

Gemeinde

# Rosenberg

Neckar-Odenwald-Kreis

## Bebauungsplan

# „Bei den drei Morgen“

Gemarkung Rosenberg

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

Entwurf

Planstand: 28.11.2018

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

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



## RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634)

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, ber. S. 4169),  
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017. (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZVO)

in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

## VERFAHRENSVERMERKE

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB  | am 06.12.2016                 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB   | am                            |
| 3. Billigung des Bebauungsplanvorentwurfs<br>und Auslegungsbeschluss                                   | am 12.12.2017                 |
| 4. Frühzeitige Anhörung der Behörden und der Öff-<br>fentlichkeit gem. § 4 (1) BauGB und § 3 (1) BauGB | vom 29.01.2018 bis 02.03.2018 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs<br>und Auslegungsbeschluss                                      | am 18.09.2018                 |
| 6. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung<br>gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB               |                               |
| 6.1 Bekanntmachung   | am                            |
| 6.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung  | vom                           |
| 7. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB   | am                            |
| 8. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB  | am                            |

Zur Beurkundung  
Rosenberg, den .....

-----

Bürgermeister

## TEXTLICHER TEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

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

##### 1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

**Ausschluss nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:**

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

#### 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 Höhenlage der baulichen Anlagen**

Zur Festlegung der Höhenlage der baulichen Anlagen wird die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) begrenzt.

Bei Baugrundstücken, die tiefer als die Straßenebene oder auf waagerechter Ebene mit der Straße liegen, ist die EFH maximal 0,5 m über Straßenhöhe zulässig. Bei einem über der Straßenhöhe liegenden Baugrundstück darf die EFH maximal 0,5 m über dem höchsten Punkt des natürlichen Geländes innerhalb der Gebäudegrundfläche liegen.

Bei Straßen mit Längsgefälle bezieht sich die angegebene Bezugshöhe auf die Straßenhöhe in der Mitte der Grundstückslänge. Bei Eckgrundstücken beziehen sich die angegebenen Bezugshöhen auf die längste Straßenbegrenzungslinie.

Der bestehende natürliche Geländeverlauf sowie die Einhaltung der festgesetzten Höhen ist in den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen.

## **2.5 Höhe der baulichen Anlagen**

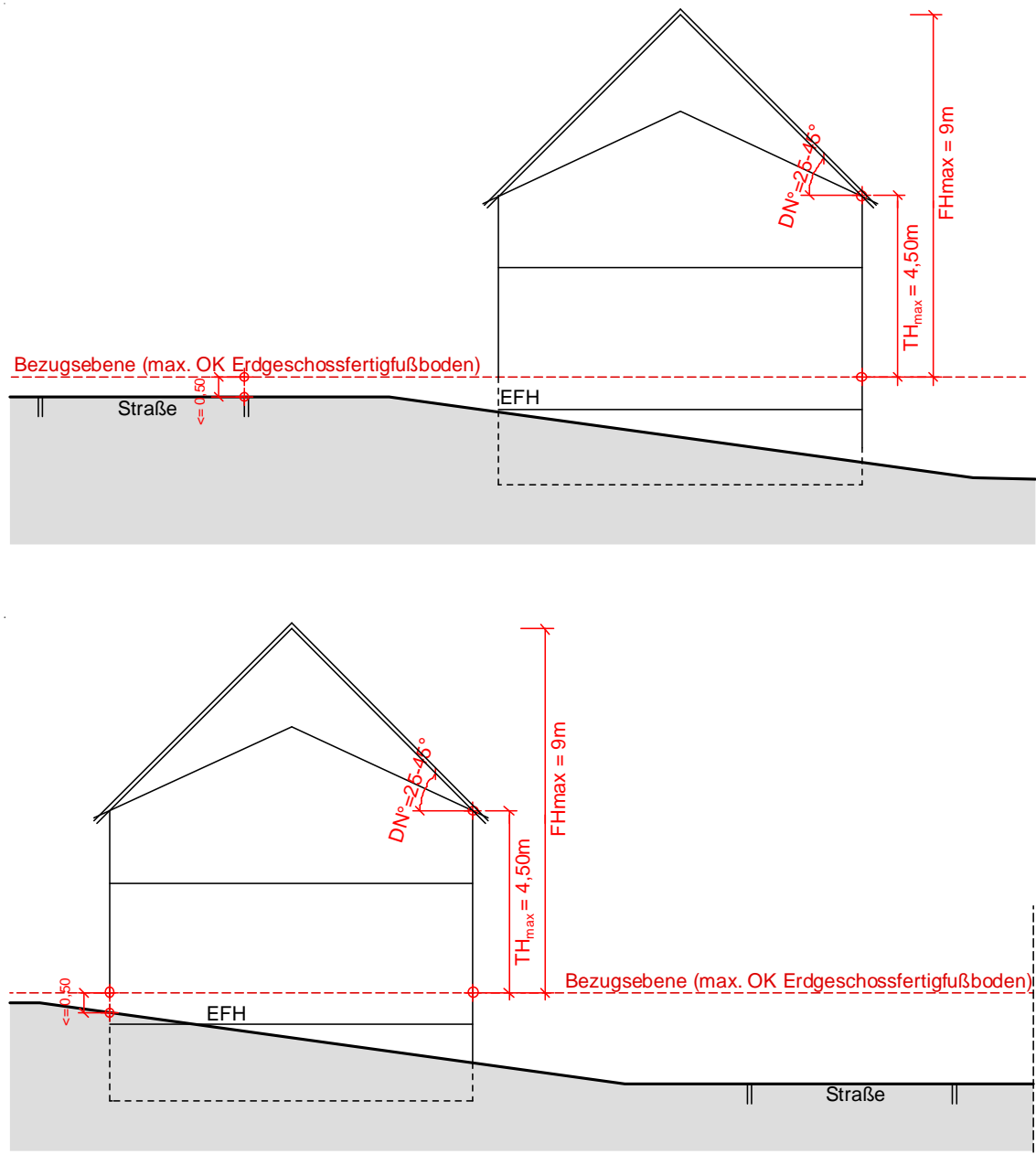
Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch maximal zulässige First- und Traufhöhen gemäß Planeintrag festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Gebäudevor- und -rücksprüngen ist die gemittelte Traufhöhe zu messen. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante des Firstziegels.

