



## **Bebauungsplan**

# **„24/4 Rainstraße Ost“**

Gemarkung Kochendorf

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

Satzung

Planstand: 20.10.2021

**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 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 13.12.2019                 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB   | am 16.12.2019                 |
| 3. Billigung des Bebauungsplanentwurfs<br>und Auslegungsbeschluss                                  | am 13.12.2019                 |
| 4. Bürgerinformationsveranstaltung   | am 23.01.2020                 |
| 5. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung<br>gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB           |                               |
| 5.1 Bekanntmachung   | am 16.12.2019                 |
| 5.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung  | vom 20.01.2020 bis 21.02.2020 |
| 6. Billigung des überarbeiteten Bebauungsplanent-<br>wurfs und Auslegungsbeschluss                 | am 09.02.2021                 |
| 7. Erneute Öffentliche Auslegung und Behördenbetei-<br>ligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB |                               |
| 7.1 Bekanntmachung   | am 11.03.2021                 |
| 7.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung  | vom 22.03.2021 bis 23.04.2021 |
| 8. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB   | am 23.11.2021                 |
| 9. 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 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden 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.

Die Flächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche können bei Ermittlung der Grundflächenzahl unberücksichtigt bleiben.

##### 2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage von Gebäuden wird durch eine Bezugshöhe (B) entsprechend Planeintrag festgesetzt.

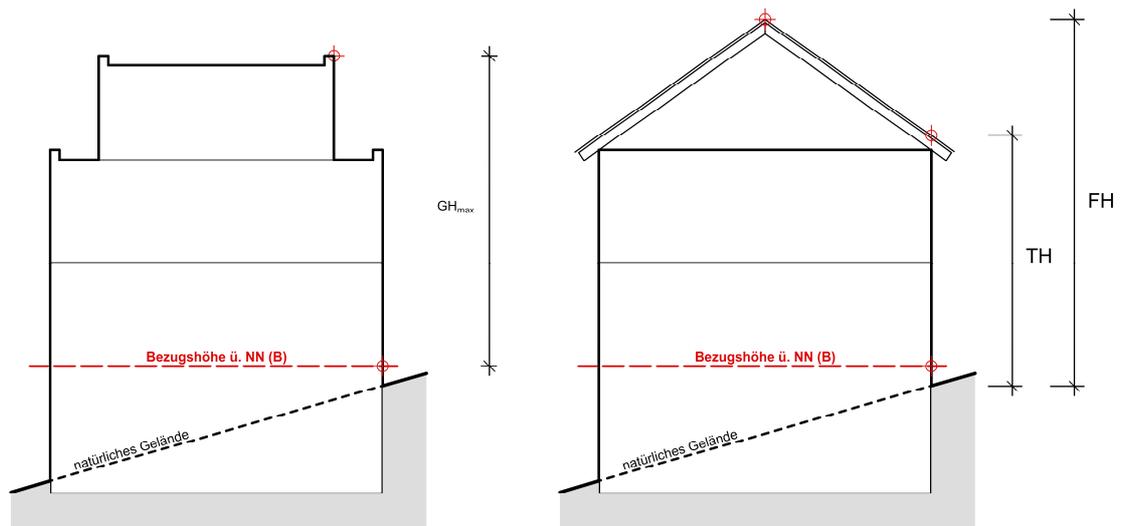
##### 2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmen sich für Gebäude mit Flachdächern durch maximale Gebäudehöhen (GH<sub>FD</sub>) sowie für Gebäude mit Satteldach durch Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) entsprechend Planeintrag.

Als oberer Bezugspunkt für Satteldächer gilt für die Traufhöhe der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Attika und für die max. Firsthöhe baulicher Anlagen der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

Als oberer Bezugspunkt für Flachdächer gilt für die Gebäudehöhe ( $GH_{FD}$ ) der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit dem oberen Abschluss der Attika.

Erläuterungsskizze:



### 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

#### 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

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

### 4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

#### 4.1 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

## **4.2 Stellplätze**

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

## **4.3 Nebenanlagen**

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind, sofern es sich dabei um Gebäude handelt, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 40 m<sup>3</sup> umbauter Raum zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **5.1 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.

