



Stadt

Buchen

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„XI – Mühlthal – 3. Änderung“

Gemarkung Buchen

Textlicher Teil:

**Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise**

Entwurf

Planstand: 28.03.2024

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) m.W.v. 01.01.2024 geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. BW 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), die zuletzt durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m. W. v. 25.11.2023 geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023 geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | am 04.10.2022 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am 25.11.2022 |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerinformationsveranstaltung) | am 06.09.2023 |
| 4. Anhörung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB | vom 16.08.2023 bis 22.09.2023 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss | am |
| 6. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und 6.1 Bekanntmachung | vom bis |
| 6.2 Auslegungsfrist/Behördenbeteiligung | vom bis |
| 6.3 Beteiligung der Nachbarkommunen | vom bis |
| 7. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am |
| 8. Genehmigung gem. § 10 (2) BauGB | am |
| 9. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am |

Zur Beurkundung
Buchen, den

Bürgermeister

TEXTLICHER TEIL

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

1.1 SO_{MQ1} / SO_{MQ2} – Sonstiges Sondergebiet: Mühlenquartier (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet „Mühlenquartier“ dient der Unterbringung eines Nutzungsmixes aus seniorenrechtlichem Wohnen (z.B. betreutes / pflegenahes Wohnen) oder vergleichbaren gemeinnützigen Wohnformen, landwirtschaftlicher Nutzung sowie zugeordneter Pflege- und Betreuungseinrichtungen.

Im Sondergebiet **SO_{MQ1}** sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnen und Wohngebäude,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe,
- Verwaltungen,
- Café,
- maximal 2 Ferienwohnungen,
- der Hauptnutzung zugeordnete betriebstechnische Ergänzungs- und Nebeneinrichtungen.

Im Sondergebiet **SO_{MQ2}** sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude für seniorenrechtliches Wohnen und Service-Wohnen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke,

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

2.2 GFZ - Geschossflächenzahl

Geschossflächenzahl entsprechend Planeintrag.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

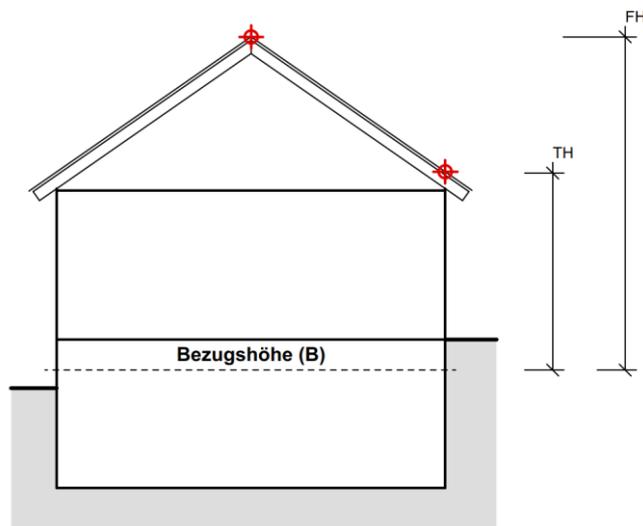
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend Planeintrag.

