



Kreis: Heilbronn
Stadt: Gundelsheim
Gemarkung: Gundelsheim

ARCHITEKTUR
INNENARCHITEKTUR
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
STADTPLANUNG
STRASSENPLANUNG
TIEFBAUPLANUNG
VERMESSUNG

TEXTTEIL

ENTWURF

Zum Bebauungsplan und den
örtlichen Bauvorschriften

„Brunnenstraße, Tiefenbacher Straße, Ziegelweg“

Ludwigsburg, den 27.03.2024

Bearbeiter/in: Dipl.-Ing. Q. Wang

Projekt: 2351

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

Vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S.358), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)

Anlage:

Gutachten 14813-01 Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet „Brunnenstraße, Tiefenbacher Straße, Ziegelweg“ in Gundelsheim

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

A.1.1 Urbanes Gebiet MU 1 (§ 6a BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe und Einrichtungen, die zur Vornahme oder Zurschaustellung sexueller Handlungen dienen und Anlagen der Wohnungsprostitution,
- Betriebe in Form von Spielhallen und Wettbüros,
- Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- oder Erotiks Sortiment („Sex-Shops“),
- Fremdwerbung.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

Gemäß § 6a Abs. 4 BauNVO ist in Gebäuden

- ab einschließlich des 1. Obergeschosses ausschließlich Wohnnutzung zulässig.

A.1.2 Urbanes Gebiet MU 2 (§ 6a BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe und Einrichtungen, die zur Vornahme oder Zurschaustellung sexueller Handlungen dienen und Anlagen der Wohnungsprostitution,
- Betriebe in Form von Spielhallen und Wettbüros,
- Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- oder Erotiks Sortiment („Sex-Shops“),
- Fremdwerbung.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

Gemäß § 6a Abs. 4 BauNVO ist in Gebäuden

- im Erdgeschoss an der Straßenseite Wohnnutzung nicht zulässig,
- ab einschließlich des 1. Obergeschosses ausschließlich Wohnnutzung zulässig.
- im Untergeschoss gewerbliche Nutzung zulässig, wenn Fenster mit einer lichten Höhe von mindestens 1,00 m vorhanden sind.

A.1.3 Urbanes Gebiet MU 3 (§ 6a BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe und Einrichtungen, die zur Vornahme oder Zurschaustellung sexueller Handlungen dienen und Anlagen der Wohnungsprostitution,
- Betriebe in Form von Spielhallen und Wettbüros,
- Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- oder Erotiks Sortiment („Sex-Shops“),
- Fremdwerbung.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

Gemäß § 6a Abs. 4 BauNVO ist in Gebäuden

- im Erdgeschoss an der Straßenseite Wohnnutzung nicht zulässig,
- ab einschließlich des 1. Obergeschosses ausschließlich Wohnnutzung zulässig.

A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch den Planeintrag der Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

A.2.1 GRZ (Grundflächenzahl) (§ 19 BauNVO)

Maximale Grundflächenzahl gemäß Planeinschrieb.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen (z.B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche etc.) bis max. 0,8 überschritten werden.

Darüber hinaus ist für Tiefgaragen und Untergeschosse mit gewerblicher Nutzung eine Überschreitung bis max. 0,8 zulässig, wenn diese vollständig mit Erde überdeckt und intensiv begrünt werden.

A.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die maximale Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) oder Gebäudehöhe (GH), jeweils bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe über NN, bestimmt. Bezugshöhe und Maximalwert siehe Planeintrag.

Bezugshöhe: Die Bezugshöhe wird gemäß Planeinschrieb über Normalnull (NN) festgesetzt. Die Bezugshöhe gilt jeweils für das gesamte Baufenster, das durch Baulinien und Baugrenzen gebildet wird.

Firsthöhe (FH): Die Firsthöhe wird gemessen ab festgesetzter Bezugshöhe bis zum First des Hauptbaukörpers.

Traufhöhe (TH): Die maximale Traufhöhe wird gemessen ab der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Gebäudehöhen (GH): Die maximale Gebäudehöhe wird von der festgelegten Bezugshöhe bis zur Oberkante des Baukörpers gemessen.

Aufbauten und Gehäuse für Aufzugsanlagen und andere technische Gehäuse sind unter der Dachhaut unterzubringen. Dies gilt nicht für Kamine. Diese bleiben von der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen unberücksichtigt.

Die Traufhöhen von Zwerch- und Gegengiebeln bis zu einer Tiefe von 1,50 m über den Hausgrund hinaus sowie die Traufhöhe von Dachaufbauten unterliegen nicht dieser Höhenbeschränkung.

A.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

A.3.1 Bauweise

- o: offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO
- a: abweichende Bauweise: ohne Festlegung des seitlichen Grenzabstandes, aller Gebäudeseiten, bzw. der Abstandsflächen nach LBO, wenn (gem. § 6 (3) 2 LBO) die Beleuchtung mit Tageslicht sowie die Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

A.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die Festsetzung der Baugrenzen und Baulinien erfolgt gemäß Planeintrag. Die Gebäude sind innerhalb der Abgrenzungen der Baugrenzen zu erstellen. Die Gebäude sind auf der Baulinie zu errichten.