## **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 Extensive Dachbegrünung**

Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Die Kombination mit Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig.

### **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 Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen**

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf den Baugrundstücksflächen 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. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit wassergefüllten Gartenteichen zulässig.

### **7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit gemäß Planeintrag.

### **8. Bauliche oder sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche liegenden Fassaden sind Vorkehrungen zur Geräuschkürzung zu treffen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis über die Luftschalldämmung nach DIN 4109 zu führen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliche Räume ab Lärmpegelbereich III.
- Büroräume und ähnliche Räume ab Lärmpegelbereich IV.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich aufgrund der vorgesehenen Bebauung an den Fassaden von schutzbedürftigen Räumen geringere Lärmpegelbereiche als in der Planzeichnung angeben ergeben.

Nach VDI 2719 ist bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. In jeder Wohnung ist dann wenigstens ein zum Schlafen geeigneter Raum mit Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Grundlage für die Festsetzung ist die schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg, vom 3. Dezember 2020 (A 6412).

### **9. Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

#### **9.1 Pflanzgebot auf Baugrundstücken**

Die nicht baulich genutzten Freiflächen des Baugrundstücks sind als unversiegelte Vegetationsfläche gärtnerisch anzulegen und mit einheimischen Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen. Kies-, Schotter- und ähnliche Materialschüttungen, ggf. in Kombination mit

darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien, sind hierfür unzulässig.

## **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **1.1 Dachform und Dachneigung**

Zulässig sind Satteldächer und Flachdächer gemäß Planeintrag.

#### **1.2 Dachdeckung**

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

#### **1.3 Ausbildung von Staffelgeschossen**

Bei der Ausbildung des Dachgeschosses (Nicht-Vollgeschoss) als Staffelgeschoss müssen die Außenwände des Staffelgeschosses auf mindestens 75 % der gesamten Außenlänge der Fassade um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwandfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten.

#### **1.4 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.

#### **1.5 Anordnung von Abfallbehältern**

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

### **2. Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

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

**3. Verwendung von Außenantennen**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

**4. Niederspannungsfreileitungen**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

**5. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**  
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs 1 LBO) wird für Wohnungen über 55 m<sup>2</sup> auf 2,0 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht. Für Wohnungen bis 55 m<sup>2</sup> ist je 1,0 Kfz-Stellplatz vorzusehen.

**6. Einfriedungen**  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,1 m aufweisen.

### **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. Geotechnik und Baugrunduntersuchung**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) sowie ggf. im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks. Diese werden von quartären Lockergesteinen (Löss, Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens, mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen.

Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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

## 6. Bodenkundliche Baubegleitung

Da die Eingriffsfläche größer als 5.000 m<sup>2</sup> ist, wird nach DIN 19639 empfohlen, für die geplanten Baumaßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung zu bestellen. Auf diese Weise wird ein fachgerechter Umgang mit den Böden sichergestellt, die Eingriffe in diese minimiert und der Erfolg eingriffskompensierender Maßnahmen gewährleistet.

## 7. Baufeldräumung und Gehölzrodung

Im Vorfeld der geplanten Bebauung dürfen Gehölze nur im Zeitraum zwischen dem 1.10. und dem 28.2. gerodet werden. Holz und Astwerk sind unverzüglich abzuräumen.

Die Gebäude werden im gleichen Zeitraum abgerissen. Ist das nicht möglich, ist ein Abriss erst nach Freigabe durch einen Vogelkundler, der zuvor geprüft hat, ob Vögel an den Gebäuden brüten, zulässig. Zudem ist auch eine Tötung von Fledermäusen im Tagesquartier durch einen Fledermausexperten auszuschließen. Alternativ ist auch das Entfernen bzw. Unbrauchbarmachen von Brutstrukturen sowie Strukturen für Tagesquartiere von Fledermäusen möglich.