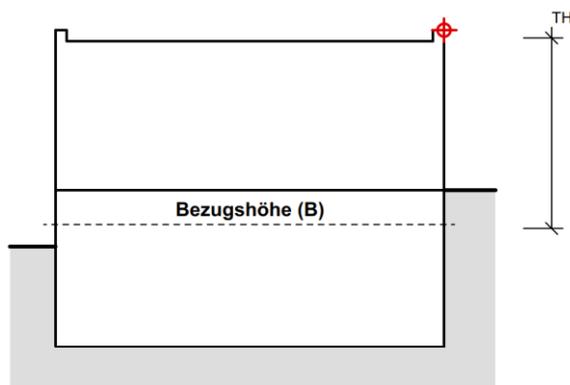
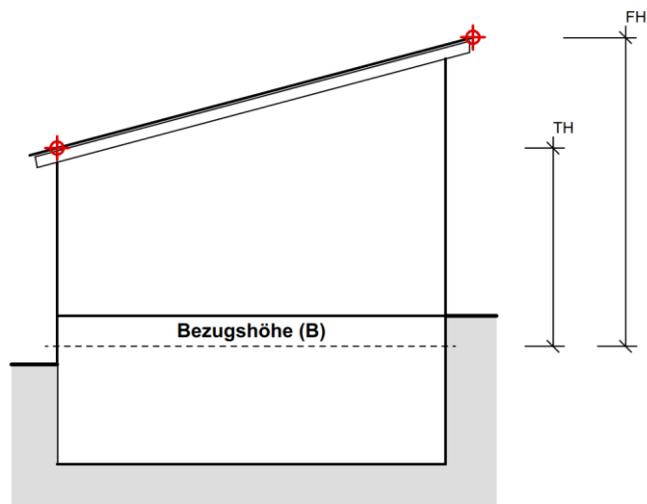
2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch maximal zulässige First- und Traufhöhen gemäß Planeintrag festgesetzt. Dabei ist die maximal zulässige Firsthöhe (FH_{max}) das Maß von der festgelegten Bezugsebene (B) bis zum höchsten Punkt der Oberkante der geneigten Dachhaut. Die maximal zulässige Traufhöhe (TH_{max}) ist das Maß von der festgelegten Bezugsebene (B) bis zum Schnittpunkt von aufgehender Außenwand mit der Dachhaut. Bei Gebäudevor- und -rücksprüngen ist die gemittelte Traufhöhe zu messen. Bei Flachdächern bemisst sich die maximal zulässige Traufhöhe an der obersten Außenwandbegrenzung (Attika).

Die festgesetzte Bezugsebene (B) gemäß Planeintrag beschreibt im Zusammenhang mit der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen die Erscheinung des Gebäudes in der baulichen Umgebungssituation. Sie wird über NN (Normal-Null) festgesetzt. Sie ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe oder der Fußbodenhöhe zu verwechseln. Diese dürfen abweichend von der Bezugsebene festgelegt werden, sofern dabei die maximal zulässige First- und Traufhöhe nicht überschritten werden.

Erläuterungsskizzen:





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

a_{20m} = abweichende Bauweise: offene Bauweise mit einer Gebäudelänge von max. 20 m.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

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

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen

Stellplätze im Sondergebiet **SO_{MQ1}** sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind allgemein unzulässig.

Im Sondergebiet **SO_{MQ2}** sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen allgemein unzulässig.

4.2 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind dabei bis zu einem maximalen Gesamtvolumen von 20 m³ umbauter Raum zulässig.

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

Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird gemäß Planeintrag im Sondergebiet **SO_{MQ2}** wie folgt beschränkt:

2 WE je Wohngebäude

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

6.1 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 Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

6.2 Wasserdurchlässige Beläge

Stellplätze, Hauszugänge sowie Geh- und Fußwege sind so anzulegen und zu befestigen, dass Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterterrassen, wasserdurchlässige Pflasterung o.ä.), wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist (Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG) bzw. keine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten

ist. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen. Alternativ ist das Niederschlagswasser breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern.

6.3 Getrennte Erfassung und Ableitung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von Dach- und privaten Hofflächen ist auf den Grundstücksflächen getrennt zu erfassen. Alternativ ist unbelastetes Dachflächenwasser breitflächig zu versickern.

6.4 Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien

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

6.5 Beleuchtung des Gebiets

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

Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Darüber hinaus sind § 21 Abs. 1-3 NatSchG sowie die unter Nr. 11 der Hinweise aufgeführten Vorgaben zur insektenschonenden Beleuchtung zu beachten.

7. Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht zur Telekommunikationsversorgung zugunsten der Telekom.

8. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Pflanzung von Gehölzen im SQ_{MQ1}

Innerhalb des SO_{MQ1} sind zusätzlich zu den zu erhaltenden Bäumen 5 gebietsheimische, hochstämmige Obstbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen. Die Standorte der Bäume sind so zu wählen, dass sie mit größtmöglichem Abstand in den vorhandenen Baumbestand eingebunden werden.

Für die Nach- und Neupflanzungen sind gebietsheimische, hochstämmige Obst- oder Laubbäume gemäß der Pflanzliste des Bebauungsplans mit einem Stammumfang von mind. 10/12 cm zu verwenden.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Beendigung der Bautätigkeiten im Plangebiet zu vollziehen.

8.2 Pflanzung von Gehölzen im SO_{MQ2}

Innerhalb der Baugrenze sind mindestens 10 gebietsheimische, hochstämmige Obst- oder Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen. Innerhalb der Baugrenze erhaltene Bäume können den Pflanzvorgaben angerechnet werden.

Für die Nach- und Neupflanzungen sind gebietsheimische, hochstämmige Obst- oder Laubbäume gemäß der Pflanzliste des Bebauungsplans mit einem Stammumfang von mind. 10/12 cm zu verwenden.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Häuser zu vollziehen.

8.3 Fläche für das Anpflanzen im Norden des SO_{MQ2}

In der Fläche sind zur Eingrünung gegenüber der freien Landschaft mindestens fünf gebietsheimische, hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 10/12 cm gemäß der Pflanzliste im Anhang zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen. Zwischen den Pflanzstandorten sind Abstände von max. 15 m einzuhalten.

Ergänzend sind 5 % der Fläche für das Anpflanzen mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch ca. 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen.

Pflanzabstände: 1,5 m Pflanzgröße: 2xv, 60-100 cm

Die verbleibenden Wiesenflächen sind i.d.R. zweimal jährlich zu mähen, das Mahdgut ist abzuräumen.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Häuser zu vollziehen

8.4 Erhalt von Gehölzen im SO_{MQ1} und SO_{MQ2}

Die im Lageplan des Bebauungsplans zum Erhalt dargestellten Bäume sind zu erhalten, während angrenzender Bauarbeiten zu schützen und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen.

Zu erhalten ist zudem die mit einer Fläche zum Erhalt umgrenzte Hecke am Südrand. Im Überschneidungsbereich mit dem Leitungsrecht ist es zulässig, die Gehölze bei Bedarf zu entfernen und die Fläche als Heckensaum zu entwickeln.

Für die Nachpflanzungen sind gebietsheimische, hochstämmige Obst- oder Laubbäume gemäß der Pflanzliste des Bebauungsplans mit einem Stammumfang von mind. 10/12 cm zu verwenden.

8.5 Erhalt von Feldhecken und Naturdenkmal in der Grünfläche

In der Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die Feldhecken sowie das Naturdenkmal „6 Linden“, das nur aus 4 Linden besteht, zu erhalten.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Gemäß Planeintrag sind geneigte Dächer (GD), Flachdächer (FD), Pultdächer (PD) und Satteldächer (SD) zulässig.

Gemäß Planeintrag werden Dachneigungen von 0-40° bzw. von 35-45° zugelassen.

1.2 Dachdeckung

Zur Dacheindeckung sind keine grellen Farben oder reflektierende Beschichtungen zulässig.

Die Verwendung der Dächer zur Nutzung der Sonnenenergie und zur Begrünung ist allgemein zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° sind zwingend zu begrünen.

1.3 Fassaden

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

2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen für Fremdwerbungen sind unzulässig.

3. Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

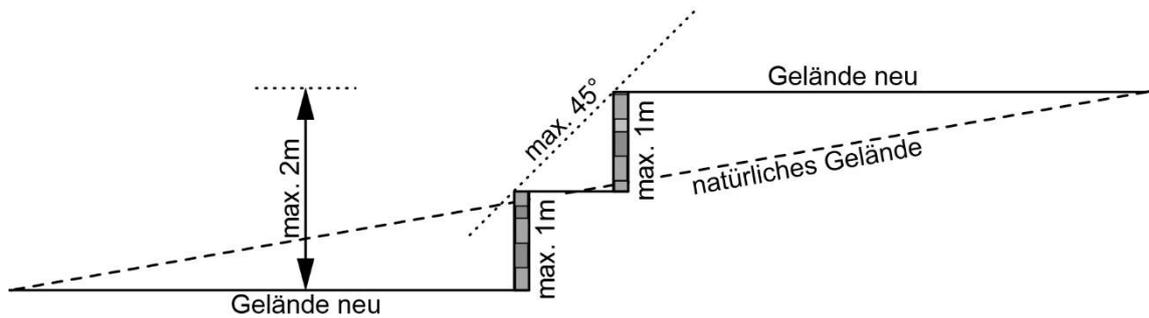
Zulässig sind nur Zäune aus Holz oder Metall bis max. 1,50 m Höhe und frei wachsende Hecken. Die Verwendung von Stacheldraht und optisch undurchlässigen Metallgittern und -zäunen ist nicht gestattet. Metallzäune sind zu begrünen. Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Bei Zäunen ist ein Bodenabstand (Kleintierdurchlässigkeit) von 20 cm einzuhalten.

4. Stützmauern und Geländeänderungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Darüber hinaus sind Stützmauern nur gestaffelt gemäß der Erläuterungsskizze zulässig.



Hinsichtlich der Höhe von Einfriedungen und Stützmauern sind darüber hinaus die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg zu beachten.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer max. Gesamthöhe von 2,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Als natürliches Gelände gilt die Geländeoberfläche vor Beginn jeglicher Bauarbeiten.

Die Gebäude- und Geländeverhältnisse auf den Nachbargrundstücken sind zu berücksichtigen. Zu Nachbargrundstücken sind nur Böschungen bis zu einer Neigung von 30° zulässig.

5. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

III. HINWEISE

1. Vorgezogene Gehölzrodung sowie regelmäßige Mahd im Vorfeld der Bebauung

Erforderliche Gehölzrodungen sind vor dem Baubeginn in der Zeit von Oktober bis Februar vorzunehmen. Im Vorfeld von Bau- und Erschließungsarbeiten ist die krautige Vegetation vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen oder zu mulchen. Damit wird verhindert, dass u.U. Bodenbrüter im Baufeld Nester anlegen.

Umbauten bzw. Maßnahmen an der Holzscheune oder des historischen Mühlengebäudes sollten ebenfalls in der Zeit von Oktober bis Februar erfolgen. Umbauarbeiten außerhalb dieses Zeitraums sind nur nach fachkundiger Kontrolle auf aktuelle Vogelbruten zulässig.

2. Fachgutachterliche Kontrolle der Scheune vor Abbruch oder Umbau

Bei einem Abbruch oder Umbau der Scheune im SO_{MQ1} nach 2024 wird im Vorfeld der Baumaßnahme eine erneute fachgutachterliche Kontrolle des Gebäudes auf Fledermäuse erforderlich. Der Dachstuhl, Verschalungen am Giebel und die Holzfensterläden sind im Sommerhalbjahr und nochmals unmittelbar vor Beginn der Arbeiten von einer fachkundigen Person auf Fledermäuse bzw. Hinweise auf eine Quartiersnutzung zu kontrollieren.

