gepflanzt. Bei den Laubbäumen ist die Art zu pflanzen (Pflanzgröße bei den Einzelbäumen: Stammumfang $\geq 12/14$ cm, Pflanzgröße bei den Sträuchern / Heistern: 2 x v, 60-100 cm bzw. 100-150 cm).

Die Artenlisten „Verwendung gebietsheimischer Sträucher und Anpflanzungen“ und „Obstbaumsorten für Anpflanzungen“ sind zu beachten. Für die Einsaat ist Saatgut gesicherter Herkunft Produktionsraum „7 Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Ursprungsgebiet „11 Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden. Die Bäume sind regelmäßig zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Die Hecken und Gehölze können alle 20 - 25 Jahre auf den Stock gesetzt werden. Die Wiesenflächen sind zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Innerhalb der festgesetzten Pflanzgebotsfläche ist die Anlage untergeordneter, teilversiegelter Fußwege zulässig.

PFG 2: 3 Grünflächen im Nordwesten

Die Flächen werden zu 25 % mit Sträuchern bepflanzt. Die verbleibenden 75 % werden als Rasen eingesät. In der Rasenfläche sind 10 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen (Pflanzgröße bei den Einzelbäumen: Stammumfang $\geq 16/18$ cm, Pflanzgröße bei den Sträuchern: 2 x v, 60 - 100 cm).

Die Artenliste „Verwendung gebietsheimischer Sträucher und Anpflanzungen“ ist zu beachten. Die Bäume sind regelmäßig zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

Innerhalb der festgesetzten Pflanzgebotsfläche ist die Anlage untergeordneter, teilversiegelter Fußwege zulässig.

PFG 3: 2 Grünflächen und Parkplätze

Die Flächen sind zu 25 % mit Sträuchern zu bepflanzen. Die verbleibenden 75 % werden als Rasen eingesät. In der Rasenfläche sind 10 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen (Pflanzgröße bei den Einzelbäumen: Stammumfang \geq 16/18 cm, Pflanzgröße bei den Sträuchern: 2 x v, 60 - 100 cm). Die Artenliste „Verwendung gebietsheimischer Sträucher und Anpflanzungen“ ist zu beachten.

Innerhalb der festgesetzten Pflanzgebotsfläche ist die Anlage untergeordneter, teilversiegelter Fußwege zulässig.

PFG 4: 2 Grünflächen südwestlich der Parkplätze

Die Flächen sind zu 25 % mit Sträuchern zu bepflanzen. Die verbleibenden 75 % werden als Rasen eingesät. In der Rasenfläche sind 6 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen (Pflanzgröße bei den Einzelbäumen: Stammumfang \geq 16/18 cm, Pflanzgröße bei den Sträuchern: 2 x v, 60 - 100 cm). Die Artenliste „Verwendung gebietsheimischer Sträucher und Anpflanzungen“ ist zu beachten.

Innerhalb der festgesetzten Pflanzgebotsfläche ist die Anlage untergeordneter, teilversiegelter Fußwege zulässig.

PFG 5: Grünfläche am Südrand

Die Flächen sind zu 50 % mit Heckenstreifen und Gehölzen zu bepflanzen. Die verbleibenden 50 % werden als Fettwiese eingesät (Pflanzgröße bei den Sträuchern / Heistern: 2 x v, 60 - 100 cm bzw. 100 - 150 cm). Die Artenliste „Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen“ ist zu beachten.

Für die Einsaat ist Saatgut gesicherter Herkunft Produktionsraum „7 Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Ursprungsgebiet „11 Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden. Die Wiesenflächen sind zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen. Die Hecken und Gehölze können alle 20 - 25 Jahre auf den Stock gesetzt werden.

PFG 6: Grünfläche in zentraler Lage

Die Fläche ist als Wiesenfläche bzw. als Zierrasen herzustellen. Für die Einsaat der Wiesenfläche ist Saatgut gesicherter Herkunft Produktionsraum „10 Wärmeliebender Saum“ zu verwenden.

In der Fläche sind 127 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Pflanzgröße bei den Einzelbäumen: Stammumfang \geq 16/18 cm. Die Artenliste „Verwendung gebietsheimischer Sträucher und Anpflanzungen“ ist zu beachten.

Die Bäume sind regelmäßig zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

Innerhalb der festgesetzten Pflanzgebotsfläche ist die Herstellung einer Teichfläche einschließlich einer Uferbepflanzung sowie die Anlage von teilversiegelten Wegeflächen zulässig.

PFG 7: Pflanzfläche am Südrand des Gewerbegebiets

Die 10 m breiten Flächen sind zu 25 % mit Heckenstreifen und Gehölzen zu bepflanzen. Die verbleibenden 75 % sind als Fettwiese einzusäen. Nördlich vorgelagert werden in den Wiesenflächen 9 hochstämmige Obst- oder Laubbäume gepflanzt. Bei den Laubbäumen ist die Art zu pflanzen (Pflanzgröße bei den Einzelbäumen: Stammumfang $\geq 12/14$ cm, Pflanzgröße bei den Sträuchern: 2 x v, 60 - 100 cm). Die Artenlisten „Verwendung gebietsheimischer Sträucher und Anpflanzungen“ und „Obstbaumsorten für Anpflanzungen“ sind zu beachten.

Für die Einsaat ist Saatgut gesicherter Herkunft Produktionsraum „7 Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Ursprungsgebiet „11 Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden.