Liegt das Baufeld vor dem Baubeginn über einen längeren Zeitraum brach, so ist es ab Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn mindestens alle zwei Wochen zu mähen oder zu mulchen. Damit kann verhindert werden, dass Bodenbrüter Nester anlegen.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

## 8. Vorgezogene Maßnahmen (CEF) – Europäische Vogelarten

Für Höhlenbrüter sind in Bäumen in angrenzenden Flächen oder Flächen in der Nähe insgesamt 8 Nistkästen für Höhlenbrüter aufzuhängen.

Aufgehängt werden

- 3 Nisthöhlen, Fluglochweite 26 mm,
- 3 Nisthöhlen, Fluglochweite 32 mm
- 2 Nisthöhlen, Fluglochweite 45 mm

Für die Halbhöhlen- und Nischenbrüter werden 10 Nisthöhlen aufgehängt.

- 4 Halbhöhlen (z.B. Typ 2H oder 2HW Fa. Schwegler)
- 6 Nischenbrüterhöhlen (z.B. Typ 1N der Fa. Schwegler) speziell auch für den Gartenrotschwanz und Haussperling

Die Aufhängepunkte werden in einen Lageplan eingetragen, der der UNB vorgelegt wird. Das Aufhängen erfolgt bis zum 28. Februar 2021 damit die Maßnahme ab dem 01. März funktionsfähig sein kann.

Die Höhlen sind dauerhaft zu unterhalten. In den ersten drei Jahren ist mit der Reinigung der Höhlen auch ihre Belegung zu prüfen. Das Ergebnis ist gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren.

## **9. Vorgezogene Maßnahmen (CEF) – Fledermäuse**

Um den potentiellen Verlust an Einzelquartieren auszugleichen, werden vorsorglich in der Umgebung des Plangebietes 2 Fledermausflachkästen und 2 Fledermaushöhlen aufgehängt. Damit wird sichergestellt, dass die ökologische Funktion sich im räumlichen Zusammenhang nicht verschlechtert.

## **10. 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.

## **11. 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.

## **12. 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.

Den Grundstückseigentümern wird eine hochwasserangepasste Planung bei der Ausführung von Kellergeschossen empfohlen.

## **13. Lage im Überschwemmungsgebiet - $HQ_{\text{extrem}}$**

Da der nördliche Teil des Plangebiets bei einem extremen Hochwasser ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) überflutet werden kann (siehe Planeintrag), haben sich die Grundstückseigentümer gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes

Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (Hochwasserschutzfibel März 2015) selbst und auf eigene Kosten zu sichern.

## **14. Bergbauberechtigung**

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der unbefristet und rechtskräftig bestehenden Bergbauberechtigung „Konsolidiertes Gruben- und Solefeld der Salinen Friedrichshall und Clemenshall am unteren Neckar“ und in der Nähe von Grubenbauen des Steinsalzbergwerks Kochendorf.

Die Steinsalzgewinnung in diesem Bereich ist abgeschlossen. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass auch in Zukunft vereinzelt Sprengungen durchgeführt werden, die an der Tagesoberfläche möglicherweise lokal als Geräusche und Erschütterungen wahrgenommen werden.

Über den Grubenbauen treten nach aktuellem Kenntnisstand gleichmäßige, kontinuierliche Senkungen der Tagesoberfläche auf. Sie führen im Lauf der Jahre und Jahrzehnte erfahrungsgemäß zu weitläufigen Senkungsmulden mit sehr flachen Flanken. Die Senkungsmulden sind augenscheinlich im Gelände nicht erkennbar. Die Senkungsbeträge werden vermessungstechnisch erfasst.

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

Für Schäden am Grundeigentum (Bergschäden i.S. von § 114 des Bundesberggesetzes – BbergG – vom 13.08.1980), die durch den Steinsalzbergbau verursacht werden, wird Schadenersatz nach §§ 115 ff BbergG geleistet.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Bergbauberechtigung der Südwestdeutsche Salzwerke AG und im Bereich des Grubengebäudes vom Bergwerk Kochendorf. Obgleich ein Abbau von Steinsalz hier nicht mehr erfolgt, können vereinzelt Sprengungen im Rahmen der Versatztätigkeit (Verfüllmaßnahmen) nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. In einem solchen Fall muss mit Geräuschwahrnehmungen und leichten Schwingungen gerechnet werden.

