

Anlage 2

Satzung über den Bebauungsplan „Im Viertel III“ mit örtlichen Bauvorschriften ergänzendes Verfahren gem. 214 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Schönbrunn hat am 17.05.2024 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeverordnung für Baden-Württemberg (GeM-O) – jeweils in den am 17.05.2024 rechtskräftigen Fassungen – den Bebauungsplan „Im Viertel III“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom TT.MM.2024 maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 20.02.2024
Planungsrechtliche Festsetzungen (A)	in der Fassung vom 20.02.2024
Örtliche Bauvorschriften (B)	in der Fassung vom 20.02.2024

Anlagen

Hinweise, Pflanzlisten (C, D)	in der Fassung vom 20.02.2024
Begründung	in der Fassung vom 20.02.2024
Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	in der Fassung vom Februar 2024

Weitere gesonderte Anlagen

Kampfmittelvorerkundung	in der Fassung vom 11.01.2022
Ingenieurgeologisches Gutachten	in der Fassung vom 03.06.2022
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	in der Fassung vom Dezember 2022

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Im Viertel III“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Gemeinde Schönbrunn,

Jan Frey, Bürgermeister



GEMEINDE SCHÖNBRUNN

OT Haag

Bebauungsplan "Im Viertel III"

Bebauungsplan Satzung 17.05.2024		Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen	Textliche Festsetzungen (A-D) Blatt 1-19
Projekt-Nr.:	Datum:		20.02.2024
ETS 682/01a	Geprüft:		Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:		Stadtplanerin AK BW Jacqueline Schnurpfeil Stadtplanerin AK BW Lena Foltin / Fabian Roth
Layout:	Projektzeichner:		Horst Schulzki
Maßstab:	MVV Regioplan GmbH Besselstraße 14 b 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax. 06 21 / 8 76 75 - 99 E-mail: info@mvv-regioplan.de		
Plangröße:	MVV Regioplan		

Auf Grund § 1 Abs. 3 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.04.2023, hat der Gemeinderat Schönbrunn diesen Bebauungsplan „Im Viertel III“, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen am 23.06.2023 als Satzung beschlossen.

Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB zur Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs für den Bebauungsplan „Im Viertel III“

Der Gemeinderat hat die **Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung** nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB sowie der **Beteiligung der Behörden** und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 4 i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB mit Beschluss vom 23.02.2024 den ergänzten Bebauungsplanentwurf „Im Viertel III“ einschließlich Begründung und Umweltbericht beschlossen.

Der Gemeinderat hat den **ergänzten Bebauungsplan „Im Viertel III“**, mit bauplanungs-, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, Planzeichnung, einschließlich Begründung und Umweltbericht am 17.05.2024 **als Satzung beschlossen**.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

A.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

A.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

A.2.1 Maximale Höhe der baulichen Anlagen

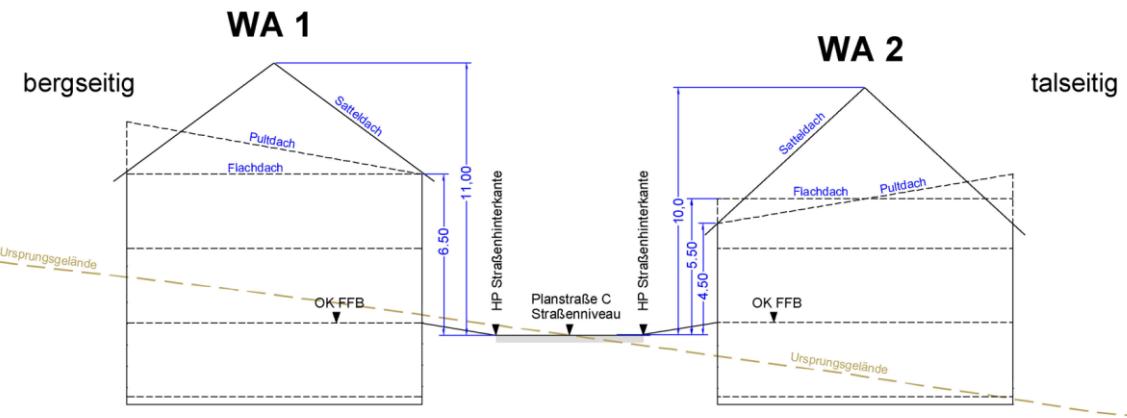
Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) wird

- talseitig (WA 3) mit 4,50 m und für Gebäude mit Flachdach mit 6,50 m,
- talseitig (WA 2) mit 4,50 m und für Gebäude mit Flachdach mit 5,50 m und
- bergseitig (WA 1) mit 6,50 m festgesetzt.

Die maximale Höhe von Gebäuden mit Pultdach wird auf max. 1,5 m über der angegebenen TH festgesetzt.

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) wird

- talseitig mit 10,00 m (WA 2, WA 3) und
- bergseitig mit 11,00 m (WA 1) festgesetzt.



Die maximale Traufhöhe (TH) bezieht sich auf den Schnittpunkt zwischen Außenkante des Gebäudes und der Oberkante Dachhaut. Beim Flach- und Pultdach gilt die niedrigere Höhe als Traufhöhe.

Ausnahmsweise kann bei Flachdächern und flachgeneigten (max. Dachneigung zwischen 5 und 10°) Dächern eine Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um bis zu 1,20 m für untergeordnete Bauteile (z.B. Belichtungselemente, Treppenaufgänge) zugelassen werden, wenn deren Grundfläche 10 m² nicht überschreitet.