Die Bäume sind regelmäßig zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Die Hecken und Gehölze können alle 20 - 25 Jahre auf den Stock gesetzt werden. Die Wiesenflächen sind zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Im Gewerbegebiet darf der Bewuchs von Baum- und Strauchpflanzungen im Bereich der Schutzstreifen der 110-kV-Leitung Kochendorf – Möckmühl, (LA) 0110 eine Endwuchshöhe von 8 m nicht überschreiten.

In den für das Sondergebiet „Dienstleistung“ gemäß Planeintrag festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind erforderliche Feuerwehruzufahrtsflächen und -laufwege und untergeordnete Fußwege zur Gewährleistung des Brandschutzes zulässig. Sie sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist (z. B. Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, o. ä.).

13.2 Bäume in Stellplätzen im SO- und GE-Gebiet

Je 10 Stellplätze ist ein großkroniger hochstämmiger Laubbaum, in einem Pflanzbeet von 10 m²-Fläche zu pflanzen (Pflanzgröße bei den Einzelbäumen: Stammumfang $\geq 12/14$ cm). Die Bäume sind gleichmäßig über die Stellplatzflächen zu pflanzen. Eine Anpflanzung an anderer Stelle ist nicht zulässig.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der gewerblichen Nutzung zu vollziehen. Die Artenliste „Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen“ ist zu beachten. Die Bäume sind regelmäßig zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

13.3 Baum- und Strauchpflanzungen in den WA- und MI-Gebietsflächen

Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die Bäume müssen bei der Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm haben.

Mindestens 5 % der Grundstücksflächen sind mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen (Pflanzabstände: 1,5 m, Pflanzgröße: 2 x v, 60 - 100 cm).

Die Artenlisten „Verwendung gebietsheimischer Sträucher und Anpflanzungen“ und „Obstbaumsorten für Anpflanzungen“ sind zu beachten. Die Pflanzungen sind innerhalb eines

Jahres nach Bezug der Gebäude zu vollziehen. Die Gehölze sind regelmäßig zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

13.4 Einsaat und Bepflanzung des Lärmschutzwalls

Lärmschutzwall – Öffentliche Grünfläche

Der Lärmschutzwall samt den angrenzenden Restflächen ist mit einer Fettwiesenmischung einzusäen. Für die Einsaat ist Saatgut gesicherter Herkunft Produktionsraum „7 Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Ursprungsgebiet „11 Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden. Die Wiesenflächen sind zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Die Süd- und Nordseite sind mindestens 50 % mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen (Pflanzgröße Sträucher: 2 x v, 60-100 cm, Pflanzabstände: 1,5 m). Die Artenliste „Verwendung gebietsheimischer Sträucher und Anpflanzungen“ ist zu beachten.

Die Pflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind vorzugsweise im oberen Böschungsbereich und als zwei- bis dreireihige Hecke mit einer Mindestlänge von 50 m vorzunehmen. Innerhalb der privaten Grünfläche sind die Pflanzungen vorzugsweise im oberen Böschungsbereich und als maximal zweireihige Hecke mit einer Mindestlänge von 50 m herzustellen. Die Hecken sind alle 10 - 15 Jahre auf den Stock zu setzen.

Am Fuße der Südseite ist eine Baumreihe aus hochstämmigen Laubbäumen zu pflanzen. Es sind Arten entsprechend der o. g. Artenliste zu pflanzen (Pflanzgröße bei den Einzelbäumen: Stammumfang \geq 16/18 cm, Pflanzabstand \geq 20 m).

Lärmschutzwall – Private Grünfläche mit Spielplatz

Die Fläche ist insgesamt mit einer Landschaftsrasenmischung einzusäen. Mindestens 10 % der Fläche sind mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen (Pflanzgröße Sträucher: 2 x v, 60 - 100 cm). Die Artenlisten „Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen“ und „Schwach- bis mittelwüchsige Laubbaumarten für Anpflanzungen auf Privatgrundstücken in beengter Lage“ sind zu beachten.

In der Fläche sind zudem mindestens 3 hochstämmige gebietsheimische Laubbäume entsprechend o.g. Artenliste zu pflanzen (Pflanzgröße bei den Einzelbäumen: Stammumfang \geq 16/18 cm).

Im Zuge der Herstellung des Lärmschutzwalls wird die Bepflanzung und Einsaat bereits durch die Stadt vorgenommen. Der Unterhalt geht mit dem Grundstückserwerb auf die Eigentümer über. Die Pflanzungen können den Pflanzvorgaben für die Wohnbaugrundstücke angerechnet werden, denen die Pflanzflächen auf der Dammböschung zugeschlagen werden. Artenlisten und Saatgutangaben im Anhang sind zu beachten.

13.5 Straßenraum - Verkehrsgrün und Kreiselinnenflächen

Die Verkehrsgrünflächen sind mit Landschaftsrasen oder geeigneten Blümmischungen einzusäen. Einzelne Flächen, wie z. B. Kreisverkehrsflächen, können auch gärtnerisch angelegt, mit Stauden und Kleinsträuchern bepflanzt werden.

13.6 Straßenraum – Pflanzgebote für Einzelbäume

An den im Plan festgesetzten Standorten sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die Artenliste „Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen“ ist zu beachten (Pflanzgröße bei den Einzelbäumen: Stammumfang \geq 16/18 cm).

13.7 Verkehrsgrün - RRB 1

Das Retentionsbecken innerhalb der Verkehrsgrünfläche im nordwestlichen Plangeltungsbereich ist als Erdbecken herzustellen. Befestigungen und Versiegelungen sollten sich auf das technisch mögliche bzw. erforderliche Mindestmaß beschränken.

