

KREIS HEILBRONN

Anlage 2

GEMEINDE NORDHEIM

# BEBAUUNGSPLAN

## „LANGE HÄLDEN“

### TEXTTEIL

städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet:  
Bietigheim-Bissingen, den 19.01.1996/ra



INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER  
BERATENDE INGENIEURE FÜR  
BAU- UND VERMESSUNGSWESEN  
TANNENBERGSTRASSE 43  
74321 BIETIGHEIM-BISSINGEN  
TELEFON: 07142-9532-0

Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet:  
Bietigheim-Bissingen, den 01.04.1996/ra/kah



INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER

Bebauungsplan ausgearbeitet:  
Bietigheim-Bissingen, den 10.07.1996/kah



INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER

KREIS HEILBRONN

GEMEINDE NORDHEIM

TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN „LANGE HÄLDEN“

### A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I.S.2253), geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl.I. S.1093), Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl.II. S.885,1122), Art.11 § 8 Zweites VermögensrechtsänderungsG vom 14.07.1992 (BGBl.I.S.1257), Artikel 12 des Gesetzes zur Entlastung der Rechtspflege vom 11.01.1993 (BGBl.I.S.50), Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbau landgesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I.S.466), Art.6 Abs.29 EisenbahnneuordnungsG. vom 27.12.1993 (BGBl.I.S.2378), Art.2 Gesetz zur Änderung des BundeskleingartenG vom 08.04.1994 (BGBl.I.S.766) und Art.2 MagnetschwebbahnplanungsG vom 23.11.1994 (BGBl.I.S.3486),
2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132), geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl.II.S. 885, 1124) und zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl.I.S.466),
3. die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) v.18.12.1990 (BGBl.1991 I.S.58)
4. die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl.S. 617),
5. das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl.I S.889), geändert durch Gesetz vom 12.02.1990 (BGBl.I S.205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I S.466),
6. das Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg (NatSchG) in der Fassung vom 29.03.1995 (GBl.S.385).

### B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs.7 BauGB). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

## C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB

#### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

##### 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Zulässig sind die in § 4 Abs.2 Nr.1-3 BauNVO genannten Nutzungen:

Nr.1 Wohngebäude,

Nr.2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Nr.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs.3 Nr.1-3 BauNVO:

Nr.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr.2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nr.3 Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die Ausnahme nach § 4 Abs.3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Nr.4 Gartenbaubetriebe,

Nr.5 Tankstellen.

#### 1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 in Verb. mit Abs.2 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

##### 1.2.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe in m über NN bindet nur nach oben, nach unten, niedriger, kann abgewichen werden.

##### 1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.

##### 1.2.3 Vollgeschosse (Z) nach § 20 Abs.1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs.6 LBO ein Vollgeschosß oder zwei Vollgeschosse mit Höhenbeschränkung

##### 1.2.4 Gebäudehöhen nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze

Die Traufhöhen (TH) und die Firsthöhen (FH) gelten von der im Bebauungsplan festgesetzten, maximalen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) oder, wenn diese nicht festgesetzt ist, von einer anderen, von der Baugenehmigungsbehörde festzulegenden EFH bis Oberkante Dachhaut. Die TH wird jeweils am

Schnittpunkt der Außenwand und der Dachhaut gemessen. Bautechnisch bedingte Aufbauten, z.B. Fahrstuhlschächte, sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zusätzlich zulässig.

TH maximal	4,20 m,	FH maximal	8,50 m
TH maximal	4,70 m,	FH maximal	9,00 m

### 1.3 BAUWEISE

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO

- nach Eintrag im Lageplan -

offene Bauweise nach § 22 Abs.2 BauNVO

### 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet.

### 1.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND FIRSTRICHTUNG

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Wohngebäude / Hauptgebäude

Gebäudeachsen und Firstrichtung parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen. Abweichungen bis zu 5° sind zulässig.

### 1.6 NEBENANLAGEN

§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 Abs.5 BauNVO

#### 1.6.1 sonstige Nebengebäude

Gebäude für sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### 1.6.2 sonstige Nebengebäude

Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.2 BauNVO sind gemäß § 23 Abs.5 BauNVO auch auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## 1.7 VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 11 in Verbindung mit Abs.2 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Die im Lageplan eingetragenen Maße der Verkehrsflächen können aus funktionalen und technischen Gründen um bis zu 15 % über- oder unterschritten werden.