A.2.2 Höhenbezugspunkt

Die in der Planzeichnung für das allgemeine Wohngebiet festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) hat als Bezugshöhe die Höhenlage der benachbarten Planstraße in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche dieser Straße. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln (Abb. A).

Bei Eckgrundstücken ist der tiefer liegende Bezugspunkt maßgeblich (Abb. B).

Bei Grenzbebauung/Doppelhäusern sowie für Garagen oder Nebenanlagen in den Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken sowie für die Ermittlung dieser Abstandsflächen ist der Höhenbezugspunkt dort, wo die maßgebliche Grundstücksgrenze auf die Hinterkante, der für die Erschließung der Grundstücke erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche trifft (Abb. C).

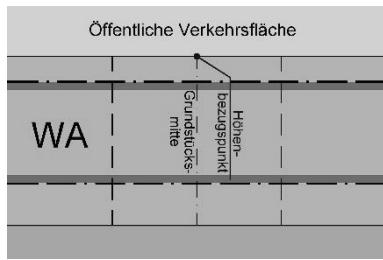


Abb. A: Höhenbezugspunkt
Einzelhausbebauung

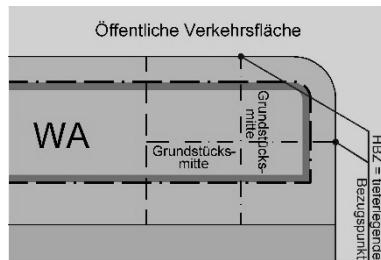


Abb. B: Höhenbezugspunkt
Eckgrundstück

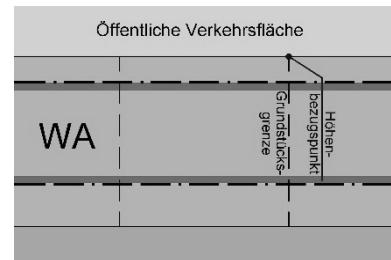


Abb. C: Höhenbezugspunkt
Grenzbebauung

Für die einzelnen Allgemeinen Wohngebiete gilt als Bezugshöhe folgende Zuordnung:

WA 1: Planstraße C
WA 2 Nord: Planstraße A
WA 2 Süd: Planstraße C
WA 3 Ost: Planstraße B
WA 3 West: Planstraße D

Ausnahme:

Im **südlichen WA 2** ist als Bezugspunkt für

- das östlichste Grundstück die nächstgelegene Verkehrsfläche und für
- das westlichste Grundstück die benachbarte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Fuß- und Radweg, in der Mitte der gemeinsamen Grenze

heranzuziehen.

A.2.3 Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO

Nebenanlagen, sofern sie selbstständige Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO sind, sind nur bis zu einer Grundfläche von 15 m² zulässig. Sie dürfen eine Gebäudehöhe von 3,5 m nicht überschreiten.

A.3 Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Regelungen zur Stellung der baulichen Anlagen gemäß zeichnerischer Festsetzung gelten nicht für Nebengebäude mit einer Grundfläche von weniger als 15 m².

A.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

A.4.1 Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sowie in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

A.4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (wie Gartenhäuser, Geräteschuppen und Kellerersatzräume) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sowie in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Nebenanlagen sind darüber hinaus vor der vorderen Baugrenze, hier jedoch auf 25% der vorderen Grundstücksbreite beschränkt, zulässig.

Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Einfriedungen. Diese sind entsprechend Örtlicher Bauvorschrift B.3 entlang der öffentlichen Verkehrsfläche in Höhe von 1,0 m über Straßenhöhe sowie entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen entsprechend des Nachbarrechts zulässig.

Aufschüttungen, Abgrabungen sowie private Stützmauern bis zu maximal 1,0 m Höhe können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

A.5 Öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

In öffentlichen Grünflächen sind bauliche Anlagen, mit Ausnahme von baulichen Anlagen für Telekomunikation, Stromversorgung, Straßenbeleuchtung, Abwasserbeseitigungsanlagen und Regenwasserrückhaltung sowie Spiel und Aufenthalt, nicht zulässig.

A.6 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB

Außengebietswasserableitung

An der nördlichen Grundstücksgrenze der am Nordrand gelegenen öffentlichen Grünfläche ist gemäß Planzeichnung ein Wall mit mind. 35 cm Höhe herzustellen und dauerhaft zu erhalten, so dass das ankommendes Außengebietswasser der Topographie folgend nach Osten in den bestehenden Regenwasserkanal im Steinbruchweg abgeleitet werden kann.

A.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25a BauGB

A.7.1 Maßnahme 1: Private Baugrundstücke - Grundstückseingrünung

Auf den privaten Grundstücksflächen (WA) sind auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 2 m tiefe Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen mit einem Pflanzabstand von 1 m gemäß Pflanzliste 1 anzupflanzen. Sträucher und Bäume sind entsprechend der genannten Maßnahme zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Der Eigentümer ist verpflichtet, die Bepflanzung bis spätestens 2 Jahre nach Bezug durchzuführen.

Bauliche Anlagen jeglicher Art, ausgenommen der zulässigen Einfriedung gemäß A.4.2 und B.4 sind auf den mit einem Pflanzgebot ausgewiesenen Flächen nicht zugelassen.

A.7.2 Maßnahme 2: Private Baugrundstücke - Laub- oder Obstbaum

Je abgeschlossener 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzenliste 1 oder 2 anzupflanzen. Die Bäume sind entsprechend der genannten Maßnahme zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Standorte können auf dem Grundstück frei gewählt werden.