Die Sohle des Beckens ist mit einer Ufer- bzw. Feuchtwiesenmischung, die Böschung mit einer Fettwiesenmischung einzusäen. Für die Einsaat ist Saatgut gesicherter Herkunft Produktionsraum „7 Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Ursprungsgebiet „11 Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden. Die Sohlflächen sind einmal jährlich, die Ufer zwei- bis dreimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Die verbleibende Fläche um das Retentionsbecken ist zu 10 % mit Gruppen gebietsheimischer Sträucher zu bepflanzen (Pflanzgröße Sträucher: 2 x v, 60-100 cm). Die Restfläche ist wie die Ufer als Fettwiese einzusäen. Die Artenliste „Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen“ ist zu beachten.

13.8 Feldhecke nördlich Hasenmühle

Innerhalb der Ausgleichsmaßnahme <4> ist im Südosten das gesetzlich geschützte Biotop „Feldhecke nördlich Hasenmühle“ (167211250976) gemäß Planeintrag dauerhaft zu erhalten und pflegen. Bei angrenzenden Baumaßnahmen ist diese mit einem Schutzzaun zu sichern.

13.9 Normännische Ciderbirne

Der gemäß Planeintrag im südlichen Plangebiet zum Erhalt festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Bauphase ist das Baumumfeld gemäß der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen zu schützen.

14. Zuordnungsfestsetzung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der versiegelbaren bzw. überbaubaren Flächen zugeordnet.

Diesem Anteil entsprechend wird wiederum der Anteil am Gesamtkompensationsdefizit in Ökopunkten der jeweiligen Baufläche zugeordnet.

	GRZ	Versiegelte / überbaute Fläche	Anteil	Anteil am Kompensationsdefizit in Ökopunkten
Verkehrsflächen	-	31.510 m ²	18,0 %	245.375
Radwege	-	3.470 m ²	2,0 %	27.264
Sondergebiet	0,8	124.442 m ²	71,1 %	969.230
Gewerbegebiet / Ausrückwache	0,8	6.638 m ²	3,8 %	51.801
Wohngebiet	0,4	7.912 m ²	4,5 %	61.344
Mischgebiet	0,6	1.001 m ²	0,6 %	8.179
Gesamt		174.973 m²	100 %	1.363.193

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

1.1 Dachform

Als Dachformen werden geneigte Dächer und Flachdächer zugelassen.

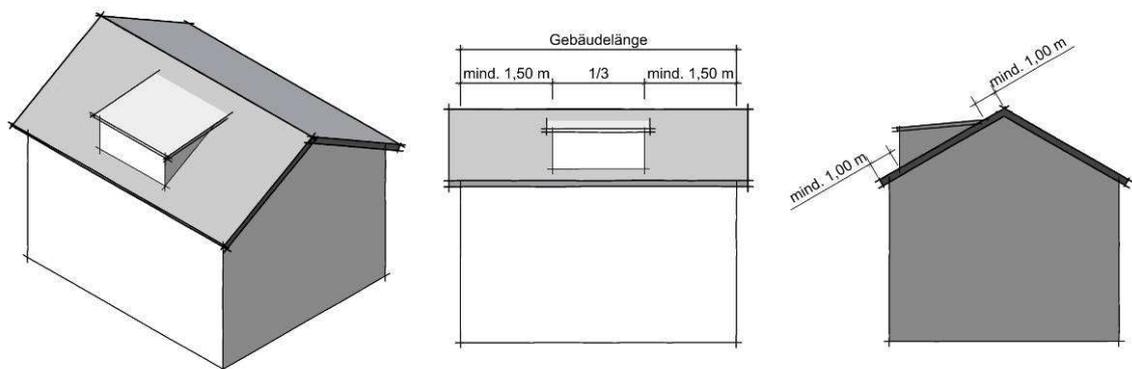
1.2 Dachneigung

Zulässige Dachneigungen entsprechend Planeintrag.

Im WA- und MI-Gebiet sind Doppel- und Reihenhäuser mit einheitlicher Dachneigung auszuführen. Garagen, Carports und Nebenanlagen können auch mit Dächern abweichender Dachneigung oder mit Flachdach ausgeführt werden.

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Im WA- und MI-Gebiet dürfen Dachgauben und Zwerchgiebel 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Ein Mindestabstand von 1,5 m zu den Giebelwänden ist einzuhalten. Bei Dachgauben ist zum Dachfirst und zur Dachtraufe gemessen an der Schräge ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.



1.4 Dachdeckung

Im WA- und MI-Gebiet sind zur Dachdeckung geneigter Dächer Dachziegel oder Dachsteine in den Farbtönen ziegelrot, rotbraun bis dunkelbraun, anthrazit und grau zu verwenden. Die Verwendung von Dächern zur Nutzung der Sonnenenergie sowie zur Begrünung bleibt hiervon unberührt.

Im SO- und GE-Gebiet sind zur Dachdeckung geneigter Dächer nichtglänzende Materialien zu verwenden. Die Verwendung von Dächern zur Nutzung der Sonnenenergie sowie zur Begrünung bleibt hiervon unberührt.

Im SO- und GE-Gebiet sind Flachdächer und flach geneigte Dächer soweit sie nicht zur Gewinnung von Solarenergie genutzt werden zu begrünen.

1.5 Fassaden

Zulässig sind Fassaden in weißen und in gedeckten Farbtönen.

