

Landkreis: Heilbronn  
Stadt: Möckmühl  
Gemarkung Züttlingen

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Obere Panoramastraße, F1St.Nr. 726/6“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Gemarkung Züttlingen

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

Satzung

Stand: 21.03.2023

KEHLE  
INGENIEURBÜRO  
GmbH

Keltergasse 5, 74861 Neudenau  
Tel: (06264) 9282-0, Fax: (06264) 9282-29  
neudenau@kehle-ing.de

## **RECHTSGRUNDLAGEN**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

### Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),  
zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)

### Gemeindeordnung (GemO)

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698),  
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095,1098)

### Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416),  
zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022, S. 1, 4)

### Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786)  
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. Nr. 33, S. 1802)

### Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

### Denkmalschutzgesetz (DSchG)

in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797),  
zuletzt geändert durch Artikel 29 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022, S. 1, 4)

### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),  
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)

### Naturschutzgesetz (NatSchG)

in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585),  
zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)

### Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540),  
zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

## VERFAHRENSVERMERKE

- |   |                    |   |
|---|--------------------|---|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB   | am                 | <b>29.03.2022</b>                       |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB  | am                 | <b>07.04.2022</b>                       |
| 3. Zustimmung des Bebauungsplanvorentwurfes und Auslegungsbeschluss                             | am                 | <b>04.10.2022</b>                       |
| 4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB | nicht erforderlich |   |
| 5. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB           |                    |   |
| 5.1 Bekanntmachung  | am                 | <b>13.10.2022</b>                       |
| 5.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung   | vom                | <b>20.10.2022</b> bis <b>21.11.2022</b> |
| 6. Erörterung und Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Beschluss zur erneuten Offenlage    | am                 | <b>31.01.2023</b>                       |
| 7. Erneute Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB   |                    |   |
| 7.1 Bekanntmachung  | am                 | <b>09.02.2023</b>                       |
| 7.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung   | vom                | <b>16.02.2023</b> bis <b>20.03.2023</b> |
| 8. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB  | am                 |   |
| 9. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB   | am                 |   |

Zur Beurkundung

Möckmühl, den .....

-----  
Bürgermeister

# TEXTLICHER TEIL

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 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**

#### **1.1. WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

##### *1.1.1. Ausschluss nach § 1 Abs. 5 BauNVO:*

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schrank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden für nicht zulässig erklärt.

##### *1.1.2. Ausschluss nach § 1 Abs. 6 BauNVO:*

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

### **2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage, Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

Die Eintragungen im Lageplan sind Höchstwerte.

#### **2.1. GRZ - Grundflächenzahl**

Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend dem Planeintrag in der Planzeichnung.

#### **2.2. Zahl der Vollgeschosse**

Zahl der Vollgeschosse entsprechend dem Planeintrag in der Planzeichnung.