Der Eigentümer ist verpflichtet, die Bepflanzung bis spätestens 2 Jahre nach Bezug durchzuführen.

A.7.3 Maßnahme 3: Private Baugrundstücke - Dachbegrünung

Dächer mit einer Neigung unter 20° sowie überdachte Stellplätze und Garagen sind dauerhaft zumindest extensiv mit einer Substratstärke von mind. 10 cm zu begrünen. Bei der Dachbegrünung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen (z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke oder Anlagen wie Klimaanlagen usw.). In diesen Ausnahmefällen sind mind. 25 % der Dachflächen dauerhaft zu begrünen.

A.7.4 Maßnahme 4: Private Baugrundstücke - Oberflächenbefestigung

Oberflächenbefestigungen von Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster) auszustatten, soweit durch die Nutzung nicht mit dem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist.

Um den Anteil der befestigten Flächen zu minimieren, darf der Garagenabstand zum Rand der Verkehrsfläche 5,0 m nicht überschreiten.

A.7.5 Maßnahme 5: Private Baugrundstücke – kleintierpassierbare Einfriedungen

Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist mit Einfriedungen ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen. Ausgenommen sind Einfriedungen von Terrassen, die als Sichtschutz dienen und unmittelbar an das Wohngebäude anschließen.

A.7.6 Maßnahme 6: Private Baugrundstücke – Materialwahl von Dacheindeckungen

Die Materialwahl von Dacheindeckungen, Regenrinnen und Regenabflussrohren ist so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen (z.B. durch unbeschichtete Metalle, o.ä.) ausgehen können.

A.7.7 Maßnahme 7: Öffentliche Grünfläche – Nord

Auf der öffentlichen Grünfläche im Norden des Plangebietes sind 8 standortheimische und klimaresistente Bäume und 8 (Groß)Sträucher/Feldgehölze gemäß Pflanzliste 1 (*Hinweis: fett markierte Gehölze*) anzupflanzen. Sträucher und Bäume sind entsprechend der genannten Maßnahme zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Bereiche zwischen den Bäumen und (Groß)Sträuchern/Feldgehölze sind als Blühwiesen mit gebietsheimischem Saatgut zu gestalten. Der Hinweis C.10 ist zu beachten.

A.7.8 Maßnahme 8: Öffentliche Grünfläche – West

Auf der öffentlichen Grünfläche im Westen des Plangebietes sind 5 standortheimische und klimaresistente (Groß)Sträucher/Feldgehölze gemäß Pflanzliste 1 (*Hinweis: kursiv markierte Gehölze*) anzupflanzen. Sträucher und Bäume sind entsprechend der genannten Maßnahme zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Bereiche zwischen den Bäumen und (Groß)Sträuchern/Feldgehölze sind als Blühwiesen mit gebietsheimischem Saatgut zu gestalten. Der Hinweis C.10 ist zu beachten.

A.7.9 Maßnahme 9: Öffentliche Verkehrsfläche – Baumpflanzungen

Gemäß Planzeichnung sind insgesamt mindestens 5 großkronige Straßenbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen. Die Bäume sind entsprechend der genannten Maßnahme zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Baumscheibe sind mit einem Maß von mind. 4,0 x 4,0 m zu wählen.

A.7.10 Maßnahme 10: Artenschutzfreundliches Beleuchtungskonzeptes (öffentliche Flächen und private Grundstücke)

Die Außen- und Wegbeleuchtung ist mit artenschonenden Lampen (LED mit geringen Blauanteilen und einer Farbtemperatur im Bereich von max. 2.200 – 3.000 Kelvin) entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht gerichtet nach unten abstrahlen und kein Streulicht erzeugen.

Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

A.7.11 Maßnahme 11: Bodenschutz (öffentliche Flächen und private Grundstücke)

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen.

A.7.12 Maßnahme 12: Hochwasser- und Starkregenschutz (nördliche Grünfläche)

In der nördlichen Grünfläche wird angrenzend zum landwirtschaftlichen Weg ein Wall (mit ca. 30-40 cm Höhe) zum Schutz vor aus dem Norden kommenden, hangabwärtsfließenden Oberflächenwasser, als Hochwasser- und Starkregenschutzmaßnahme, hergestellt.

A.8 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Auf den privaten Grundstücken entlang der Straßenbegrenzungslinien sind Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers gemäß Planzeichnung zulässig.

A.9 Sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen (gem. § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3)

A.9.1 Für externe Ausgleichsmaßnahmen werden von der Gemeinde in der Teilortsgemarkung Schönbrunn-Haag im Gewann „Untere Leimengrube“, das Flst.-Nr. 7236 mit 21.264m² Fläche bereitgestellt. Als sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich sind auf dieser Fläche umzusetzen:

- Anlage einer Fettwiese mittlerer Standorte (auf 13.758m²)
(siehe Durchführung, Punkt 1-3)
- Pflanzung von Obsthochstamm-Birnbäume (5 Stück)
(siehe Durchführung, Punkt 4)
- Pflanzung Schwarzdornhecke (auf 1.200m²)
(siehe Durchführung, Punkt 5)

(maßgeblich sind die Herstellungs- und Erhaltungspflegemaßnahmen des Umweltberichtes, Bearbeitung durch Klemens und Andrea Bernecker, Konsiliarleistungen für Faunistik + Grünordnung, Schönbrunn-Allemühl, Februar 2024):

Durchführung:

1. Bodenvorbereitung der Fläche vor Aussaat:

- a. Fräsen oder Pflügen und anschließendes Eggen des Bodens
- b. Anschließend Schwarzbrachephase → 2-3 Wochen Ruhezeit

2. Ausbringen des Saatgutes

(Frischwiese/ Fettwiese, Saatgutmischung 30% Blumen, 70% Gräser, gem. u.g. Saatgutmischung)

- a. Zur leichteren Aussaat kann das Saatgut mit Sand, Sägemehl, geschrotetem Mais auf das zehnfache Ausbringungsvolumen gestreckt werden.
- b. Andrücken der Aussaat mit Saatwalze für den nötigen Bodenkontakt
- c. Bei ungünstigen Aussaatbedingungen (Trockenheit) kann das Saatgut nach dem Walzen (sparsam) mit Heu oder Strohhäcksel schwach gemulcht werden

3. Pflege Grünlandeinsaat:

- a. im 1. und 2. Standjahr: Unkrautbekämpfung durch Schröpf schnitte, wenn die Zielarten höher als 10cm sind.
- b. Ab 3. Standjahr: Mahd max. 3-mal im Jahr und Abfuhr des Schnittgutes
- c. Keine Nutzung von Pflanzenschutzmitteln, Düngemitteln, Gärresten (aus Biogasanlagen)

4. Neuanlage Reihenpflanzung von 5 großkronigen Obsthochstammbirnbäumen ab 4. Jahr

- a. Pflanzung von 5 großwüchsigen Hochstammbäumen gem. u.g. Pflanzliste
- b. Setzen der Bäume im Abstand von 15m (Sicherung durch wildverbissicheren Stammschutz und regelmäßige Bewässerung)

5. Neuanlage Schwarzdorn (=Schlehen) Heckenstreifen (am oberen Grundstücksrand, siehe auch folgende Abbildung/ Auszug Umweltbericht, S. 61)

- a. Pflanzabstand der Setzlinge (Pflanzensortierung 100/130) 1m innerhalb der Reihe, Reihenabstand 2m
- b. Freimähen der Gehölze im 2.-3. Standjahr
- c. Anschließende Standjahre: Gehölze sind als Niederhecke zu ziehen und alle 7-9 Jahre auf der Hälfte der Heckenlänge auf den Stock zu setzen

Die Kompensationsfläche auf Flst.-Nr. 7236 -Grünlandfläche, Streuobstbaumbestand und Schwarzdornhecke - ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, der Baum- und Heckenbestand ist bei Abgang zu ersetzen (Pflege – und Nachpflanzgebot).

Ökologische Baubegleitung und Monitoring: Um eine fachgerechte Umsetzung und erfolgreiche Entwicklung der Maßnahmen auf Flst.-Nr. 7236 sicherzustellen, ist eine ökologische Baubegleitung sowie ein mindestens 3-maliges Monitoring, in folgendem Intervall: 1. Jahr (Boden vorbereitung/Aussaat), 2. oder 3. Jahr (Grünland: Schröpf schnitte) und 4. Jahr (Hecke und Obstbäume) durch ein qualifiziertes Fachbüro durchzuführen.

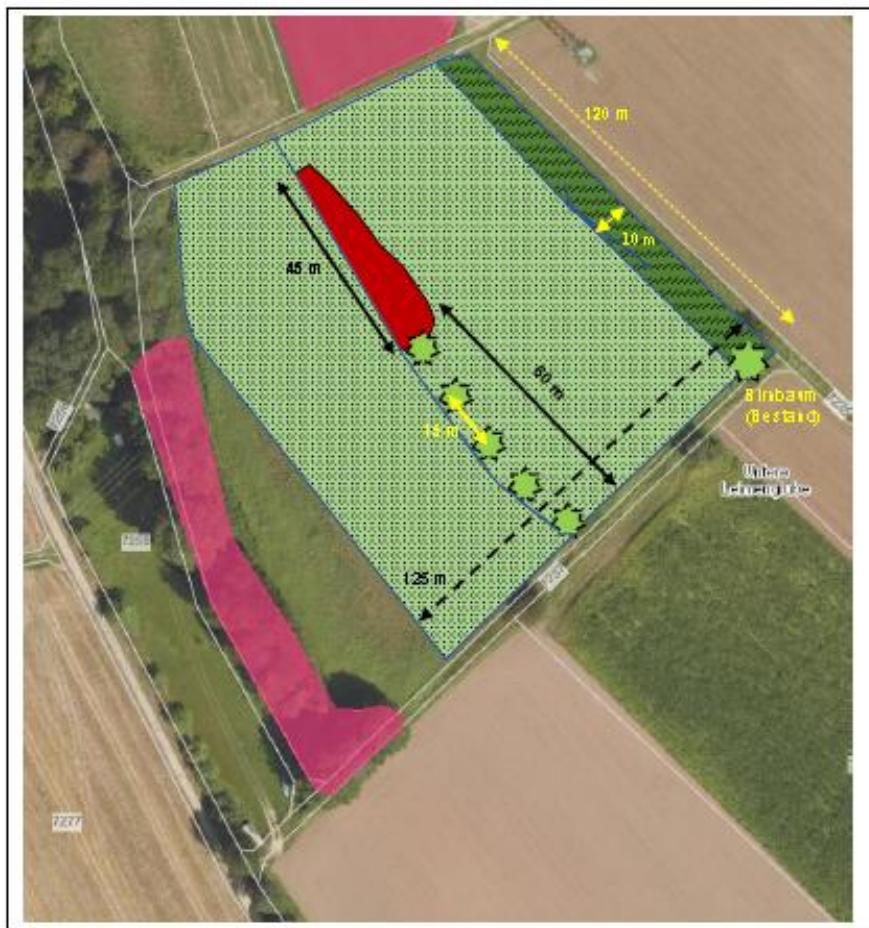


Abb. 55: Planzustand

(1 : 1.700)