Die Verwendung leuchtender und stark reflektierender Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist mit Ausnahme von Solaranlagen sowie Glas- und Fensterflächen unzulässig.

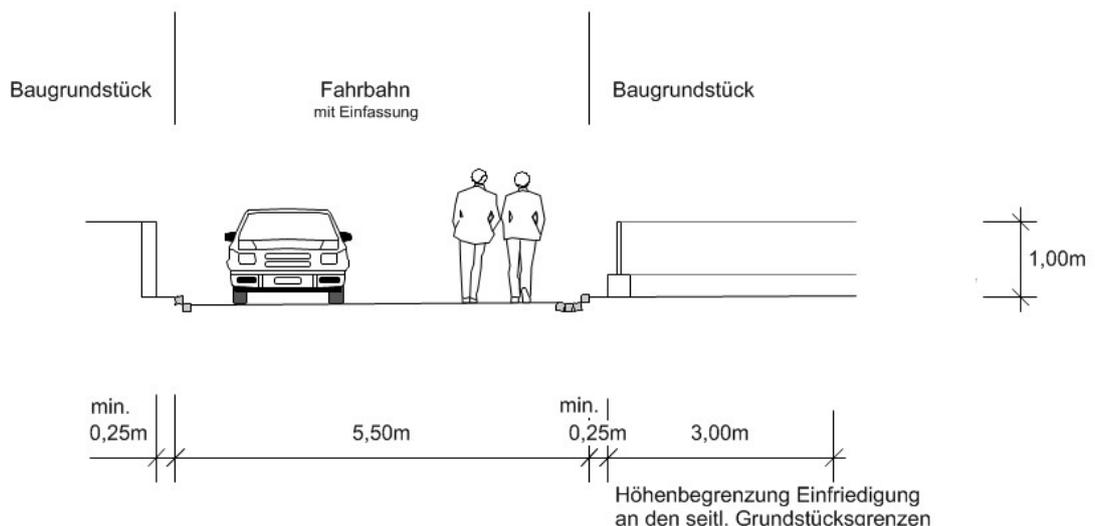
2. Gestaltung unbebauter Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen

Im WA- und MI-Gebiet sind entlang von Verkehrsflächen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Die Höhenbeschränkung ist auch an den anschließenden seitlichen Grundstücksgrenzen auf einer Länge von 3,0 m einzuhalten. Einfriedungen sind nur als standortheimische Hecken gemäß Artenliste sowie als Holz- oder Maschendrahtzäune zulässig.

Im WA- und MI-Gebiet ist zu Verkehrsflächen mit Einfriedungen und Stützmauern ein Mindestabstand von 0,25 m einzuhalten, die Abstandsfläche ist zu begrünen oder zu befestigen und zu unterhalten.



2.2 Einfriedungen an sonstigen Grundstücksgrenzen

Im WA- und MI-Gebiet sind an sonstigen Grundstücksgrenzen Einfriedungen nur als standortheimische Hecken gemäß Artenliste bis 2,0 m Höhe sowie Holz- oder Maschendrahtzäune bis 1,5 m Höhe zulässig. Ein Mindestabstand von 1,0 m zu Feldwegen bzw. zu landwirtschaftlichen Nutzflächen ist einzuhalten.

2.3 Anordnung von Abfallbehältern

Abfallbehälter sind so anzuordnen oder durch bauliche Maßnahmen bzw. Bepflanzungen zu verdecken, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einzusehen sind.

2.4 Geländeänderungen

Im WA- und MI-Gebiet sind Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem vorhandenen Gelände nur bis 1,5 m zulässig.

3. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

4. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

(§ 74 (2) 2 LBO)

Im WA- und MI-Gebiet wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs 1 LBO) auf zwei Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht.

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 oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2. 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 (§ 37 Abs. 4 WG).

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

3. Bodenschutz

Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Mutterboden, der beim Bau der Erschließungsstraße und den weiteren baulichen Anlagen 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.

Die Abschiebung des Oberbodens hat zu Beginn aller Erdarbeiten auf den betroffenen Flächen zu erfolgen (DIN 18915).

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

Entsprechendes gilt für die Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Die Baustelleneinrichtung und die Lagerflächen sollten in Bereichen von bereits versiegelten bzw. verdichteten Böden erfolgen und sind ansonsten auf ein Minimum zu reduzieren.

Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, entstandene Verdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

Für die Anlage des Lärmschutzwalls sowie für Herstellung der Dachbegrünung und Tiefgaragenüberdeckung sind innerhalb des Gebiets anfallender Erdaushub zu verwenden (Massenausgleich).

4. 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.

5. 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.

6. Fachgerechter Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen

Beim Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen muss darauf geachtet werden, dass ein Eintrag in Boden und Grundwasser vermieden wird. Anfallender Bauschutt, -abfälle und Abbruchmaterial sind fachgemäß zu trennen, zu entsorgen oder zu verwerten.

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landesbodenschutz 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.

7. Baugrunduntersuchung und -beurteilung

Nach geologischer Karte befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unterkeupers, die von Löss, Lösslehm und stellenweise Hochterrassenschotter mit im Detail jeweils nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt sind.

Verkarstungserscheinungen im unterlagernden Oberen Muschelkalk als Folge unterirdischer Gesteinslösung (z. B. Spalten bzw. Hohlräume, Erdfälle oder uneinheitliche Baugrundverhältnisse), die sich bis in den Unterkeuper oder dessen Lockergesteinsauflage auswirken, sind nicht gänzlich auszuschließen. Aus dem hochauflösenden digitalen Geländemodell ergeben sich jedoch hierauf keine konkreten Hinweise.