Bei Flachdächern entspricht die maximale Gebäudehöhe der zulässigen Traufhöhe. Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Traufhöhe ist die oberste Außenwandbegrenzung (Attika).

Die maximale Firsthöhe bei einseitig geneigten Pultdächer wird auf 3,00 m unter der im Planeintrag zeichnerisch festgesetzten maximalen Firsthöhe begrenzt. Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Als unterster Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die ausgeführte Erdgeschossfußbodenhöhe.

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:

ED = offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

Ein Überschreiten der Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen und Vorbauten wie Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, Wintergärten ist entsprechend den Regelungen des § 5 Abs. 6 LBO zulässig.

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

Die Stellung der Hauptgebäude wird durch Gebäudehaupt- / Firstrichtung entsprechend Planeintrag festgesetzt.

Sofern die Gebäudehaupt- / Firstrichtung nicht festgesetzt ist, ist diese nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zulässig. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.

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

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

### **4.1 Stellplätze**

Stellplätze sind auf den Baugrundstücken innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **4.2 Garagen und Carports**

Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind Garagen und Carports bis zur rückwärtigen Baugrenze der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Der Abstand von Garagen- bzw. Carportvorderfront zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5 m betragen, im Falle sonstiger Garagen- bzw. Carportseiten mindestens 2 m.

### **4.3 Nebenanlagen**

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind, sofern es sich dabei um Gebäude handelt, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 20 m<sup>3</sup> umbauten Raum zulässig.

Terrassen und Terrassenüberdachungen sind auf den nicht überbaubaren Flächen bis maximal 30 m<sup>2</sup> zulässig.

## **5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wie folgt beschränkt:

- 2 WE je Wohngebäude bei Einzelhäusern,
- 1 WE je als Wohngebäude genutzte Doppelhaushälfte.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **6.1 Aufteilung von Verkehrsflächen**

Die im Plan dargestellten Aufteilungen der Verkehrsflächen sind als unverbindliche Richtlinien für die Ausführung zu verstehen.

### **6.2 Zu- und Abfahrtsverbote**

In den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt entsprechend Planeintrag sind Grundstückszufahrten unzulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

### **7.1 Baufeldräumung und Gehölzrodung**

Der verbliebene Birnbaum (Flst.Nr. 828) darf nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar gefällt werden. Holz und Astwerk sind unverzüglich abzuräumen. Auch das Holz, Astwerk und Schnittgut, der im letzten Winter gefällten Obstbäume und der Hecke sind in diesem Zeitraum abzuräumen.