Pflanzung einer 10 m breiten Schwarzdornhecke unter Beibehaltung der vorhandenen Halbstämme



Anlage einer „Fettwiese mittlerer Standorte“



Vorhandene Feldhecke als gesetzlich geschütztes Biotop

(abstrahiert rot unterlegt gesetzlich geschützte Biotope
außerhalb des eigentlichen Kompensationsraums)



Pflanzung einer Reihe großkroniger, landschaftsprägender
Obsthochstamm-Birnbäume

(Schematische Darstellung des planmäßigen Kompensationszustands, Auszug UB, S. 61)

Folgende Pflanzliste „Saatgutmischung: Frischwiese/ Fettwiese“ ist zu verwenden. Alternative Saatgutmischungen für Frisch-/ Fettwiese sind bei Standortverträglichkeit zulässig.
Es ist eine Ansaatstärke von 3g/ m² (30kg/ha) zu verwenden.

Blumen 30%			Gräser 70%		
Botanischer Name	Deutscher Name	%			
Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe	1,00	Agrostis capillaris	Rotes Straußgras	3,00
Anthriscus sylvestris	Wiesen-Kerbel	0,50	Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz	4,00
Campanula patula	Wiesen-Glockenblume	0,10	Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras	5,00
Carum carvi	Wiesen-Kümmel	2,50	Arrhenatherum elatius	Gläthäfer	3,00
Centaurea cyanus	Kornblume	2,00	Bromus hordeaceus	Weiche Trespe	4,00
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume	2,00	Cynodon dactylon	Weide-Kammgras	5,00
Crepis biennis	Wiesen-Pippau	0,70	Dactylis glomerata	Gewöhnliches Knauelgras	2,00
Daucus carota	Wilde Möhre	2,30	Festuca pratensis	Wiesenschwingel	10,00
Galium album	Weißes Labkraut	2,00	Festuca rubra	Horst-Rotschwingel	10,00
Heracleum sphondylium	Wiesen-Bärenklau	0,40	Helictotrichon pubescens	Flaumiger Wiesenhafer	3,00
Knautia arvensis	Acker-Witwenblume	1,00	Lolium perenne	Deutsches Weidelgras	5,00
Leontodon hispidus	Rauer Löwenzahn	0,30	Poa angustifolia	Schmalblättriges Rispengras	13,00
Leucanthemum ircutianum/vulgare	Wiesen-Margente	3,00	Trisetum flavescens	Goldhafer	3,00
Lotus corniculatus	Hornschnetzklee	1,20			70,00
Lychnis flos-cuculi	Kuckucks-Lichtnelke	0,50			
Malva moschata	Moschus-Malve	0,50			
Papaver rhoeas	Klatschmohn	1,00			
Pimpinella major	Große Biernelle	0,40			
Plantago lanceolata	Spitzwegerich	2,50			
Prunella vulgaris	Gewöhnliche Braunelle	1,30			
Rumex acetosa	Wiesen-Sauerampfer	0,80			
Salvia pratensis	Wiesen-Salbei	0,00			
Sanguisorba officinalis	Großer Wiesenknopf	0,40			
Scorzoneroidea autumnalis	Herbst-Löwenzahn	0,30			
Silene dioica	Rote Lichtnelke	0,50			
Silene vulgaris	Gewöhnliches Leimkraut	1,00			
Tragopogon pratensis	Wiesen-Bocksbart	1,20			
Trifolium pratense	Rotklee	0,60			
		30,00			
			Gesamt		100,00

Saatgutmischung vgl. UB, S. 69

Pflanzliste Streuobstwiese (standortgerechte, großwüchsige Birnbäume):

- Schweizer Wasserbirne,
- Palmischbirne,
- Gute Graue,
- Gellerts Butterbirne

B SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (2023 I Nr. 6).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41).

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Viertel III“ identisch.

B.1 Dachgestaltung § 74 Abs. 1 LBO

Geneigte Dächer sind nur mit Ziegeleindeckung (Tonziegel) und Betondachsteine in nicht glänzender Ausführung zulässig. Die Dacheindeckung ist nur in rotem, rotbraunem und braunem oder grauem bis schwarzem Farnton zulässig.

Dächer mit einer Neigung unter 20° sowie überdachte Stellplätze und Garagen sind dauerhaft zumindest extensiv mit einer Substratstärke von mind. 10 cm zu begrünen.

Bei der Dachbegrünung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen (z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke oder Anlagen wie Klimaanlagen usw.). In diesen Ausnahmefällen sind mind. 25 % der Dachflächen dauerhaft zu begrünen.

B.2 Fassadengestaltung § 74 Abs. 1 LBO

Glänzende und reflektierende Materialien (Glas ausgenommen), grelle Farbanstriche auf mehr als 25% der Fassade einer Gebäudeseite sind unzulässig.

B.3 Werbeanlagen § 74 Abs.1 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Schild an der Gebäudefassade im Erdgeschoss zulässig. Pro Gebäude ist ein Schild zulässig. Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf eine Fläche von 1,5 m² nicht überschreiten. Für Werbeanlagen als Ausleger gilt folgende Größenbeschränkung: Der Ausleger (Auslegerarm) wird auf eine Tiefe von 0,8 m begrenzt. Die Werbefläche darf 1 m² nicht überschreiten.