Abbruch- oder Umbauarbeiten dürfen erst nach Freigabe durch den Gutachter und nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

Werden Quartiere festgestellt, ist die betroffene Fledermausart und Art des Quartiers durch geeignete Methoden zu ermitteln, ein Maßnahmenkonzept zu erstellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bis zur Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde und bei erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausnahmeanträgen durch die Obere Naturschutzbehörde dürfen keine Veränderungen am betreffenden Gebäudeteil vorgenommen werden

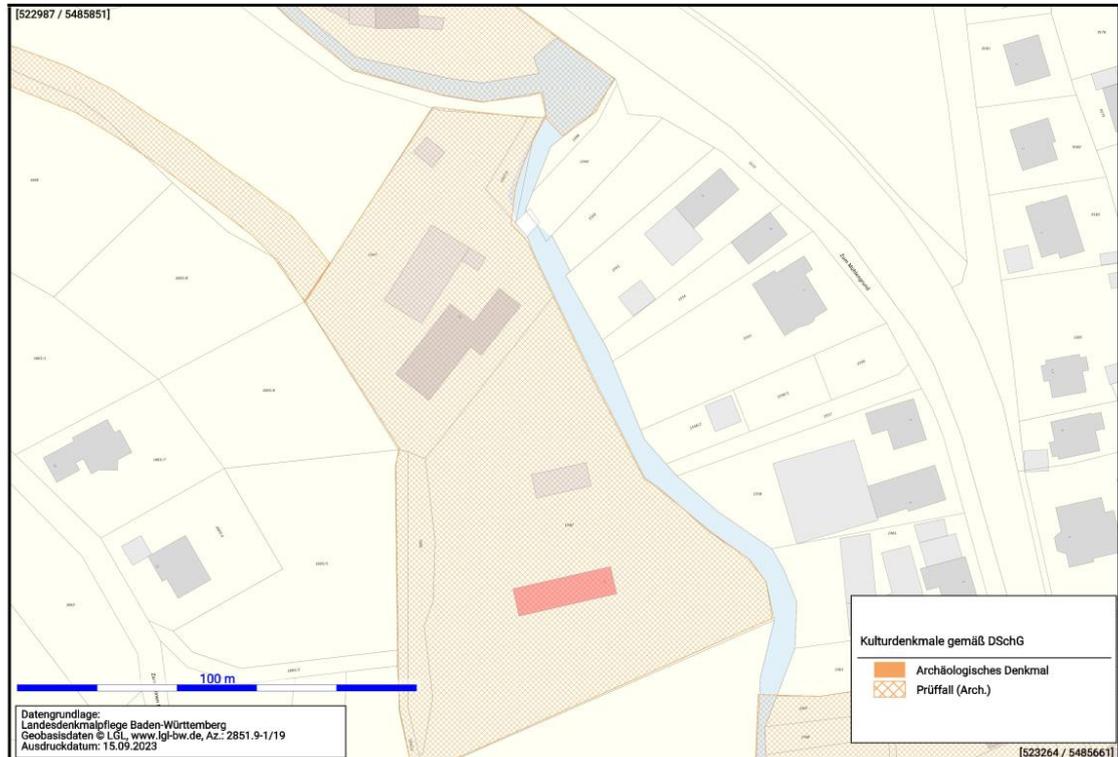
3. Naturdenkmal „6 Linden“

Naturdenkmal gemäß § 28 BNatSchG und § 30 NatSchG i.V.m. Verordnung des Landratsamtes Neckar-Odenwald-Kreis zum Schutz von Naturdenkmalen - Einzelbildungen vom 01. März 1984, geändert vom 01. August 1988:

Die im nordöstlichen Bereich des Plangebiets befindlichen vier(!) Linden (Schutzgebiets-Nr. 82250140589) sind zu erhalten und zu schützen. Es gelten die vorgenannten Bestimmungen.

4. Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde

In Teilen des Geltungsbereichs liegt der archäologische Prüffall „Mittelalterliche und neuzeitliche Mühle“ (ADAB-Id. 96959302, siehe folgende Karte):



Ausschnitt mit Kartierung des archäologischen Prüffalls „Mittelalterliche und neuzeitliche Mühle“ (Quelle: Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg)

Es wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) 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.