Die Wurzelstöcke der gefällten Obstbäume und der Hecke haben zunächst im Boden zu verbleiben. Zum Rodungszeitpunkt siehe Maßnahmen Zauneidechsen.

### **7.2 Regelmäßige Mahd im Vorfeld der Bau- und Erschließungsarbeiten**

Im Vorfeld der Erschließungsarbeiten und der Bebauung sind die Flächen in künftigen Baufeldern vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mulchen, um zu verhindern, dass sich eine Vegetation einstellt, in der Bodenbrüter Nester anlegen.

### **7.3 CEF Maßnahme: Aufhängen von Nistkästen**

An größeren Bäumen im Umfeld sind vier Nistkästen für Höhlenbrüter (Fluglochweite 27 mm bzw. 32 mm) und zwei Nistkästen für Stare (Fluglochweite 27 mm) aufzuhängen.

Die Erhaltung und Pflege der Nistkästen ist für einen Zeitraum von 25 Jahren zu sichern. Bei der jährlichen Reinigung der Kästen, die im Herbst erfolgen muss, ist die Belegung

der Kästen in den ersten drei Jahren zu dokumentieren und das Ergebnis der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Die Maßnahme wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt vertraglich gesichert.

#### **7.4 Maßnahme <1> Ersatzlebensstätten Zauneidechsen**

Siehe 8.1

#### **7.5 Maßnahme <2> Grünfläche um den Wasserbehälter**

Siehe 8.2

#### **7.6 Maßnahme <3> Kinderspielplatz**

Siehe 8.3

#### **7.7 Maßnahme <4> Grünflächen am Dörrhöfer Weg**

Siehe 8.4

#### **7.8 Vergrämung der Zauneidechsen**

Mitte März sind die Lebensstätten mit einem Reptilienzaun abzugrenzen. Der Zaun wird zur Ersatzlebensstätte im Nordwesten geführt, die nach Südosten ebenfalls mit einem Zaun umgeben ist.

Die Flächen der bisherigen Lebensstätten sind kurz zu mähen. Das Mähgut und alle sonstigen Strukturen, die als Versteckmöglichkeiten für Eidechsen dienen können, sind abzuräumen.

Ab Anfang April, wenn die Eidechsen aus der Winterstarre erwachen, werden sie die Lebensstätten verlassen und vom Zaun geleitet zur Ersatzlebensstätte wandern.

Ab Ende April sind im Beisein einer fachkundigen Umweltbaubegleitung die noch in den Lebensstätten verbliebenen Wurzelstubben zu ziehen. Anschließend ist der Oberboden in den Flächen abzuschleppen. Der Zaun um die bisherigen Lebensstätten sind zu entfernen und die Lücken im Zaun um die Ersatzlebensstätten zu schließen. Der Zaun ist zu erhalten, bis die anschließenden Baugrundstücke bebaut sind.

#### **7.9 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen**

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches werden den Baugrundstücken und den Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der versiegel- bzw. überbaubaren Flächen zugeordnet.

Bei den Verkehrsflächen werden 5.944 m<sup>2</sup> neu versiegelt. Bei den Bauflächen sind 12.569 m<sup>2</sup> neu überbaubar. Damit entfallen von den Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich 32,11 % auf die Verkehrsflächen und 67,89 % auf die Bauflächen.



### **7.10 Getrennte Erfassung und Ableitung des Niederschlagswassers**

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Regenwasser wird, der Topografie folgend, nach Südwesten geleitet. Eine Rückhaltung des Regenwassers ist außerhalb des Plangebiets vorgesehen.

Das unbelastete Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen ist getrennt zu erfassen und dem Regenwasserkanal zuzuführen.

### **7.11 Oberflächenbefestigung**

Wege, Lagerplätze und Stellplätze sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser, sofern nicht schädlich verunreinigt, versickern kann (z. B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung o. ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

### **7.12 Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien**

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

### **7.13 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.

Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

### **7.14 Beschränkung von Steingärten und -schüttungen**

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind nur auf maximal 10 % der Baugrundstücksfläche zulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind darüber hinaus mindestens mit einem Flächenanteil von 70 % mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

## **8. Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### **8.1 Pflanzgebot Grünfläche am nördlichen Gebietsrand <1> mit Ersatzlebensstätten**

Die Flächen sind insgesamt mit Saatgut gesicherter Herkunft als Magerwiese einzusäen.