#### **2.3. Höhenlage der baulichen Anlage**

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

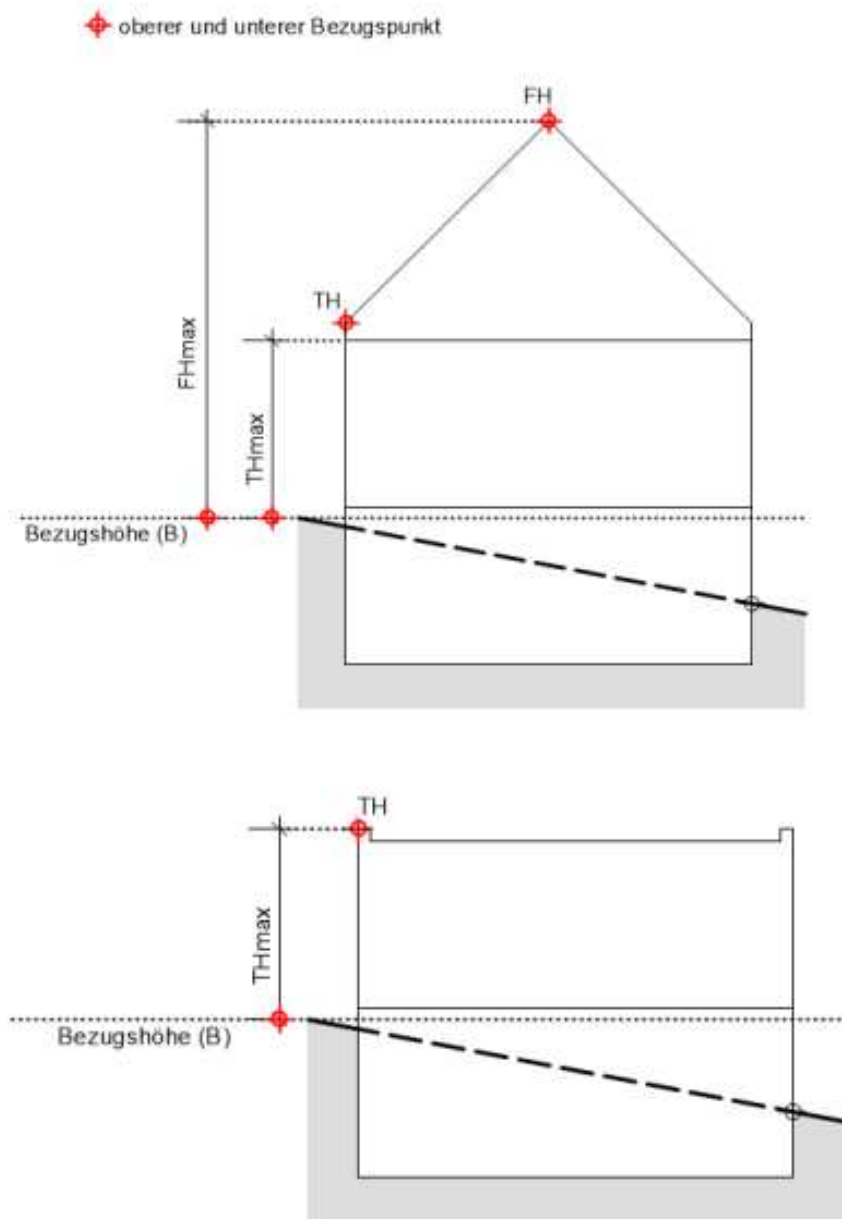
#### **2.4. Höhe der baulichen Anlage**

*Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmen sich 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. bei Flachdächern der obere Abschluss der Attika und für die max. Firsthöhe baulicher Anlagen der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gilt die entsprechend Planeintrag festgesetzte Bezugshöhe (B).

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.

Die nicht überbaubaren und nicht Erschließungszwecken dienenden Flächen sind gärtnerisch anzulegen, von Versiegelung freizuhalten und dauerhaft zu erhalten.

### 3.3. **Stellung der baulichen Anlagen**

Die Hauptfirstrichtung ist entsprechen dem Planeintrag auszuführen. Abweichungen bis maximal 5° von der festgesetzten Ausrichtung sind zulässig.

## 4. **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

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

### 4.1. **Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen mit einem Mindestabstand von 5,0 m, überdachte Stellplätze (Carports) mit einem Mindestabstand von 2,5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen allgemein zulässig. Stellplätze sind direkt im Anschluss an die Verkehrsfläche zulässig.

### 4.2. **Nebenanlagen**

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

Es wird pro Baugrundstück eine Nebenanlage für zulässig erklärt.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 2,5 m einzuhalten.

## 5. **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

### 5.1. **Oberflächenbefestigung, wasserdurchlässige Beläge**

Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie private Fußwege sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist.

Es wird deshalb empfohlen, die genannten Flächen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrassen, wasserdurchlässige Pflasterung o.ä. zu erstellen.

Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

### 5.2. **Extensive Dachbegrünung**

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

### 5.3. **Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen**

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen, die potenziell

Schwermetalle freisetzen können, sind unzulässig.

#### 5.4. **Beleuchtung des Gebiets**

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Straßen- und Wegebeleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen.

Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

LED-Lampen (Farbtemperatur < 2.000 K) und Reflektoren sind so zu justieren, dass die Lichtkegel nur auf befestigte Flächen und nicht in den freien Luftraum, auf Gehölze oder Grünflächen gerichtet ist.

Private Dauerbeleuchtungen und Bewegungsmelder sind unzulässig. Auf Dekobeleuchtung ist zum Schutze nachtaktiver Tiere zu verzichten.