Ein oberflächennahes saisonales Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist möglich.

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

8. Baufeldräumung und Gehölzrodung

Festlegung des Rodungszeitraumes

Im Vorfeld von Bau- und Erschließungsarbeiten in den Sondergebiets-, Gewerbe-, Mischgebiets-, Wohn- und Erschließungsflächen ist die krautige Vegetation im künftigen Baufeld vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen, um zu verhindern, dass Bodenbrüter Nester anlegen. Die Rodung nicht zu erhaltender Gehölze hat im Zeitraum von Oktober bis Februar zu erfolgen. Die Bäume sind zuvor hinsichtlich einer Quartiernutzung durch Fledermäuse, Bilche etc. zu überprüfen. Bei einer tatsächlichen Nutzung darf die Fällung erst erfolgen, wenn das Quartier wieder verlassen ist. Holz, Astwerk und Schnittgut sind zügig abzuräumen.

Gehölzschnitt

Der Schnitt von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. In einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.

9. Landwirtschaft

Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen, wie z. B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift, im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen.

10. Bunkeranlage

Im Plangebiet befindet sich eine ehemalige, größtenteils gesprengte Bunkeranlage aus der vor dem 2. Weltkrieg errichteten Verteidigungslinie Neckar-Enz-Stellung. Die Bunkeranlage liegt auf dem Flst. Nr. 3756 und ist mit einer kleinen Feldscheune überbaut. Diese und weitere im Umgebungsbereich liegenden ehemaligen Verteidigungsanlagen wurden nachrichtlich dargestellt. Seit 2005 stehen die Reste der Neckar-Enz-Stellung als Teil der „Sachgesamtheit Westbefestigung“ unter Denkmalschutz.

11. Bergbauberechtigung

Das Planungsgebiet liegt innerhalb einer Bergbauberechtigung der Südwestdeutsche Salzwerke AG und im Bereich des Grubengebäudes des Bergwerks Kochendorf. Obgleich ein Abbau von Steinsalz hier nicht mehr erfolgt, können bergbauliche Einflüsse infolge des ehemaligen Steinsalzabbaus und zukünftiger Versatztätigkeit (Verfüllmaßnahmen) nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Die mit der Bergbautätigkeit möglicherweise verbundenen bergbaulichen Einwirkungen auf das Grundeigentum sind zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) wird Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet.

Nähere Auskünfte zu den bergbaubedingten Einflüssen auf die Tagesoberfläche im Bereich des Steinsalzbergbaus erteilt der Bergbauunternehmer, die Südwestdeutsche Salzwerke AG, Heilbronn.

12. Sicherheitsvorschriften im Schutzstreifen der 380-kV-Leitung Großgartach – Kupferzell der Transnet BW

Innerhalb des Schutzstreifens gelten folgende Sicherheitsvorschriften:

- Alle Bauausführungspläne im Bereich oder der unmittelbaren Nähe des Schutzstreifens sind nach § 53 Abs. 1 BauGB rechtzeitig bei der Transnet BW zur Prüfung und Zustimmung einzureichen. Die Höhenangaben zur Dachoberkante des Gebäudes sind darin auf Meter über NN (DHHN12) zu beziehen. Der Abstand des Gebäudes zur Leitungsachse ist anzugeben.
- Im Bereich der Freileitung ist während der Bauausführung darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von **mindestens 5 m** von den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen.
- Sämtliche metallischen Bauteile wie Geländer, Metallzäune, Attika o. ä. im technischen Schutzstreifen der Höchstspannungsleitungsanlage müssen ausreichend geerdet werden, um eine elektromagnetische Aufladung zu verhindern. Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe zur Leitungsanlage kann es unter Umständen zu unangenehm spürbaren Elektrisierungen durch Funkentladungen, vor allem beim Berühren von leitfähigen Gegenständen (metallische Bauteile oder Baugerätschaften), kommen. Dies bedeutet für betroffene Personen eine geringfügige Belästigung, eine Gefährdung besteht aber nicht.
- **Reklametafeln**, Straßenlampen u. ä. dürfen im Schutzstreifen nicht bzw. nur in Abstimmung mit der Transnet BW aufgestellt werden.
- Im Bereich der Leiterseile kann es bei entsprechender Witterung evtl. zum Eisabwurf kommen. Auch ist nicht auszuschließen, dass es zu Verschmutzung durch Vogelkot unter den Seilen bzw. im Mastbereich kommen kann. Die Transnet BW haftet nicht für dadurch entstehende Schäden.
- Die Lagerung und Verarbeitung leicht brennbarer Stoffe im Schutzstreifen der Leitung, auch während der Bauzeit, ist nicht oder nur mit Zustimmung der Transnet BW zulässig.
- Die Nutzung der Parkplätze muss zweckgebunden bleiben. Es muss ausgeschlossen sein, dass diese Fläche für anderweitige Nutzungen (z. B. Übernachtung in Wohnmobil) verwendet werden.
- Die im Schutzstreifen geplanten Bäume oder Sträucher müssen stets einen Mindestabstand von 5 m zu den Leiterseilen haben. Um wiederkehrende Ausästungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume und Sträucher zu vermeiden, bitten wir dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen. Die Bäume sollten folglich eine Höhe von 10 m nicht übersteigen.
- Die Bauherren bzw. die von ihnen beauftragten Baufirmen haften für alle Schäden, die durch die Bautätigkeit an der Höchstspannungsleitung entstehen.