Parallel zum außerhalb anschließenden Weg sind 25 hochstämmige Laub- oder Obstbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Außerdem sind auf 10% der Flächen 2-3-reihige, kleine Hecken aus gebietsheimischen Sträuchern zu pflanzen.

Die Fläche ist künftig zweimal jährlich mähen (Balkenmäher, Freischneider). Das Mähgut ist abzuräumen.

Zusätzlich sind auf 15 % der Fläche Totholz- und Steinhäufen kombiniert mit Sandlinsen so anzulegen, dass sie sonnenexponiert sind und an die Hecken angrenzen. Ihr nahes Umfeld ist wie der Saum der Hecken nur einmal im Jahr zu mähen. Die Sandlinsen sollen weitgehend vegetationsfrei bleiben.

Die Flächen müssen bereits im Vorjahr der Erschließung bepflanzt und hergestellt werden.

## **8.2 Pflanzbindung Grünfläche um den Wasserbehälter <2>**

Das Flst. Nr. 823/2 wird als Fläche für den Erhalt festgesetzt. Das auf dem Hügel wachsende Gestrüpp und die umgebende Ruderalvegetation bleiben wie bisher bestehen und werden regelmäßig gemäht.

Die Restflächen zwischen Parkplätzen und Fußweg werden mit Saatgut gesicherter Herkunft als Landschaftsrasen eingesät. Auf der Grünfläche südlich des Wasserbehälters und des angrenzenden Fußweges sind 3 gebietsheimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mind. 12-14 cm haben.

Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

## **8.3 Pflanzgebot Kinderspielplatz <3>**

Auf dem Kinderspielplatz ist mindestens ein gebietsheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von 12 -14 cm haben.

Mindestens 5 % der Fläche ist mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch 2,0 m<sup>2</sup> Pflanzfläche anzunehmen. Eine naturnahe Wuchsform soll angestrebt werden. Ein Rückschnitt ist nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) zulässig. Die Artenliste im Anhang ist zu beachten und mit der *Liste giftiger Pflanzenarten* (Veröffentlicht im Bundesanzeiger (v. 06.05.2000, Jhrg. 52 Nr. 8, S. 8517)) abzugleichen.

## **8.4 Pflanzgebot Grünflächen am Dörrhöfer Weg <4>**

Die beiden Grünflächen sind mit standortgerechten Bodendeckern zu bepflanzen oder mit Saatgut gesicherter Herkunft als Landschaftsrasen einzusäen.

Je Fläche ist mindestens 1 Laub- oder Obstbaum (STU. 12-14 zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Artenliste im Anhang ist zu beachten.

## **8.5 Pflanzgebot Verkehrsgrün**

Die Pflanzbeete an den Parkplätzen sind mit standortgerechten Bodendeckern zu bepflanzen oder mit Saatgut gesicherter Herkunft als Landschaftsrasen einzusäen.

An den im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragenen Stellen sind an den Erschließungsstraßen und Parkflächen gebietsheimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und

bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mind. 12-14 cm haben.

Die Artenliste im Anhang ist zu beachten.

### **8.6 Pflanzgebot Baum und Strauchpflanzungen in den Baugrundstücken**

Je Baugrundstück ist mindestens ein gebietsheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von 10-12 cm haben.

Mindestens 5 % der Grundstücksflächen sind mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch 2,0 m<sup>2</sup> Pflanzfläche anzunehmen. Ein Formschnitt sollte nur aus Gründen des Nachbarrechtes vorgenommen und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt ist nur vom 1.10. bis 28.02. zulässig.

Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Bezug zu vollziehen. Die Artenliste im Anhang ist zu beachten.

## **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

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

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

Zulässig sind alle Dachformen bis zu einer maximalen Dachneigung von 45°.

#### **1.2 Dachdeckung**

Als Dachfarbe ist ziegelrot, rot, rotbraun bis dunkelbraun und grau bis dunkelgrau sowie anthrazit zulässig. Eine Dachbegrünung ist zulässig.

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

#### **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)

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

### 3. Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### 3.1 Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Es sind nur offene Einfriedigung, wie Hecken sowie Holz- oder Maschendrahtzäune, zulässig. Sofern Einfriedungen als Hecke vorgesehen sind, sind sie mit standortheimischen Heckengehölzen gemäß Artenlisten im Anhang auszubilden. In Hecken eingewachsene künstliche Einfriedigungen sind dabei zulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Darüber hinaus sind Stützmauern nur gestaffelt gemäß den Regelungen zur Böschungsneigung und der Erläuterungsskizze unter 3.2 zulässig.