#### 5.5. **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.

#### 5.6. **Schutz vor Vogelschlag**

Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten ist für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 3 m<sup>2</sup> eine kleinteiligere Gliederung vorzunehmen bzw. nur die Verwendung von Vogelschutzglas der Kategorie A mit hochwirksamen Mustern/Grafiken zulässig (Ergänzung in Hinweis Nr. 12 Vogelfreundliche Fassadengestaltung).

#### 5.7. **Abdeckung potenzieller Tierfallen**

Um zu vermeiden, dass Kleintiere (u.a. Amphibien und Igel) getötet werden, sind potenzielle Tierfallen, Bauwerke, Strukturen und Situationen mit Fallenwirkung wie z.B. offene Gruben, bodengleiche Treppenabgänge, (Tief-) Garagen-Einfahrten, Lichtschächte, Entwässerungsrinnen und Regenfallrohre mit feinmaschigen Abdeckungen oder Ausstiegshilfen zu versehen.

#### 5.8. **Baufeldräumung und Gehölzrodung**

Die entfallenden Sträucher und sonstige Vegetation der zu bebauende Fläche und der Fläche der Erschließung sind vor dem Baubeginn in der Zeit von Oktober bis Februar unter Beachtung des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu roden und zu räumen.

Im Vorfeld von Bau- und Erschließungsarbeiten ist die krautige Vegetation in dem künftigen Baufeld vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen oder zu mulchen.

## **6. Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

### **6.1. Baum- und Strauchpflanzungen in den Bauflächen**

Die nicht überbauten Flächen des Grundstücks sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und mit standortangepassten, gebietsheimischen Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten (Pflanzenauswahlliste siehe Kapitel IV.). Kies-, Schotter- und ähnliche Materialschüttungen, ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien, sind hierfür unzulässig.

Pro Baugrundstück ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume müssen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mindestens 12-14 cm haben.

Bäume, Sträucher oder sonstige Bepflanzungen sind bei Abgang erneut durch standortangepasste und gebietsheimische Nachfolger zu ersetzen.

### **6.2. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die bestehenden Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen im nördlichen und nordöstlichen Bereich des Grundstücks sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortangepasste und gebietsheimische Nachfolger zu ersetzen.

### **6.3. Erhaltung von öffentlichen Grünflächen**

Gemäß der Planzeichnung wird eine öffentliche Grünfläche im östlichen Bereich festgesetzt. Diese Grünfläche ist aufgrund der räumlichen Nähe des geschützten Offenlandbiotops zu erhalten und von Bebauung freizuhalten.

## **7. Abgrenzung von Straßenflächen durch Hinterbeton**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

7.1. Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten) sind in einer Breite bis max. 0,4 m und in einer Tiefe von max. 0,8 m in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig und entschädigungslos zu dulden.

Des Weiteren sind Flächen zur Aufstellung von Beleuchtungskörpern und Verkehrszeichen –soweit erforderlich -auf den Grundstücken zu dulden.



## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1. **Dachform**

Zulässige Dachform entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

SD	=	Satteldach
PD	=	Pulldach
vPD	=	versetztes Pulldach
FD	=	Flachdach

#### 1.2. **Dachneigung**

Die Dachneigung wird bei Satteldächern auf ca. 25°, bei geneigten Dächern (Pulldächern und versetzten Pulldächern) auf 10°-25° und bei begrünten Flachdächern auf 0°-7° begrenzt.

Garagen, Carports und Nebenanlagen können auch mit Dächern abweichender Dachneigung oder mit begrüntem Flachdach ausgeführt werden.

#### 1.3. **Dachdeckung**

Zur Dachdeckung geneigter Dächer sind Dachziegel oder Dachsteine in den Farbtönen ziegelrot, rotbraun bis dunkelbraun, anthrazit und grau zu verwenden. Spiegelnde, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

Flachdächer, auch bei Nebenanlagen, sind extensiv zu begrünen.

#### 1.4. **Dachgauben und Zwerchgiebel**

Dachgauben und Zwerchgiebel dürfen 2/3 der Gebäudelänge bezogen auf die Hausgrundfläche nicht überschreiten.

Ein Mindestabstand von 1,5 m zu den Giebelwänden ist einzuhalten.

Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten.