Selbstleuchtende und beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

B.4 Einfriedungen § 74 Abs. 1 LBO

Einfriedungen dürfen entlang von Verkehrsflächen eine Höhe von 1,0 m über Straßenhöhe nicht überschreiten. Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen entsprechend des Nachbarrechts zulässig.

Entlang von Verkehrsflächen sind als Einfriedungen nur Holzzäune und Naturhecken zulässig. Drahtgefleitzäune sind mit Hinterpflanzungen aus Laubgehölzhecken auszuführen. (s. A.7.5 Kleintierpassierbare Einfriedungen)

B.5 Höhenlage der Grundstücke § 74 Abs. 3 LBO

Abgrabungen der bestehenden Geländeoberfläche sind nur für die Baugrube des Gebäudes selbst und für notwendige Zugänge und Zufahrten zulässig.

Sofern das bestehende Gelände tiefer als die geplante öffentliche Verkehrsfläche ist, ist das Geländeniveau zwischen Hausgrund und öffentlicher Verkehrsfläche (Vorgartenzone) bis auf die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche anzuheben. Der verwertbare Bodenaushub – mindestens jedoch der Mutterboden – ist unter Einhaltung sonstiger Rechtsvorschriften (z. B. Nachbarschutzgesetz) auf den Baugrundstücken wieder aufzubringen. Im Anschluss der Gebäude dürfen sonstige Aufschüttungen für Terrassen auf Höhe der Erdgeschossfußbodenhöhe erfolgen. Grundstückshöhen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Private Stützmauern dürfen maximal 1,0 m hoch sein. Sollte ein Höhenausgleich darüberhinausgehend erforderlich sein, muss abgeböscht werden. Böschungen zu den Nachbargrundstücken dürfen nicht steiler als 45° angelegt werden. Bei geneigten Anschlüssen von Grundstücken ist durch technische/ bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass anfallendes Oberflächen- und Regenwasser nicht auf die Nachbargrundstücke abfließt.

B.6 Stellplatzverpflichtung § 74 Abs. 2 LBO

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze herzustellen.

Für je eine Wohneinheit sind jeweils auch hintereinanderliegende („gefangene“) Stellplatze anrechenbar. Ein herzustellender Stellplatz kann durch eine Garage ersetzt werden.

C. HINWEISE

C.1 Herstellung des Straßenkörpers

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den privaten, an Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, unterirdische Stützbauwerke entlang der erforderlich (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen werden auf den angrenzenden Grundstücken hergestellt und gehen nicht in das Straße-eigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken. Gemäß § 12 Abs. 5 Straßengesetz (StrG) besteht keine Erwerbs-pflicht durch die Gemeinde.

Der Eigentümer hat die Einrichtungen zur Straßenbeleuchtung sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung (§ 126 Abs. 1 BauGB).

C.2 Boden

Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation (Oberer Buntsandstein).

Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violetthorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungs-horizont zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähig-keit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden ob-jektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähig-keit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden ob-jektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Abfallverwertungskonzept bei Bodenaushub

Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub ist im Rahmen des Bauantrags ein Abfallverwertungskon-zzept zu erstellen (§ 3 Abs. 4 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG)). In diesem Konzept ist auszuführen, wie mit den anfallenden Aushubmaterialien verfahren werden soll. Das Konzept ist der zuständigen Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen, unab-hängig davon, ob die Aushubmaterialien vor Ort (als Maßnahme des Erdmassenaus-gleichs) wiederverwendet werden, oder ob die Aushubmaterialien (als Abfallverwer-

tungsmaßnahme) von der Baustelle abgefahren werden müssen (weil sie z. B. aus baubedingten Gründen nicht wieder eingebaut werden können).

Zur Entsorgung bzw. Verwertung der Aushubböden werden im Rahmen einer abfalltechnischen Betreuung weitere Bodenanalysen notwendig. Gemäß der LAGA PN 98 sind von dem Aushub Haufwerke zu bilden, die dann nach Vorschrift beprobt und nach dem vorgegebenen Parameterumfang der VwV Boden Baden-Württemberg sowie der Deponieverordnung untersucht und entsprechend deklariert werden. Die logistische Vorgehensweise sollte dabei vor Baubeginn mit der Erdbaufirma geklärt werden.

Bodenschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist ein Massenausgleich durch Koordination von Bodenaushub- und Bodenauftrag bei privaten und öffentlichen Maßnahmen anzustreben. Die Bodenarbeiten (Bodenaufrag- bzw. -abtrag) sind entsprechend vorhandenen Regelwerken der Richtlinien (vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg, Heft 10 und Heft 28) durchzuführen.

Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen. Zwischenlager dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten und sind vor Verdichtungen und Erosion zu schützen. Das gelingt am besten, wenn die Mieten profiliert und geglättet sowie bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z.B. Ölrettich) begrünt werden.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Schadverdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Dazu sollte nur bei trockenen Witterungs- und Bodenbedingungen gearbeitet werden. Schadverdichtungen in später begrünten Bereichen sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen (z.B. durch Tieflockerung). Baustoffe, Baustellenabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Werden im Zuge der Bauarbeiten unerwartet Bodenverunreinigungen bzw. schädliche Bodenveränderungen angetroffen oder besteht ein Verdacht einer Schädlichen Bodenveränderung (z.B. organoleptische Auffälligkeiten) ist unverzüglich das Wasserrechtsamt, Untere Bodenschutzbehörde, zu kontaktieren, Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

C.3 Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuseigen.