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

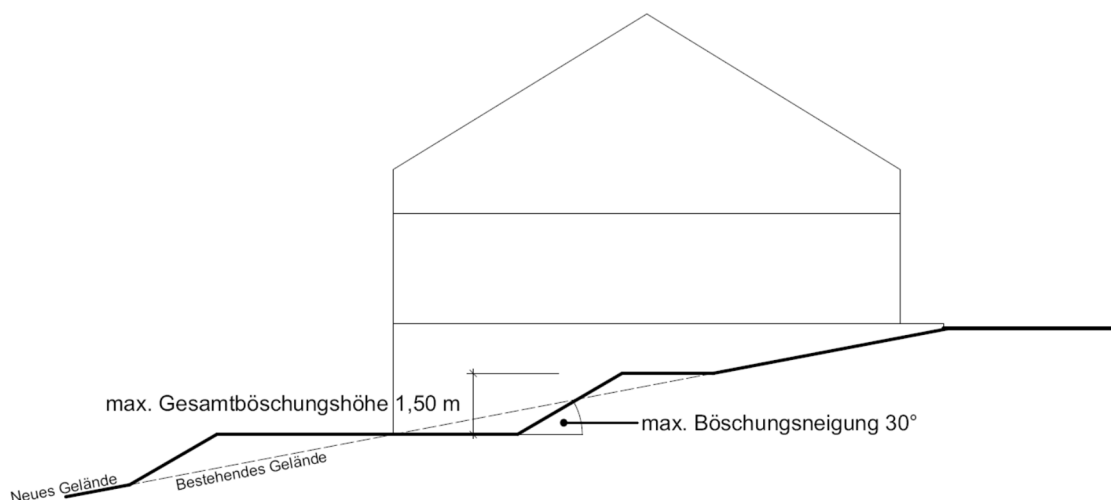
#### 3.2 Geländeänderungen

Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind bis zu einer max. Gesamthöhe von 1,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Als natürliches Gelände gilt die Geländeoberfläche vor Beginn jeglicher Bauarbeiten. Die Gebäude- und Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken sind zu berücksichtigen. Zu Nachbargrundstücken sind nur Böschungen bis zu einer Neigung von 30° zulässig.

Ausnahmen werden nur beim Nachweis schwieriger topografischer Verhältnisse oder Angleichungserfordernissen gestattet.

Böschungen, die durch die Anlage von Straßen, öffentlichen Wegen und Plätzen entstehen, sowie die bergseitige Verfüllung zwischen Gebäude und Erschließungsstraße sind von dieser Regelung ausgenommen.

Erläuterungsskizze Aufschüttungen und Abgrabungen:



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

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

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

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs 1 LBO) wird auf 2,0 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht.

### **III. HINWEISE**

#### **1. Bodenfunde**

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

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

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

#### **2. Altlasten**

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Die Gemeinde 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. Die anfallenden Aushubmaterialien sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

#### **3. Bodenschutz**

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

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist (soweit dieser Boden keine Schadstoffe enthält) gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und geeignet 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.).

Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen (§ 4 Abs. 1 BBodSchG). Nicht vermeidbare Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit zu beheben/beseitigen.

#### **4. Grundwasserfreilegung**

Verunreinigungen des Grundwassers können im überplanten Bereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Sämtliche Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind frühzeitig im Vorfeld mit dem Landratsamt als Untere Wasserbehörde abzustimmen. Die entsprechenden Genehmigungen/Zustimmungen sind einzuholen. 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). Unter Umständen sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

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

#### **5. Aufschüttungen / Abgrabungen**

Erforderliche Geländeaufschüttungen sowie geplante Maßnahmen zur Bodenmodellierung sind im Vorfeld und im Detail (in Art und Umfang) mit der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landratsamt (Fachbereich 2 – Fachdienst Umwelt-Technik und Naturschutz, Sachgebiet Wasser und Boden) abzustimmen. Das Vorhaben ist so umzusetzen, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden (§§ 4 und 7 BBodSchG).

#### **6. Geotechnische Hinweise**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks. Diese werden in der Südhälfte des Plangebiets von Lösslehm unbekannter Mächtigkeit überlagert. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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 lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

## **7. Baugrunduntersuchung**

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

## **8. Regenwasserzisternen**

Der Einbau von Regenwasserzisternen muss durch eine anerkannte Fachfirma erfolgen. Der Betrieb der Regenwasserzisterne muss dem Gesundheitsamt und dem Wasserversorger gemeldet werden. Dies gilt nur für Regenwasserzisternen, aus denen in ein Brauchwassernetz zur Nutzung innerhalb von Gebäuden eingespeist wird.