#### 1.5. **Fassaden**

Grelle, glänzende und extrem dunkle Farbtöne und Materialien, sowie unlackierte Metallfassaden sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

### 2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

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

### **3. Verwendung von Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBO)

- 3.1. Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig. Die Aufstellung von Freianlagen ist unzulässig. Parabolantennen sind farblich dem baulichen Hintergrund anzupassen.
- 3.2. Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

### **4. Einfriedungen, Gestaltung unbebauter Flächen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### **4.1. Einfriedungen**

Als Einfriedungen sind nur standortheimische Hecken oder offene Zäune zulässig. Hinsichtlich der Höhe von Einfriedungen sind die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes von Baden-Württemberg zu beachten. Einfriedungen zum Außenbereich sind als Hecken anzulegen oder mit Hecken zu ergänzen. Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen gegenüber der Grundstücksgrenzen um 0,5 m zurückzunehmen. Die Abstandsfläche ist zu begrünen und zu unterhalten. Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen wie Zäune einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,15 m aufweisen.

#### **4.2. Anordnung von Abfallbehältern**

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

### **5. Geländeveränderungen und Stützmauern** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 5.1. Der Verlauf des natürlichen und des geplanten Geländes ist in den Baugesuchsunterlagen eindeutig darzustellen.
- 5.2. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind bis zu einer max. Gesamthöhe von 1,5 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig, ausgenommen hiervon sind die bergseitigen Verfüllungen zwischen Gebäude und Straßenraum. Ausnahmen werden nur beim Nachweis schwieriger topografischer Verhältnisse oder Angleichungserfordernissen gestattet. An den Grundstücksgrenzen ist das geplante Gelände an den natürlichen Geländeverlauf der Nachbargrundstücke bzw. das angrenzende Straßenniveau anzupassen.
- 5.3. Stützmauern sind zur vertraglichen Geländemodellierung der Baugrundstücke bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Größere Höhenunterschiede können durch Abtreppungen überwunden werden. Jedoch darf ein maximaler Höhenunterschied von 3,5 m nicht überschritten werden. Der horizontale Abstand zwischen zwei Mauersprüngen muss mindestens 1,5 m betragen. Stützmauern sind zu begrünen, in Naturstein oder mit Natursteinverblendung auszuführen.

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

- 6.1. Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird für Wohnungen über 50 m<sup>2</sup> auf 2,0 KFZ - Stellplätze pro Wohnung erhöht. Für Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> ist je 1,0 KFZ-Stellplatz vorzusehen.

## **7. Herstellung von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser – naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung** (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- 7.1. Pro Gebäude (Dachfläche) ist eine Regenwasserrückhaltezisterne herzustellen. Die Anlage ist nach anerkannten Regeln der Technik in Abhängigkeit zur angeschlossenen Dachflächengröße zu planen und zu bemessen. Die Anlage muss ein zwangsentleertes spezifisches Volumen von 2,0 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> Dachfläche aufweisen. Der nachgewiesene Drosselabfluss in die Regenwasserkanalisation darf 0,6 l/s pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche nicht überschreiten. Die Notüberläufe von Dachwasserrückhalteanlagen sind an die Mischwasserkanalisation anzuschließen. Die Anlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Pflicht einer Regenwasserrückhaltezisterne entfällt bei begrünten Flachdächern.

# **III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

## **1. Bodenfunde, Denkmalschutz und Archäologie**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde und der Gemeinde anzuzeigen (§ 20 DSchG).

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

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 der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

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

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

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

## **3. Umgang mit Wasser und Abwasser**

Private Weiterverwendung von Regenwasser als Brauchwasser, sowie der naturnahe

Umgang mit unbelastetem Regenwasser (Rückhalt und Verdunstung vor Ort, Retention) ist anzustreben.

#### **4. Kellerentwässerung**

Im Zuge der Gebäudeplanung sind die Möglichkeit einer Entwässerung des Kellergeschosses und die ausreichende Gefällesituation zum öffentlichen Schmutzwasserkanal zu prüfen. Sofern die Kellergeschosse der Wohngebäude nicht mehr im Freispiegelgefälle entwässert werden können, sind entsprechende Abwasserhebeanlagen vorzusehen.

#### **5. Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen.

Oberboden, der bei den Baumaßnahmen 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).

Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung.

Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen nach sachgerechter Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit wirkungsvoll aufzulockern.