C.4 Entwässerungskonzept / Starkregenereignisse

Es wird empfohlen, dass auf den Dachflächen der privaten Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser, z. B. für die Gartenbewässerung, zu nutzen.

Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen,

dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.

C.5 Trinkwasserversorgung / Grundwasserschutz

Wasserversorgung

1. Wasserversorgungsanlagen sind gemäß 3 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.
2. Die ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch Erweiterung des bestehenden öffentlichen Versorgungsnetzes sicher zu stellen.
3. Ggf. muss bei Bedarf durch den Eigentümer für sein privates Grundstück eine Druckerhöhungsanlage eingebaut werden.

Grundwasserschutz

4. Tiefgargen sind entweder wasserdurchlässig oder mit einem Pflastersystem mit DIBt Zulassung als „Flächenbelag zur Behandlung und Versickerung von Niederschlagsabflüssen von Verkehrsflächen auszuführen. Brunnen und Grundwassermessstellen im Baufeld sind durch Errichtung baulicher Sicherungseinrichtungen gegen Beschädigungen zu schützen. Beschädigungen von Brunnen und Grundwassermessstellen sind dem Grundstückseigentümer sowie dem Wasserrechtsamt unverzüglich zu melden und in mindestens gleichwertiger Ausführung zu beheben.
5. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtamt, anzuzeigen. Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten- und Kartendienst der LUBW erhältlich. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.
6. Die folgenden Vorhaben sind dem Wasserrechtsamt rechtszeitig vor Baubeginn anzuzeigen:
 - a) Entnahme von Grundwasser
 - b) Bohrungen in den Grundwasserleiter
 - c) Einbringen von Stoffen (z. B. Beton) ins Grundwasser

Die Anzeige ist dem Wasserrechtsamt formlos mit allen für die Beurteilung notwendigen Unterlagen und Angaben vorzulegen.

7. Alle Arbeiten, sie sich nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken könne, erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Hierzu zählen insbesondere Grundwasserabsenkungen. Mit den Arbeiten darf nicht vor Erteilung der Erlaubnis begonnen werden.
8. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.
9. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.

10. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwassererneubildung zu beachten.
11. Anlagen zur Versickerung der Niederschlagswasser, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von stauenden, das Grundwasser schützenden Deckschichten zur Folge haben, sind nur in begründeten Ausnahmefällen und durch den Einsatz von definiertem Filtermaterial (s. B. DiBt-zugelassenes Filtersubstrat, belebte Bodenschicht, carbonhaltiger Sand) möglich.
12. Der Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen erfordert grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis. Bei der Planung einer Erdwärmesondenanlage ist frühzeitig abzustimmen, ob sie Anlage erlaubnisfähig ist.

C.6 Baumschutz und Baumpflanzung

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6) zu beachten.

Der zu erhaltende Baum ist, während der Tiefbauarbeiten nach den Vorschriften der RAS LP 4 und der DIN 18920 zu schützen.

C.7 Rodungszeitraum

Baufeldberäumungen und Gehölzentnahmen sind gemäß § 39 Absatz 2 BNatSchG auf das Winterhalbjahr (01.10.-28.02.) zu beschränken.

Die Herstellung des Planums sollte nach Möglichkeit im Winterhalbjahr erfolgen.

C.8 Photovoltaikpflicht nach KlimaG BW

Mit dem Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (außer Kraft) wurde die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung beim Neubau von Nichtwohngebäuden und offenen Parkplätzen erstmals eingeführt. Inzwischen ist die Pflicht in § 23 des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg (KlimaG BW) festgelegt und erweitert worden. Die Photovoltaikpflicht gilt jetzt für Bauherrinnen und Bauherren beim Neubau eines Wohn- oder Nichtwohngebäudes und bei der grundlegenden Dachsanierung eines Bestandsgebäudes. Außerdem greift sie beim Neubau eines offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen.

C.9 Verbot von Schottergärten nach § 21a NatSchG

Es ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

Nicht um einen nach § 21a NatSchG verbotenen Schottergarten handelt es sich trotz der Verwendung mineralischer Materialien, bei

1. der Herstellung eines fachgerechten Lebensbereichs Alpinum/Steingarten oder
2. einer Kies-/Splittmulchung bis zur Korngröße 16 mm (bei speziellen Pflanzungen wird auch eine Körnung bis 32 mm eingesetzt), bei der keine Trennlage (wasserundurchläs-

sig/wurzelfest) verwendet wird. Ziel der Mulchung ist es, den Boden abzumagern oder die Verdunstung zu reduzieren. Die Pflanzung muss grundsätzlich der Fläche ein Gepräge geben. Dies ist gegeben bei einer Begrünung mit einem gleichmäßigen Bestand in Wuchs und Verteilung und einer Bodendeckung von mindestens 70 %.

(Quelle: Schreiben des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg vom 15.02.2021).

C.10 Fledermaus- und Vogelschutz

Zur Unterstützung der Fledermauspopulation soll das Angebot an nachtaktiven (Flug)Insekten gestützt werden. Es wird empfohlen, bei Anlage der Blühwiesen insbesondere gebietsheimisches Saatgut zu verwenden, dass nachtblühende Stauden und Kräuter beinhaltet. Hierzu gehören Nachtviole, Nachtkerze, Weiße Lichtnelke, Seifenkraut, Geißblatt etc. Das gebietsheimische Saatgut kann beispielsweise bei der Fa. Rieger & Hofmann (www.rieger-hofmann.de). Fa. Zeller (www.saaten-zeller.de) und Hof-Berggarten (www.hof-berggarten.de) bezogen werden.