## **7. DIN 4109**

Die DIN 4109 (DIN 4109-1: Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen und DIN 4109-2: Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen) wird im Rathaus der Stadt Bad Friedrichshall (Fachbereich III - Planen und Bauen) zur Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann sie über den Beuth-Verlag, Burggrafstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

## **8. Vogelschlag**

Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen (z.B. Vogelschutzglas, Beklebung von Fensterscheiben, ...), durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren ist zu prüfen, ob Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu ergreifen sind.

## IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

### Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Strauchgruppen	Einzelbaum
Acer campestre (Feldahorn)		●
Acer platanoides (Spitzahorn) *		●
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *		●
Betula pendula (Hängebirke) *		●
Carpinus betulus (Hainbuche) *		●
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	●	
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	●	
Crataegus laevigata (Zweigrifflicher Weißdorn)	●	
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)	●	
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	●	
Fagus sylvatica (Buche)		●
Frangula alnus (Faulbaum)	●	
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche) *		●
Ligustrum vulgare (Liguster)	●	
Prunus avium (Vogelkirsche) *		●
Prunus spinosa (Schlehe)	●	
Quercus petraea (Traubeneiche) *		●
Quercus robur (Stieleiche) *		●
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)	●	
Rosa canina (Echte Hundsröse)	●	
Rosa rubiginosa (Weinröse)	●	
Salix caprea (Salweide)	●	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	●	
Sorbus domestica (Speierling)		●
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.

## Artenliste 2: Schwach bis mittelwüchsige Laubbaum-Sorten für Anpflanzungen auf Grundstücken in beengter Lage

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i> „Elsrijk“	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i> „Fastigiata“	Hainbuche
<i>Carpinus betulus</i> „Frans Fontaine“	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aria</i> „Magnifica“	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i> „Fastigiata“	Eberesche
<i>Sorbus aucuparia</i> „Rossica Major“	Eberesche
<i>Sorbus aucuparia</i> var. <i>edulis</i>	Eberesche

## Artenliste 3: Sortenliste für Baumpflanzungen im Stellplatz- und Straßenbereich

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i> „Elsrijk“	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> „Columnare“	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i> „Fastigiata“	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i> „Westhof s Glorie“	Esche
<i>Quercus robur</i> „Fastigiata“	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i> „Erecta“	Winterlinde
<i>Tilia cordata</i> „Rancho“	Winterlinde

## Artenliste 4: Obstbaumsorten

Obstbaumart	Geeignete Sorten
Apfel	Bittenfelder, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brettacher, Champagner Renette, Danziger Kant, Gehrers Rambur, Gewürzluiken, Goldrenette von Blenheim, Hauxapfel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winter-rambur, Sonnenwirtsapfel, Welschiser, Zabergäu Renette
Birne	Petersbirne, Wahls Schnapsbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne, Fässlesbirne, Kärcherbirne, Wilde Eierbirne, Conference, Kirchensaller Mostbirne, Metzger Bratbirne, Schweizer Wasserbirne, Josephine von Mecheln, Bayerische Weinbirne, Paulsbirne, Geddelsb. Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle
Stübkirschen	Regina, Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sam
Walnüsse	Mars, Nr. 26, Nr. 139

## Artenliste 5: Empfohlene Saatgutmischung

Bereich	Saatgutmischung
Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün	RSM 7.1.2 Landschaftsrasen – Standard mit Kräuter

Zu verwenden ist Saatgut gesicherter Herkünfte. Herkunftsgebiet 7 Süddeutsches Schichtstufenland bzw. 11 Süddeutsche Hügel- und Plattenregion.

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](mailto:info@ifk-mosbach.de)

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 23.11.2021 überein.

Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt.

Bad Friedrichshall, den

Der Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
(Siegel)