Die fachlichen Anforderungen an den Bodenabtrag, die Zwischenlagerung und den Bodenauftrag sind in der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und im Heft Bodenschutz 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der LUBW zusammengefasst.

Es sind geeignete Schutzmaßnahmen gegen Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser zu ergreifen.

#### **6. Herstellung des Straßenkörpers, Duldungspflicht Abgrabungen und Aufschüttungen**

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 Gemeinde.

#### **7. Duldungspflicht Straßenbeleuchtung, Kennzeichen und Hinweisschilder**

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.

## **8. 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 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren. Dabei sind die betroffene Gemeinde und das zuständige Landratsamt umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

## **9. Kabelschutzanweisung der Telekom**

Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen – und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

## **10. Grünordnerische Empfehlung**

Bei der Baustoffauswahl ist auf Umweltverträglichkeit und Recyclingfähigkeit zu achten.

## **11. Artenschutz**

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).

## **12. Vogelfreundliche Fassadengestaltung**

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 sollen Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen hierzu finden Sie unter:  
[https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel\\_glas\\_licht\\_2012.pdf](https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf)

## **13. Geologie, Erdwärmesonden, Baugrunduntersuchungen**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im

Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks.

Verkarsterscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen und aus der näheren Umgebung bekannt.

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 Gründungshorizonts, 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. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge erfolgt.

#### **14. Baufeldräumung und Gehölzrückschnitte und -rodung**

Die Bäume und sonstige Vegetation der zu bebauenden Flächen und der Flächen der Erschließung sind im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar komplett zu räumen. Astwerk ist unverzüglich abzufahren.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetern dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden (§§ 39 Abs. Satz 1 Nr. 2 v.V.m. 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG).

#### **15. Immissionen aus dem Bahnbetrieb**

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der bestehenden Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.

#### **16. Immissionen und Erschütterungen durch das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt e.V.**

Immissionen aus dem Betrieb und den Versuchsaktivitäten des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt e.V. sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Schallimmissionen, Schalldruckbelastungen, Lärm und Erschütterungen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.

## 17. Starkregen

Der natürliche Ablauf wild fließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (siehe § 37 Abs. 1 WHG).

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 Wasseransammlung auf Frei- und Verkehrsflächen und schadensfreier Ableitung im Straßenraum vorrangig Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang ist das Merkblatt DWA-M 119 zu beachten.

## 18. Objektschutzmaßnahmen

Wenn eine Außengebietsabkopplung sowie verschiedene Rückhalte- und Ableitungsmaßnahmen nicht umsetzbar sind und es zu einem unvermeidbaren Oberflächenabfluss kommt, besteht die Möglichkeit, Risikoobjekte mittels Objektschutzmaßnahmen zu schützen. Hierfür ist gemäß § 5 Abs. 2 WHG jeder Grundstückseigentümer selbst verantwortlich (allgemeine Sorgfaltspflicht). Bei der Umsetzung muss darauf geachtet werden, dass durch die Maßnahme keine negativen Auswirkungen auf Nachbarschaftsgrundstücke auftreten.

Unter Objektschutzmaßnahmen fallen beispielsweise abschirmende Maßnahmen (z.B. Bodenschwelle vor Garagenzufahrten), Abdichtungs- und Schutzeinrichtungen an der Gebäudehülle (z.B. Installation druckwasserdichter Fenster/Türen; abgedichtete Lichtschächte) sowie Maßnahmen zur nassen Vorsorge (z.B. Aufständigung des Gebäudes).

## 19. Photovoltaikpflicht

Seit dem 01. Januar 2022 besteht bei Neubauten im Nichtwohnbereich und für neue offene Parkplätze mit mehr als 35 Stellplätzen die Pflicht, eine Photovoltaikanlage zu installieren. Ab dem 01. Mai 2022 gilt dasselbe für alle Neubauten im Wohnbereich. Für grundlegende Dachsanierungen mit einem Baubeginn ab dem 01. Januar 2023 ist die Photovoltaikpflicht ebenfalls relevant.

Die Photovoltaikpflicht ist in § 8a bis § 8c des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (KSG BW) geregelt. Hier steht, in welchen Fällen und für wen die Pflicht gilt, die pflichtauslösenden Tatbestände, welche Ersatzmaßnahmen zulässig sind, unter welchen Bedingungen von der Verpflichtung abgesehen werden kann und welche Behörde für den Vollzug zuständig ist. Außerdem wird klargestellt, was passiert, wenn die Photovoltaikpflicht mit anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten zusammenstößt – zum Beispiel Dachbegrünung und Denkmalschutz.