- Nach Fertigstellung von Gebäude und oder baulichen Anlagen im näheren Bereich der Leitungsanlage benötigen die Transnet BW die Einmessungsunterlagen in Lage und Höhe (Traufe und Giebel). Die Vermessungsdaten sollen im Koordinatensystem RD83 (Gauß-Krüger) und im Höhensystem DHHN12 (NN) als DXF/DWG bzw. als Shape Datei übergeben werden.

13. Auflagen und Bedingungen im Schutzstreifen der Erdgas-Hochdruckleitung der terranets bw GmbH

Der 8,0 m breite Schutzstreifen der Anlagen der terranets bw GmbH (je 4,0 m beiderseits der Rohrachse) ist von jeglichen Gebäuden und baulichen Anlagen absolut frei zu halten. Maßgeblich für die exakte Lage der Gasfernleitung und der Kabel der terranets bw GmbH vor Ort ist deren Ausweisung oder Freilegung durch die

Terranets bw GmbH Betriebsanlage Nord

Industriestraße 9

74589 Satteldorf

Telefon 07951 9457-0

Telefax 07951 94572309

Jegliche Inanspruchnahme und Nutzungsänderung des Schutzstreifens bedarf der vorherigen schriftlichen Gestattung durch die Hauptverwaltung der terranets bw GmbH in Stuttgart. Die freie Zugänglichkeit zu den Anlagen muss für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein. Das Errichten von Zaunanlagen auf durchgehenden Streifenfundamenten ist innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet. Im Schutzstreifenbereich der Anlagen der terranets bw GmbH dürfen keine Geländeabtragungen vorgenommen werden. Geländeauffüllungen bedürfen ebenfalls der vorherigen schriftlichen Gestattung.

Baumanpflanzungen sind außerhalb des Schutzstreifens vorzunehmen. Strauch- und Buschpflanzungen sind im Schutzstreifenbereich vor ihrer Durchführung mit dem verantwortlichen Personal der terranets bw GmbH abzustimmen. Hierbei ist zu beachten, dass in bebauten Gebieten ein ca. 2,0 m breiter Streifen über der Achse der Gasfernleitung zur Durchführung der jährlich vorgeschriebenen Leitungsabsaugung von Strauch- und Buschpflanzungen freigehalten wird.

Die Technischen Bedingungen der terranets bw GmbH sind bei sämtlichen Tätigkeiten im Nahbereich der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitung zwingend zu beachten und einzuhalten. Gemäß diesen Bedingungen muss rechtzeitig vor Baubeginn die obengenannte Betriebsanlage der terranets bw GmbH verständigt werden.

14. Hinweise zur 110-kV-Leitung Kochendorf-Möckmühl, (LA 0110) der Netze BW

1. Bei Hochspannungsleitungen sind Leitungsschutzstreifen (beidseitig der Leitungssachse) einzuhalten, deren Breite von verschiedenen Faktoren abhängig ist.
2. Jegliche Bauvorhaben und Erschließungsplanungen im Abstand von 50 m rechts und links der 110-kV-Leitungachse sind der Netze BW GmbH zur Prüfung vorzulegen. (Zu

Bauvorhaben zählen auch die Errichtung von Kaminen, Antennen, Blitzableitern, Reklametafeln, Werbetafeln, Fahnenmasten, Laternenmasten u. ä.) Im gesamten Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial, leicht brennbaren Stoffen o.ä. sowie die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauftrag nicht gestattet. Die Mindestabstände der 110-kV-Leitungen zu baulichen und sonstigen Nutzungen sind unterschiedlich bemessen. Grundlage hierfür ist die DIN EN 50341.

3. Um die Standsicherheit der Masten nicht zu beeinträchtigen, dürfen das bestehende Gelände auf einer Fläche mit einem seitlichen Abstand von mindestens 12,5 m, gemessen von der Mastmitte, nicht verändert, keine baulichen Anlagen oder Verkehrsflächen errichtet und keine Bepflanzung von Gehölzen und Bäumen vorgenommen werden. Abgrabungen zu diesem Mastfundamentabstand sind ausschließlich und nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW mit einem Böschungswinkel kleiner 45 ° bzw. normgerecht (vgl. DIN 4124, DIN EN 1997, DIN 1054) vorzusehen.
4. Um die Erneuerung, den Betrieb und die Instandhaltung der Masten dauerhaft sicherzustellen, darf das bestehende Gelände in einem Abstand von mindestens 32 m von der Mastmitte nicht mit Gebäuden bebaut werden.
5. Um die Erneuerung, den Betrieb und die Instandhaltung der Leiterseile dauerhaft sicherzustellen, darf das bestehende Gelände für die Seilzugflächen in einem Abstand von mindestens 50 m und einer Breite von 15 m von der Mastmitte des Masten Nr. 1 in Verlängerung der Leitungsanlagenachsen nicht mit Gebäuden bebaut werden.
6. Darüber hinaus muss sichergestellt sein, dass eine Zufahrt zu den Maststandorten und Seilzugflächen mit Lastkraftwagen möglich ist. Als Bemessungsfahrzeug ist ein 3-achsiges Müllfahrzeug gemäß Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen der FGSV 287 anzusetzen.
7. Erschließungsplanungen dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung durchgeführt werden.
8. Die max. zulässige Verkehrsflächenhöhe zwischen Mast Nr. 29 (LA 0316) bis Mast Nr. 2 beträgt 182,0 m ü.NN.
9. Bei der Planung von Verkehrsflächen, wie Straßen, Wege und Parkflächen und deren Straßenbeleuchtung sind Mindestabstände zu unseren Leiterseilen einzuhalten. Die Lage und Höhen sind mit der Netze BW abzustimmen. Wir weisen insbesondere darauf hin, dass der Mindestabstand von 3,00 m von den Oberkanten der Straßenbeleuchtungen (nicht die Lichtpunkthöhen) zu unseren Leiterseilen eingehalten werden müssen. Dies ist auch bei der Aufstellung von Straßenbeleuchtungsmaste und einer späteren Instandhaltung (Austausch des Leuchtkopfes bzw. des Leuchtmittels mit Personen im Hubwagen) zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung des Aufstellens der Beleuchtungsmaste und einer späteren Instandhaltung empfehlen wir Ihnen dringlich einen Sicherheitsabstand von 4,0 m einzuhalten, damit bei Instandhaltungsmaßnahmen (bspw. Austausch des Leuchtmittels) mit der Person, welche sich im Korb des Hubwagens befindet, den nach VDE 0105 vorgegeben Sicherheitsabstand von mindestens 3,00 m eingehalten wird.
10. Veränderungen des derzeitigen Geländeeniveaus im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW durchgeführt werden.