1.7.1 Fahrbahn

1.7.2 Fußweg

1.7.3 Mischverkehrsfläche

1.7.4 Parkfläche

1.7.5 Verkehrsgrünfläche

1.7.6 Zu- und Abfahrtsverbot

1.7.7 Höhenlage der Verkehrsflächen, es sind Abweichungen bis zu 0,2 m zulässig.

## 1.8 VERSORGUNGSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.8.1 Umspannstation

1.8.2 Flächen für Abfall- oder Wertstoffbehälter

1.8.3 Regenüberlaufbecken

## 1.9 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB in Verbindung mit § 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

1.9.1 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.9.2 Straßenbeleuchtung  
Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

## 1.10 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

- 1.10.1 öffentliche Grünfläche Freizeit, Spiel, Erholung  
Zulässig sind Anlagen, die der Freizeitgestaltung, dem Spiel und der Erholung dienen.
- 1.10.2 öffentliche Grünfläche Böschung und Wiese  
Zulässig sind nur Bepflanzungen. Einfriedigungen und bauliche Anlagen jeder Art sind nicht zulässig.
- 1.10.3 private Grünfläche Wiese  
Zulässig sind nur Bepflanzungen. Einfriedigungen und bauliche Anlagen jeder Art sind nicht zulässig. Es können in geringem Umfang Nebenanlagen, die dem Baugebiet dienen, zugelassen werden.

## 1.11 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Leitungsrecht zugunsten der hinterliegenden Grundstücke zur oberirdischen Ableitung von Traufwasser. Abweichungen in der Lage in öffentlichen Grünflächen sind zulässig.

## 1.12 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRABENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

- 1.12.1 Betonfuß  
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von etwa 0,2 m und einer Tiefe von etwa 0,3 m zulässig (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).
- 1.12.2 Straßenböschungen  
Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis Höhe zu Länge wie 1 : 1,5 ausgeglichen. Das Hineinragen der Böschungen auf das Grundstück ist zu dulden.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 74 Abs.7 LBO

### 2.1 ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

- nach Eintrag im Lageplan -

#### 2.1.1 Dachform und Dachneigung in Altgrad

a) Wohngebäude: Satteldach mit einer Dachneigung von 30 - 35 ° oder 30 - 38 °. Bei Doppelhaushälften und Hausgruppen ist die Dachneigung einheitlich zu wählen.

\* b) Garagen sind mit Satteldach in einer Dachneigung bis 35 ° zulässig.

c) Flachdächer sind bei Garagen und Nebengebäuden ausnahmsweise zulässig, wenn sie mindestens 0,25 m substrat- oder erdüberdeckt und gärtnerisch gestaltet sind.

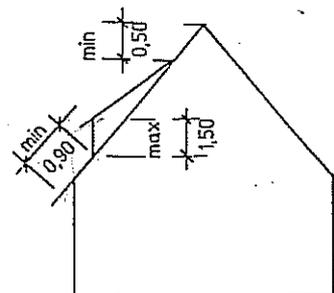
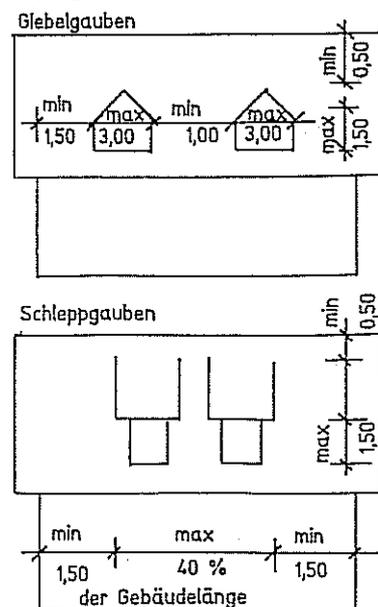
#### 2.1.2 Dachdeckung

Zur Dachdeckung sind nur Materialien in roten oder rotbraunen Farbtönen zulässig. Dachflächenfenster und Solarenergieanlagen sind zulässig.

#### 2.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nach Art, Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe dem übrigen Gebäude anzupassen. Sie sind zulässig, soweit die geschlossene Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigt wird. Bei Doppelhäusern ist die Gestaltung der Dachaufbauten aufeinander abzustimmen.