Diese grundsätzlichen Bestimmungen des baden-württembergischen Klimaschutzgesetzes werden durch die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) des Umweltministeriums konkretisiert und ergänzt. Beide Regelwerke müssen daher immer zusammen betrachtet werden.

## 20. Sonstige Hinweise

Die Darstellung künftiger Grundstücksgrenzen ist unverbindlich.

Bauvorhaben:

Allen Bauanträgen bzw. den Planunterlagen im Kenntnissgabeverfahren sind folgende Darstellungen im Maßstab 1:100 beizulegen:

- Art und Umfang der geplanten befestigten Flächen
- Freiflächen-/Begrünungsplan

Aus den Freiflächenplänen sind auch die Lage der zu pflanzenden Gehölze (Bsp. Hausbaum), Geländebeziehungen vor und nach Realisierung des Bauvorhabens und Stützmauern sowie die Einfriedigungen, Mauern und Zäune darzustellen.



## **IV. Pflanzenauswahlliste**

### **1. Pflanzempfehlungen**

Die Pflanzempfehlungen beruhen auf der Veröffentlichung „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ der LfU (Landesanstalt für Umweltschutz) sowie den Empfehlungen des LRA Heilbronn.

#### **1.1. Bäume und Sträucher**

Feld-/Spitz-/Bergahorn	Acer campestre, platanoides, pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Sommer-/Winterlinde	Tilia platyphyllos, cordata
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Trauben-/Stieleiche	Quercus petraea / Q. robur
Vogel-/Traubenkirsche	Prunus avium / P. padus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Ein-/Zweiggriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna / laevigata
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-/Weinrose	Rosa canina / R. rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzqualitäten:

öffentliches Grün/Ausgleichsflächen:

Hochstämme mind. 3 x verschult,  
Stammumfang ab 14 - 16 cm

Sträucher als leichte Sträucher, 2 - 3 Triebe,  
70 - 90 cm

1.2. **Pflanzen für extensive Dachbegrünung (sonnig – halbschattig)**

Ajuga reptans	Kriechender Günsel
Allium schoenoprasus	Schnittlauch
Bromus tectorum	Dach-Trespe
Crocus speciosus	Herbstkrokus
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Dianthus plumarius	Federnelke
Festuca scoparia	Bärenfellschwengel
Festuca ovina	Schafschwengel
Helianthemum nummularium	Gemeines Sonnenröschen
Koeleria glauca	Schillergras
Origanum vulgare	Majoran
Potentilla argentea	Silberfingerkraut
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut
Pulmonaria angustifolia	Lungenkraut
Sanquisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Scilla sibirica	Blaustern
Sedum - Arten wie z.B. Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sempervivum - Hybriden	Hauswurz
Thymus serpyllum	Feldthymian
Thymus vulgaris	Gemeiner Thymian