Es wird empfohlen an den Gebäuden Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse zu schaffen sowie Bepflanzungen anzulegen, die nachaktiven, (Flug)Insekten Nahrung bietet. Es sollten am Haus und im Garten keine Pestizide und in und an Gebäuden keine biozidhaltigen Holzschutzmittel eingesetzt werden.

Es wird empfohlen, große Fensterflächen mit Vogelschutzglas auszuführen werden. Wo es möglich ist, sollte Milchglas anstelle von durchsichtigem Glas verwendet werden (z. B. an Balkonbrüstungen).

C.11 Prävention: Schutz vor Einbruch

Der Einbau von Sicherungstechnik ist dann besonders günstig, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird! Über die individuellen Sicherungsmöglichkeiten informiert die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Heidelberg, 69115 Heidelberg, Römerstr. 2 - 4, Tel.: 0621/174-1234, E-Mail: beratungsstelle.hd@polizei.bwl.de. Eine Broschüre zum Download mit wertvollen Tipps und Hinweisen zum Einbruchschutz ist zudem im Internet unter www.polizei-beratung.de erhältlich.

In diesem Zusammenhang möchten wir zur Kenntnis geben, dass die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) die Förderung von Schutzmaßnahmen an Häusern und Wohnungen gestartet hat. Kriminalpräventive Maßnahmen in den energetischen Programmen der KfW werden mit zinsgünstigen Krediten gefördert. Auch wer sein Haus oder seine Wohnung altersgerecht umbaut, kann Zuschüsse für Schutzmaßnahmen, etwa an Fenstern oder Türen, beantragen.

Die Förderung im Zusammenhang mit den energetischen Programmen ist am 1. Juni 2014 angelaufen. Weitere Informationen hierzu erhalten Sie unter <https://www.kfw.de/inlandsförderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote>

Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bietet als besonderen Service eine Bauplanberatung für private und gewerbliche Objekte an. Die Beratung ist kostenfrei.

C.12 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuseigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeug, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werk-tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

D PFLANZLISTEN

Bei den in den textlichen Festsetzungen genannten Pflanzmaßnahmen und zur Eingrünung des Gebietes sollen standortgerechte, nach Möglichkeit einheimische Gehölze, verwendet werden. Die nachstehenden Pflanzlisten haben dabei empfehlenden Charakter. Diese Vorauswahl ersetzt nicht die bei der Ausführungsplanung erforderliche standortbezogene Konkretisierung auch mit Blick auf die Klimaresilienz. Zudem wurden die hier aufgeführten Pflanzlisten mit dem Artenschutz abgestimmt.

Pflanzliste 1: gebietsheimische Sträucher und Bäume

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung als		
	Strauch	(Einzel-)Baum	(Schnitt-)Hecken
<i>Acer campestre</i> (Feldahorn)	xx	xx	xx
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)	xx	xx	xx
<i>Corylus avellana</i> (Gewöhnlicher Hasel)	xx	xx	xx
<i>Crataegus monogyna</i> (Weißdorn)	xx		xx
<i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche)	xx	x	
<i>Prunus spinosa</i> (Schlehe)		xx	xx
<i>Quercus petraea</i> (Traubeneiche)	xx	xx	
<i>Quercus robur</i> (Stieleiche)	xx	xx	
<i>Rosa canina</i> (Echte Hundrose)	xx		xx
<i>Salix caprea</i> (Salweide)	xx		
<i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)	xx		xx
<i>Sorbus aucuparia</i> (Vogelbeere/ Eberesche)	xx	xx	
<i>Sorbus domestica</i> (Speierling)		xx	
<i>Tilia cordata</i> (Winterlinde)		xx	
<i>Viburnum opulus</i> (Gewöhnlicher Schneeball)	xx		xx

Fett markierte Gehölze kommen im Offenlandbiotop vor und sind bei Maßnahme 7 umzusetzen.

Kursiv markierte Einzelbäume eignen sich zur Umsetzung bei Maßnahme 8.

xx = gut geeignet, x = bedingt gut geeignet

Herkunftsgebiet für Pflanzgut sollte in der Regel das süddeutsche Hügel- und Bergland sein.

Pflanzliste 2: Hochstammobstsorten

Obstbaumart Geeignete Sorten	
Apfel	Bittenfelder Sämling, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brettacher, Champagner Renette, Danziger Kant, Gehrers Rambur, Goldrenette von Blenheim, Kaiser Wilhelm, Lakob Lebel Maunzenapfel, Winterrambour, Sonnenwirtsapfel, Taffetapfel, Welschisner Apfel, Zabergäau Renette, Kumpfenapfel
Birne	Schweizer Wasserbirne, Bayrische Weinbirne, Palmischbirne, Champagner Bratbirne, Stuttgarter Geißhirtle, Gute Luise, Calpps Liebling, Gelbmöstler,
Süßkirschen	Regina, Hedelfinger, Büttners Rote Knorpelkirsche

Pflanzliste 3: Baumpflanzungen Straßenraum

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer plantanoides „Columnare“	Säulenahorn
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur „Fastigiata“	Stieleiche
Sorbus thuringiaca „Fastigiata“	Thüringische Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata „Erecta“	Winterlinde