Dachaufbauten sind als Schlepp-, Sattel- oder Dreiecksgauben zulässig, wenn ihre Länge 40 % der Dachlänge je Seite nicht überschreitet. Ihre Einzellänge darf maximal 3,0 m, ihre Höhe, gemessen bis zum Schnittpunkt Vorderkante Dachhaut, maximal 1,5 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand muß mindestens 1,5 m messen.



- 2.1.4 Dachausschnitte  
Dachausschnitte sind bis zu einer Breite von 3,0 m zulässig. Die Gesamtbreite von Dachgauben und Dachausschnitten darf 40 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 2.1.5 Fassadengestaltung  
Außenwandflächen sind überwiegend als Putzflächen in gedeckten Farbtönen oder aus Holz in Naturtönen auszuführen. Zur Gliederung sind untergeordnete Flächen aus anderem Material und in anderer Farbe zulässig. Stark glänzende, grellfarbige und reflektierende Materialien sind unzulässig. Wandbegrünungen mit Kletterpflanzen oder bewachsenen Spalieren sind zulässig.

## 2.2 ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN

§ 74 Abs.1 Nr.2 und § 11 Abs.4 LBO

Es sind nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen, sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus einsehbar sind, sind unzulässig.

## 2.3 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDIGUNGEN

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

### 2.3.1 Einfriedigungen gegen die öffentliche Verkehrsflächen

a) Lebende Einfriedigungen (Sträucher und Hecken) sind ohne Stützhilfe oder mit innenliegenden Spanndrähten und Knüpfdrahtzäunen bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Hainbuchen oder ähnliche Laubgehölze sind bis 2,0 m Höhe zulässig. Die Pflanzen sind so zu placieren, daß sie in ausgewachsenem Zustand das Lichtraumprofil der Verkehrsfläche nicht beeinträchtigen.

b) Sockelmauern sind bis 0,30 m Höhe bezogen auf die Höhe der Verkehrsfläche an der Grenze zulässig.

c) Zäune oder andere toten Einfriedigungen sind bis maximal 1,00 m Höhe zulässig, wenn sie um mindestens 1,0 m von der Grenze abgerückt und davor bepflanzt sind.

### 2.3.2 Stützmauern zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur bis maximal zur Hälfte des Höhenunterschiedes zulässig, der Rest ist abzuböschten.

Sichtschutz auf privater Seite: bis 2,00 m  
SonderhK, nicht zu beanstanden (LRB, Fassung 16.11.04)  
↓ (Preis relativ, muss anders sein, erhöht sich wegen  
Kontext)

### 2.3.3 Sichtschutzeinrichtungen

Bauliche Sichtschutzeinrichtungen sind in Mauerwerk oder Holz auszuführen. Sie sind durch einen Pflanzstreifen von mindestens 1,00 m Tiefe von den öffentlichen Flächen abzusetzen und mit Kletterpflanzen zu begrünen. Sie dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern sind Sichtschutzeinrichtungen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze bis max. 3,00 m über die Gebäudefront hinaus und bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

### 2.3.4 Müllbehälterstandplätze

Die Müllbehälterstandplätze sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzungen allseitig abzuschirmen; diese Abschirmung muß auch geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

### 2.3.5 Flächen für Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten

Ortbeton und Asphalt sind als Oberflächenabschluß nicht zulässig. Die Befestigung muß wasserdurchlässig sein, z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster in Splitt oder Sand verlegt sowie wassergebundene Decken.

## 2.4 AUSSENANTENNEN

§ 74 Abs.1 Nr.4 LBO

Außenantennen sind unzulässig, sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantennenanlage gewährleistet ist. Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude maximal eine Antenne zulässig.

## 2.5 STELLPLATZVERPFLICHTUNG

§ 74 Abs.2 Nr.2 LBO

Je Wohnung sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Nachkommastellen sind auf die nächsten vollen Zahlen aufzurunden.

## 2.6 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER

§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO

Das von den Dachflächen abfließende Regenwasser (Traufwasser) ist vor Verunreinigungen zu schützen und in die dafür vorgesehenen Gräben oder Dolen einzuleiten, sofern ein direkter Anschluß besteht. Es kann in einer Zisterne gespeichert und genutzt werden.