Auf die Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) und das DVGW Regelwerk W 400-1-Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen wird hingewiesen.

Bei der Nutzung von Regenwasser ist das Arbeitsblatt DBVW Technische Regel Arbeitsblatt W555 zu beachten.

## **9. Herstellung des Straßenkörpers**

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen und unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten) gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken und sind entschädigungslos zu dulden. Gemäß § 12 Abs. 5 StrG besteht keine Erwerbspflicht der Gemeinde.

## **10. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper**

Der Eigentümer hat gemäß § 126 BauGB das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung.

## **11. Einzelfallprüfung der Niederschlagswasserbeseitigung bei gewerblicher Nutzung**

Gemäß 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind nicht störende Handwerksbetriebe allgemein und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise im Plangebiet zulässig. Für diese Nutzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aus Gründen der Vorsorge in Abstimmung mit der technischen Fachbehörde die Ableitung des Niederschlagswassers von Hofflächen in den Regenwasserkanal sowie Erforderlichkeit einer vorgeschalteten Regenwasserbehandlung im Einzelfall zu prüfen.

## **12. Tiefenlage Schmutz- bzw. Mischwasserkanal**

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit werden der Schmutz- bzw. Mischwasserkanal im Plangebiet auf einer Mindesttiefe verlegt. Je nach geplanter Höhenlage der Gebäude kann damit im Einzelfall eine Entwässerung der Keller- und Untergeschossebene im Freispiegelgefälle nicht gewährleistet werden. In diesem Fall ist der Einbau von Hebeanlagen erforderlich und zu berücksichtigen.



## IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

### Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Sträucher und Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Sträucher	Laubbäume
<b>Acer campestre</b> (Feldahorn)	●	●
<b>Acer platanoides</b> (Spitzahorn) *		●
<b>Acer pseudoplatanus</b> (Bergahorn) *		●
<b>Betula pendula</b> (Hängebirke) *		●
<b>Carpinus betulus</b> (Hainbuche) *	●	●
<b>Cornus sanguinea</b> (Roter Hartriegel)	●	
<b>Corylus avellana</b> (Gewöhnlicher Hasel)	●	
<b>Crataegus laevigata</b> (Zweigr. Weißdorn)	●	
<b>Crataegus monogyna</b> (Eingr. Weißdorn)	●	
<b>Euonymus europaeus</b> (Pfaffenhütchen)	●	
<b>Frangula alnus</b> (Faulbaum)	●	
<b>Fraxinus excelsior</b> (Gewöhnliche Esche) *		●
<b>Ligustrum vulgare</b> (Gewöhnlicher Liguster)	●	
<b>Prunus avium</b> (Vogelkirsche) *		
<b>Prunus spinosa</b> (Schlehe)	●	
<b>Rhamnus cathartica</b> (Echter Kreuzdorn)	●	
<b>Rosa canina</b> (Echte Hundsrose)	●	
<b>Rosa rubiginosa</b> (Weinrose)	●	
<b>Salix caprea</b> (Salweide)	●	
<b>Sambucus nigra</b> (Schwarzer Holunder)	●	
<b>Sambucus racemosa</b> (Traubenholunder)	●	
<b>Sorbus torminalis</b> (Elsbeere)		
<b>Tilia cordata</b> (Winterlinde) *	●	●
<b>Viburnum opulus</b> (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

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, Zabergräu 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
Süßkirschen	Regina, Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sam
Walnüsse	Mars, Nr. 26, Nr. 139

## Artenliste 3: Schwach bis mittelwüchsige Laubbaum-Sorten für Anpflanzungen auf Grundstücken in beengter Lage

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

## Saatgutmischungen

Für Ansaaten gelten folgende Vorgaben:

Fläche	Saatgutmischung
Fläche für das Anpflanzen	Fettwiese und Magerwiese (gesicherter Herkunft)
Spielplatz, Verkehrsgrünflächen	Kräuterreicher Landschaftsrasen (gesicherter Herkunft)

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

Aufgestellt:

Rosenberg, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

**IFK – INGENIEURE**  
**Leiblein - Lysiak - Glaser**  
**Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach**  
**E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)**