11. Die Lagerung und Verarbeitung leicht brennbarer Stoffe, auch während der Bauzeit, ist nicht oder nur mit Zustimmung der Netze BW zulässig. Dies betrifft auch die Lagerung von leicht brennbaren Stoffen in Kleinmengen (vgl. TRGS 510).
12. Bäume und Sträucher müssen von den Leiterseilen stets einen Mindestabstand von 5 m haben, um wiederkehrende Ausästungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume und Sträucher zu vermeiden. Auf der geplanten öffentlichen Grünfläche darf der Bewuchs im Bereich der Schutzstreifen der 110-kV-Leitung Kochendorf – Möckmühl, (LA) 0110 eine Endwuchshöhe von 8 m nicht überschreiten. Steinhaufen bzw. Ersatzlebensräume für Eidechsen dürfen eine max. Höhe von 187,5 m ü. NN. nicht überschreiten.
13. Die Endwuchshöhe von Bäumen am äußeren Rand des Schutzstreifen dürfen eine Höhe von 24 m nicht überschreiten, damit diese im Fall eines Umstürzens nicht mit den Leiterseilen kollidieren.
14. Bei Parallelführungen von Infrastrukturleitungen (z. B. Wasserrohre, Pipeline und Oberleitungen) mit unseren 110-kV-Leitungen und -Kabeln kann es zu Beeinflussungsspannungen kommen. Beachten Sie daher die Technischen Empfehlungen der Schiedsstelle für Beeinflussungsfragen (SfB), VDE 0845-6 oder das Regelwerk der DVGW.
15. Wir weisen darauf hin, dass es im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung durch Eisabwurf von den Leiterseilen sowie durch Vogelkot zu Beschädigungen bzw. Beeinträchtigungen kommen kann, wofür wir keine Haftung übernehmen.
16. Im Bereich der Freileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3 m von den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen. Ein Baugeräteeinsatz ist frühzeitig mit der Netze BW abzustimmen, der Beginn der Bauarbeiten ist unserem Auftragszentrum-NORD-HS, Tel. 07243-180-463 mindestens 14 Tage vorher mitzuteilen.

15. Luftverkehr

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Hubschraubersonderlandeplatzes für Rettungszwecke der Klinik am Plattenwald. Der Betrieb dieses Landeplatzes ist H24 genehmigt, das bedeutet sowohl für Tag- als auch Nachtbetrieb. Es ist hier mit Lärmbeeinträchtigungen durch Rettungshubschrauber zu rechnen. Ebenso kann es in diesem Gebiet zu wahrnehmbaren Hubschrauberbewegungen vom Hubschrauberverkehrslandeplatz Oedheim kommen.

Gemäß der Landeplatz-Fluglärmleitlinie (LAI) Anlage 3, baurechtliche Maßnahmen, wird empfohlen, jede Genehmigung mit Wohnraum durch einen Hinweis auf den Fluglärm aufmerksam zu machen.

16. Rückbau Straßenflächen im Bereich der Einmündung K 2117 / Heilbronner Straße in die B 27

In den gemäß Planeintrag gekennzeichneten Flächen im Einmündungsbereich der K 2117 / Heilbronner Straße ist im Rahmen des Umbaus des Knotenpunkts „Kochendorf-Süd“ der Rückbau und die Renaturierung der derzeitigen Straßen- und Wegeflächen beabsichtigt.

17. Feuerwehraufstellflächen am Südwestrand des Sondergebiets

Die gemäß Planeinschrieb „Feuerwehraufstellfläche/Wendemöglichkeit“ gekennzeichneten vier Feuerwehraufstellflächen am Südwestrand des Sondergebiets sind dauerhaft für Zwecke der Feuerwehr freizuhalten.

18. Artenschutzrechtliche Belange

Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wildlebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

Beschränkung der Rodungszeit und Baufeldfreimachung

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind die Rodung von Gehölzen und die Baufeldfreimachung im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchzuführen.

Bei Bauarbeiten außerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar ist zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vor Beginn die Unbedenklichkeit durch eine fachlich qualifizierte Person nachzuweisen. Sofern die Arbeiten nicht ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, sind Vergrämußungsmaßnahmen einzuleiten.

Gehölzschnitt

Der Schnitt von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. In einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.