5. Baudenkmale

Im Plangebiet befinden sich folgende gemäß DSchG geschützte Baudenkmale:

- Bildstock an der Holzbrücke über die Morre
- sog. Wolfsmühle

Bei der sogenannten Wolfsmühle handelt es sich um ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG. Zum denkmalwerten Umfang der Wolfsmühle gehören das Mühlengebäude, das Leibgedingehaus, die Stallscheune, das kleine Knechthaus, sowie darüber hinaus die historischen wasserbaulichen Anlagen und die umgebene Freifläche. Maßnahmen in und an den Objekten sowie auf den zum Denkmalumfang zugehörigen Freiflächen bedürfen demnach einer Genehmigung gem. § 8 DSchG.

6. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Die Stadt und das Landratsamt sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

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

7. Bodenschutz

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

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (z.B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,5 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,5 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

8. Grundwasserfreilegung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als Untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde ist zu benachrichtigen (§ 43 Abs. 6 WG).

Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können auch im überplanten Bereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

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

9. Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation, welche im Nordostteil des Plangebiets von Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

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

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerks-relevant sein.

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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

10. Einfriedungen

Bei der Herstellung von Einfriedungen sind die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) zu beachten.

11. Insektenschonende Außenbeleuchtung

- Die Außenbeleuchtung ist auf ein unbedingt nötiges Mindestmaß zu begrenzen, insektenschonend, streulichtarm entsprechend neuestem Stand der Technik im Wellenlängenbereich von 560 – 700 nm zulässig, und nur bei betriebs- und sicherheitstechnisch zwingender Notwendigkeit darf davon abgewichen werden.
- Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur in notwendigem Umfang und Intensität
- Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen

- Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich,
- Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimm-Funktion
- Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren
- Verwendung von Natriumdampflampen und warmweißen LED-Lampen statt Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen
- Verwendung von Leuchten-Gehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen
- Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten
- Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen
- Staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern
- Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfinden sollte)

12. Vogelschutz an Glasflächen

Zur Vermeidung von Vogelschlag sollten große Glasflächen mit hochwirksamen Markierungen versehen werden. Alternativ wären Glaselemente zu verwenden, die einen geringen Reflexionsgrad und eine Halbtransparenz mit geringer Durchsicht aufweisen. Weitere Maßnahmen können die Verhinderung von Durchsichten und Korridoren und die Vermeidung von Gehölzpflanzungen direkt vor großen Glasflächen sein.

13. Dachbegrünung

Für Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung wird eine Dachbegrünung empfohlen. Diese dient der Verbesserung der kleinklimatischen Situation und der Retention von Niederschlagswasser auf den Dachflächen.

IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze

Vorgaben für die Bepflanzung

Artenliste 1: Verwendung von gebietsheimischen Gehölzen¹

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung		
	Sträucher	Einzelbäume	Feldhecke
Acer campestre (Feldahorn)			●
Acer platanoides (Spitzahorn) *		●	
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *		●	
Carpinus betulus (Hainbuche) *		●	●
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)			●
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	●		●
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)	●		●
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)	●		●
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	●		●
Frangula alnus (Faulbaum)			●
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)			●
Prunus spinosa (Schlehe)	●		●
Quercus petraea (Traubeneiche) *		●	●
Quercus robur (Stieleiche) *		●	●
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)	●		●
Rosa canina (Echte Hundsrose)	●		●
Rosa rubiginosa (Weinrose)	●		●
Salix caprea (Salweide)			●
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	●		●
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	●		●
Sorbus domestica (Speierling)		●	
Sorbus torminalis (Elsbeere)		●	
Tilia cordata (Winterlinde) *		●	●
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	●		●

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Süddeutsche Hügel- und Bergland sein. Bei den mit „*“ gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

Artenliste 2: Obstbaumsorten

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

Empfohlene Saatgutmischung:

Empfohlene Saatgutmischung

Bereich	Saatgutmischung
Dachbegrünung	Dachbegrünung von Rieger-Hofmann oder vergleichbar.

Herkunftsgebiet für Saatgut gesicherter Herkunft soll das „Süddeutsche Hügel- und Bergland“ sein.

Aufgestellt:

Buchen, den ...

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de