### 1.3. Obstsortenempfehlungen des LRA Heilbronn

<b>SORTE</b>	<b>EIGENSCHAFTEN</b>
<b>TRADITIONELLE APFELSORTEN</b>	
Bittenfelder Sämling	guter Mostapfel, sehr robust, unreg. tragend
Börtlinger Weinapfel	guter Mostapfel, kleinfrüchtig, robust, Massenträger
Boskoop	guter Kuchenapfel, frostanfällig, unreg. tragend, triploid*
Brettacher	sehr saftig, sehr robust, triploid*, reg. tragend, Lokalsorte
Champagner Renette	kleinfrüchtig, reg. tragend, geringer Schnittaufwand
Danzinger Kantapfel	Früchte druckempfindlich, für höhere Lagen
Frankenbacher Dauerapfel	hoher Ertrag, gesund, lange lagerfähig
Gehrrers Rambur	sehr saftig, sehr ertragreich, reg. tragend, triploid*
Gewürzluiken	gute Erträge, für wärmere Lagen, guter Pollenspender
Hauxapfel	guter Mostapfel, für höhere Lagen, reg. tragend
Jakob Fischer	für höhere Lagen, reg. tragend, triploid*
Josef Musch	sehr robust, für höhere Lagen, windfest, triploid*
Kaiser Wilhelm	sehr robust, unreg. tragend, triploid*
Luikenapfel	gute Erträge, für höhere Lagen, früher weit verbreitet
Maunzenapfel	sehr robust, für höhere Lagen, unreg. tragend
Rheinischer Bohnapfel	herv. Mostapfel, lange haltbar, unreg. tragend, triploid*
Rheinischer Krummstiel	für wärmere Lagen, lange haltbar, hoch und reg. tragend
Rheinischer Winterrambur	robust und ertragreich, für wärmere Lagen, triploid*
Rote Sternrenette	hoher Zierwert, für höhere Lagen, unreg. tragend
Schweizer Glockenapfel	guter Kuchenapfel, für wärmere Lagen, unreg. tragend
Sonnenwirtsapfel	sehr robust und widerstandsfähig, reg. tragend
Welschisner	sehr robust und widerstandsfähig, für höhere Lagen
Zabergäurennette	für wärmere Lagen, unreg. tragend, triploid*, Lokalsorte
<b>NEUE APFELSORTEN</b>	
Pia	*triploide Sorte: benötigt andere, nicht triploide Sorte zur Befruchtung früh, schorftolerant, mehlautoleant
Rubinola	schorfresistent, mehlauresistent, guter Geschmack
Topaz	schorfresistent, anfällig für mehliges Apfellaus

<b>SORTE</b>	<b>EIGENSCHAFTEN</b>
<b>TRADITIONELLE BIRNENSORTEN</b>	
Amanlis Butterbirne	robust, Massenträger, höhere Lagen
Bayerische Weinbirne	große Früchte, wärmere Lagen, sehr feuerbrandfest
Brettacher Schlacken	Dörr- und Mostbirne, lokale Sorte
Fässlesbirne	sehr gute Brenn- und Dörrbirne, reg. tragend, höhere Lagen
Frühe aus Trevoux	früh und reg. tragend, höhere Lagen
Gellerts Butterbirne	sehr wohlschmeckend, starkwüchsig, unreg. tragend
Großer Französischer Katzenkopf	große Früchte, lange haltbar, starkwüchsig, reg. tragend
Herzogin Elsa	aromatische Frucht, schwachwüchsig, reg. tragend
Josefine von Mecheln	lange haltbar, schwachwüchsig, anspruchslos, unreg. tragend
Karcherbirne	zur Sektherstellung geeignet, starkwüchsig, höhere Lagen
Kieffers Sämling	starkwüchsig, anspruchslos, unreg. tragend, feuerbrandtol.
Kirchensaller Mostbirne	sehr starkwüchsig, schöne Herbstfärbung, höhere Lagen
Metzer Bratbirne	kleinfrüchtig, reg. tragend, starkwüchsig und gesund
Nägelesbirne	sehr gute Brennbirne, reg. tragend, schöne Herbstfärbung
Palmischbirne	sehr gute Brennbirne, reg. tragend, anspruchslos und gesund
Pastorenbirne	anspruchslose Sorte mit gutem Ertrag, starker Wuchs
Paulsbirne	großfrüchtige und robuste Winterkochbirne, anspruchslos
Petersbirne	robust, Massenträger, höhere Lagen
Prinzessin Marianne	anspruchslose Sorte mit gutem Ertrag, starker Wuchs
Schweizer Wasserbirne	anspruchslose Sorte mit gutem Ertrag, starker Wuchs, triploid*
Stuttgarter Geißhirtle	sehr gute Sommerbirne, robust, reg. tragend
Wilde Eierbirne	sehr gesund und anpassungsfähig, reg. tragend
<b>NEUE BIRNENSORTEN</b>	
Novemberbirne	*triploide Sorte: benötigt andere, nicht triploide Sorte zur Befruchtung hoher Ertrag, gute Lagerfähigkeit
Uta	lecker, saftig schmelzend, gesund

Aufgestellt:

Möckmühl, den

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER:

**Kehle Ingenieurbüro GmbH**

Keltergasse 5

74861 Neudenu

Tel.: (06264) 9282-0

E-Mail: neudenu@kehle-ing.de

Ausfertigung:

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

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

Möckmühl, den

Der Bürgermeister

(Siegel)

\_\_\_\_\_