### 3. GRÜNORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 3.1 FLÄCHEN FÜR UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Ausgleichsmaßnahmen nach § 8a Abs.1 BNatSchG in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

##### Streuobstwiese

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese sind nach ökologischen Gesichtspunkten extensiv zu bewirtschaften, zu pflegen und zu nutzen. Der Unterwuchs (Krautschicht) ist zweimal im Jahr zu mähen, wobei der erste Schnitt erst nach Beendigung der Wiesenhauptblüte, ab Mitte Juni erfolgen darf. Eine höhenmäßige Veränderung des Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen darf nach der Fertigstellung nicht vorgenommen werden. Pestizideinsatz und übermäßige Düngung sind zu unterlassen. Zier- Spiel- oder Sportrasen anzulegen oder Büsche, Hecken, Stauden, Ziergehölze oder fremdländische Bäume zu pflanzen ist nicht zulässig.

Folgende Obstsorten werden empfohlen:

Apfelhochstämme	Birnenhochstämme
Mostsorten:	
Hauxapfel	Schweizer Wasserbirne
Gehrer's Rambour	Champagner Bratbirne
Biffenfelder	Oberösterreich. Weinbirne
Bohnapfel	Gelbmöstler

Tafelsorten:

Berlepsch	Gute Luise
Brettacher	Conference
Champagner-Renette	Gellerts Butterbirne
Gewürzluiken	Köstliche aus Charneu
Glockenapfel	Stuttgarter Geißhirtle
Gravensteiner	Pastorenbirne
Jacob-Fischer	
Kaiser Wilhelm	
Roter Boskop	
Theuringer Rambour	
Öhringer Blutstreifling	
Zabergäu-Renette	
Zuccalmaglios-Renette	

### 3.2 PFLANZGEBOTE

Ausgleichsmaßnahmen nach § 8a Abs.1 BNatSchG in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Mit dem Bauantrag ist zugleich ein Pflanzplan einzureichen. Die Erfüllung der Pflanzgebote ist bei der Schlußabnahme des Bauvorhabens oder einem anderen von der Gemeinde nach § 178 BauGB festzusetzenden Termin nachzuweisen.

#### 3.2.1 Hochstämmige großkronige Laubbäume

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte sind großkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Pro Baum sind 5 m<sup>2</sup> unbefestigte Fläche vorzusehen, die mit standortgerechten Bodendeckern oder Kleinsträuchern zu bepflanzen ist. Die Standorte können aus funktionalen Gründen um bis zu 5 m verschoben werden, die Anzahl ist jedoch bindend. Folgende Baumarten werden dieser Forderung gerecht:

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i> (kleinkronig)
Roßkastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i> L.
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i> (kleinkronig)
Waldkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Holzbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i> (kleinkronig)
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Roteiche	<i>Quercus rubra</i> L.
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i> (kleinkronig)
Speierling	<i>Sorbus domestica</i> (kleinkronig)
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i> (kleinkronig)
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Walnuß	<i>Juglans regia</i>

Hochstämmige und großkronige Obstbäume können ebenfalls gepflanzt werden.

#### 3.2.2 Pflanzgebot je Baugrundstück

Pro Baugrundstück ist bis je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume müssen landschaftsgerecht und heimisch sein. Die Arten der Nr. 3.2.1 werden dieser Forderung gerecht. Spalierobst an der Wand des Hauptgebäudes ist ebenfalls zulässig. Zur Durchlüftung des Bodens im Wurzelbereich des Baumes sind 4 m<sup>2</sup> unbefestigte Fläche vorzusehen.

### 3.2.3 Bepflanzung von toten Einfriedigungen

Grenzen Zäune und Mauern höher als 0,30 m an öffentliche Flächen, so sind sie mit Rankpflanzen oder Hecken zu begrünen.

#### Rankgewächse:

Pfeifenwinde	<i>Aristolochia</i>
Trompetenblume	<i>Campsis radicans</i>
Anemonen-Waldrebe	<i>Clematis montana</i>
Clematis	<i>Clematis vitalba</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Waldgeißblatt	<i>Lonicera periclymenum L.</i>
Geißblatt	<i>Lonicera caprifolium</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
Weintraube	<i>Vitis vinifera</i>
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Weintraube	<i>Vitis vinifera</i>

#### Sträucher:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Mandelweide	<i>Salix triandra</i>
Korbweide	<i>Salix minimalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>

### 3.2.4 Dachbegrünung

Flachdächer sind intensiv oder extensiv zu begrünen. Bei der extensiven Begrünung sind trockenheitsverträgliche und anspruchslose Stauden und Gräser zu pflanzen. Die nachfolgend aufgeführten Arten werden dieser Forderung gerecht:

#### Trockenrasengesellschaft:

Fetthenne	<i>Sedum L.</i>
Steinbrech	<i>Saxifraga L.</i>
Hauswurz	<i>Sempervivum L.</i>
Schafschwingel	<i>Festuca ovina L.</i>
Kammerschillergras	<i>Koeleria pyramidata</i>
Sophienkraut	<i>Descurainia sophia L.</i>
Loesels Rauke	<i>Sisymbrium loeselii L.</i>
Riesen Rauke	<i>Sisymbrium altissimum L.</i>
Stolzer Heinrich	<i>Echium vulgare L.</i>
Gebräuchlicher Steinklee	<i>Melilotus officinalis L.</i>
Gewöhnliche Nachtkerze	<i>Oenothera biennis L.</i>

Bei der intensiven Dachbegrünung ist mindestens eine Substratschicht von 0,3 m erforderlich. Als Erstbepflanzung sind ein Landschaftsrasen und Gehölze vorzusehen.

### 3.2.5 Naturwiesenflächen

Verkehrsgrünflächen sind als artenreiche Naturwiesen auszubilden und maximal viermal im Jahr zu mähen.

### 3.2.6 Ortsrandgestaltung

Auf den im Lageplan eingetragenen Flächen ist ein Ortsrand auszubilden und mit einheimischen und standortgerechten Einzelbäumen, Sträuchern und Gras- und Krautfluren zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen hin zu bepflanzen. Die Bäume der Ziffer 3.2.1 sind zulässig. Folgende Arten an Sträuchern werden der Forderung gerecht:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Weißdorn, zweigeriffelt	<i>Crataegus laevigata</i>
Weißdorn, eingeriffelt	<i>Crataegus monogyna</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea L.</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Felsenkirsche	<i>Prunus mahaleb L.</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Berg-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum L.</i>
Heckenrose	<i>Rosa canina L.</i>
Kartoffel-Rose	<i>Rosa rugosa Thunb.</i>
Essigrose	<i>Rosa gallica</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana L.</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus L.</i>

## 3.3 PFLANZBINDUNG

§ 8a Abs.1 BNatSchG in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Bei Baumaßnahmen ist zum Schutz der Bäume und Vegetationsflächen die DIN 18920 zu beachten.

Pflanzbindung für das Heckenbiotop

Das im Lageplan gekennzeichnete, bestehende Heckenbiotop ist zu erhalten und zu pflegen. Auslichten und Nachschneiden der Gehölze ist alle fünf Jahre zulässig. Nachpflanzungen müssen sich an der potentiell, natürlichen Vegetation oder am Bestand orientieren.

#### **4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE**

§ 9 Abs. 6 BauGB

##### **4.1 ERSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER UND -ABSENKUNG**

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs. 4 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. LKW Standflächen sind flüssigkeitsdicht auszuführen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kläranlage zuzuleiten.

##### **4.2 BODENDENKMALE**

Im Bereich des Bebauungsplanes „Geißbühl“ lagen umfangreiche keltische Fundstellen, es ist deshalb zu vermuten, daß auch im Plangebiet Fundstellen dieser Zeit angetroffen werden.

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG.). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

##### **4.3 BODENSCHUTZ**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

##### **4.4 ABFALLBESEITIGUNG - ALTLASTEN -**

Altlasten sind keine bekannt. Sollten bei der Erschließung des Baugebietes Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Amt für Wasser- und Bodenschutz beim Landratsamt des Heilbronn sofort zu verständigen.

##### **4.5 LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN**

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können unvermeidbare Immissionen, wie Gerüche durch Düngung und Pflanzenschutzmittel oder Lärm, entstehen, die zu dulden sind.

#### 4.6 BODENAUSTAUSCH

An der nordöstlichen Ecke des Plangebietes und des Flurstücks 1844 wurde auf dem gekennzeichneten Bereich bis in etwa 4,0 m Tiefe der Boden gegen für den Ackerbau weniger geeigneten Boden ausgetauscht.

#### 4.7 HAUSENTWÄSSERUNG

Im südwestlichen Teil des Plangebietes sind, wie an einigen anderen Stellen, die Abstände der Kanalsohle zum Kellerboden sehr gering, sodaß der Bauherr, je nach individueller Planung, geeignete Maßnahmen, wie Hebeanlagen, vorzusehen hat. Rückstauklappen sind ohnehin in der Abwassersatzung für Entwässerungen unterhalb des Straßenniveaus vorgeschrieben.