Reptilien und Amphibien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Reptilien, Amphibien, usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen und in sichere Gefilde umzusetzen sind.

Vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Anbringung von Nistkästen

Als vorgezogene CEF-Maßnahme für Höhlen-, Halbhöhlen und Nischenbrüter sind auf dem Flurstück 5982 südöstlich des Plangebietes insgesamt 8 Nistkästen für Höhlenbrüter und 2 Nistkästen für Halbhöhlen-, bzw. Nischenbrüter aufzuhängen. Die Erhaltung und Pflege der Nistkästen ist für einen Zeitraum von 10 Jahren zu sichern. Der Erfolg der Maßnahme ist im Rahmen eines Monitorings zu überprüfen.

Anbringung von Fledermausflachkästen und Fledermaushöhlen

Für jedes verlorengelassene Quartier sind zwei künstliche Fledermaushöhlen in zu erhaltende oder an Gehölzen am angrenzenden Talhang aufzuhängen. Unabhängig davon sind vorsorglich 2 Fledermausflachkästen und 3 Fledermaushöhlen auf dem Flurstück 5982 südöstlich des Plangebietes aufzuhängen. Die Erhaltung und Pflege der Nistkästen ist für einen Zeitraum von 10 Jahren zu sichern. Der Erfolg der Maßnahme ist im Rahmen eines Monitorings zu überprüfen.

Anlegung von Lerchenfenster

Der Verlust eines Brutreviers der Feldlerche ist durch die Anbringung von 2 Lerchenfenstern auf geeigneten Ackerflächen der Gemarkung auszugleichen. Geeignete Ackerflächen sind im weiteren Verfahren festzulegen.

19. Externe Ausgleichs- und Ersatzbelange

Der naturschutzrechtliche Ausgleich in Höhe von 1.250.811 Ökopunkten, der nicht über interne Maßnahmen ausgeglichen werden kann, ist durch den Erwerb von Ökopunkten oder durch Durchführung einer geeigneten Maßnahme zu kompensieren.

IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Sträucher und Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Feldhecke / Sträucher	Einzelbaum
Acer campestre (Feldahorn)	●	○
Acer platanoides (Spitzahorn) *		●
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *		●
Alnus glutinosa (Schwarzerle) *	●	
Betula pendula (Hängebirke) *		●
Carpinus betulus (Hainbuche) *	●	●
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	●	
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	●	
Crataegus laevigata (Zweig. Weißdorn)	●	
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)	●	
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	●	
Fagus sylvatica (Rotbuche) *		●
Frangula alnus (Faulbaum)	●	
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche) *	○	●
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)	●	
Prunus avium (Vogelkirsche) *		○
Prunus spinosa (Schlehe)	●	
Quercus petraea (Traubeneiche) *	●	●
Quercus robur (Stieleiche) *	●	●
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)	●	
Rosa canina (Echte Hundsröse)	●	
Rosa rubiginosa (Weinrose)	●	
Salix caprea (Salweide)	●	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	●	
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	●	
Sorbus torminalis (Elsbeere)		●
Tilia cordata (Winterlinde) *	●	●
Tilia platyphyllos (Sommerlinde) *	●	●
Ulmus minor (Feldulme)	●	
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	●	

● = gut geeignet ○ = bedingt geeignet

Die fett hervorgehobenen Arten sollen bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden.

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.

Artenliste 2: Schwach- bis mittelwüchsige Laubbaumarten für Anpflanzungen auf Privatgrundstücken in beengter Lage

Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche
Carpinus betulus „Frans Fontaine“	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere
Sorbus aucuparia „Fastigiata“	Eberesche
Sorbus aucuparia „Rossica Major“	Eberesche
Sorbus aucuparia „var. Edulis“	Eberesche

Artenliste 3: Obstbaumarten für Anpflanzungen von Streuobstbeständen¹

Baumart	Geeignete Sorten
Malus domestica (Apfel)	Alkmene, Biesterfelder, Renette, Bittenfelder, Boskoop, Brettacher, Berlepsch, Bohnapfel, Champagnerrenette, Gewürzluiken, Glockenapfel, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Öhringer Blutstreifling, Reanda, Rewena, Rheinischer Krummstiel, Sonnenwirtsapfel, Topaz, Winterrambour, Zabergäurennette
Pyrus communis (Birne)	Bayrische Weinbirne, Champagner Bratbirne, Kirchensaller Mostbirne, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Geißhirtle
Prunus avium L. (Süßkirsche)	Hedelfinger Riesenkirsche, Sam, Büttners rote Knorpelkirsche, Kordia, Regina
Prunus domestica (Zwetschge)	Katinka, Bühler Frühzwetschge, Hanita
Juglans regia (Walnuss)	Nr. 139, Nr. 26, Weinsberg 1

Empfohlene Saatgutmischungen

¹ Landratsamt Heilbronn -Umweltschutzamt- (Hrsg.), Heimische Bäume und Sträucher im Landkreis Heilbronn, Heilbronn 2000.

Bereich	Saatgutmischung
Lärmschutzwall	Magerwiese, Fettwiese
Öffentliche Grünflächen	Fettwiese
Verkehrsrün	Fettwiese, Kräuterreicher Landschaftsrasen
Retentionsbecken	Ufermischung

Zu verwenden ist soweit verfügbar Saatgut gesicherter Herkünfte. Herkunftsgebiet 7 Süd-deutsches Schichtstufenland bzw. 11 Süddeutsche Hügel- und Plattenregion.

Aufgestellt:

Bad Friedrichshall, den

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER :

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