Zur Regelung baulicher Anlagen unterhalb des Erdgeschosses (Tiefgaragen und Untergeschosse) werden zusätzlich spezielle Baugrenzen ausgewiesen. Bauliche Anlagen unterhalb des Erdgeschosses sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen, Baulinien und der speziellen Baugrenze zulässig, wenn sie von öffentlichen Straßen und Wegen aus einsehbar sind. Wenn sie von öffentlichen Straßen und Wegen nicht einsehbar sind, sind bauliche Anlagen unterhalb des Erdgeschosses auch außerhalb der Baugrenzen, Baulinien und der speziellen Baugrenze zulässig.

A.3.3 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptausrichtung der baulichen Anlage, für die ein Satteldach festgesetzt ist, ist parallel zu den Richtungspfeilen zu errichten (siehe Planeinschrieb). Abweichungen bis zu 5 Grad sind zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und Gebäudeteile, die den Hauptgebäuden untergeordnet sind, sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

A.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

A.4.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den besonders ausgewiesenen Flächen (St) zulässig.

A.4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen sie eine Größe von 25 m³ umbauten Raum nicht überschreiten. Die maximale Grundfläche der Nebenanlage mit Dachüberstand beträgt 6 m², die maximale Firsthöhe 2,5 m.

A.5 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A.5.1 Mischverkehrsfläche

Siehe Eintrag im Planteil. Der Ziegelweg ist als Mischverkehrsfläche festgesetzt.

A.5.2 Gehweg

Siehe Eintrag im Planteil.

A.5.3 Ein- und Ausfahrtsverbot

Siehe Eintrag im Planteil. Für den Ziegelweg und die Brunnenstraße wird jeweils ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

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

A.6.1 Insektenfreundliche Beleuchtung

Es sind aus tierökologischer Sicht verträgliche Beleuchtungskörper nach dem Stand der Technik (vorzugsweise LED-Leuchtmittel mit geringem Anteil kurzwelligem Lichts) an Gebäuden und als Straßenbeleuchtung zu installieren, um die Fauna des Raumes nicht durch die neuen Lichtquellen zu irritieren bzw. anzulocken. Diese sind außerdem so anzubringen, dass keine großräumige Ausleuchtung der Umgebung bewirkt wird. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

Folgende Aspekte sind zu berücksichtigen:

- Verwendung von Lampen mit möglichst geringem Einfluss auf nachtaktive Insekten. Geeignet sind: Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit warmweißem Licht mit geringem Blauanteil im Spektrum von 2.000 bis 3.000 Kelvin Farbtemperatur.
- Der waagrecht angebrachte Beleuchtungskörper soll so konstruiert sein, dass das Licht nicht in mehrere Richtungen sondern gerichtet nach unten ausgesandt wird.
- Verwendung von insektendicht schließender Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur von nicht über 60° Celsius.

A.7.1 Festsetzung zur Grundrissorientierung i. V. m. speziellen baulichen Maßnahmen aufgrund von Einwirkungen durch Sportlärm

In dem in der Abbildung 1 rot gekennzeichneten Bereich (Anm.: roter Bereich in Anlage 5.1 des Gutachtens) sind öffentbare Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen nicht zulässig, weshalb eine Grundrissorientierung der Aufenthaltsräume an lärmabgewandte Fassaden, an denen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV eingehalten sind, vorzunehmen ist. Von der Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass z.B. durch spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien, die ausreichend belüftet sind, vor dem geöffneten Fenster die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV eingehalten sind.

A.7.2 Festsetzung zu passiven Schallschutzmaßnahmen aufgrund von Einwirkungen durch Verkehrslärm

In dem in der Abbildung 1 hellblau gekennzeichneten Bereich (Anm.: hellblauer Bereich in Anlage 5.1 des Gutachtens) sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in der Abbildung bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5 auszubilden.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

Von den in der Abbildung (vgl. Anlage 5.1 des Gutachtens) dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der freien Schallausbreitung an den Fassaden ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt als in der Abbildung und im Gutachten dokumentiert. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom 12.03.2024 (Gutachten 14813-01).

Innerhalb des in der Abbildung 1 hellblau gekennzeichneten Bereichs ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten sind, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch Lüftungstechnische Maßnahmen sichergestellt. Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten werden. Dabei sind die Ausführungen der VDI 2719, Abschnitt 10.2 zu beachten.

A.8 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

A.8.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Innere Durchbegrünung mit Sträuchern (Privatgrundstücke)

10% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzenliste 1 dient als Orientierung bei der Auswahl der Pflanzen. Nadelgehölze und immergrüne Gehölze sind nicht zulässig (z.B. Tuja und Zypressen).

A.8.2 Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – Intensive Begrünung von Tiefgaragen und Untergeschosse

Untergeschosse und Tiefgaragen sind außerhalb der Hochbauten erdüberdeckt auszuführen, sofern in diesen Bereichen keine oberirdischen Zufahrten oder Zugänge angelegt werden.

Die Mindestüberdeckung beträgt 0,5 m. Der Substrataufbau ist mit steinfreiem, kulturfähigem Bodenmaterial vorzunehmen. Die Flächen sind dauerhaft intensiv zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

A.9 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Randbefassungen mit Hinterbeton sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Grundstücken bis zu 1,0 m Tiefe zu dulden. Zudem sind unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 126 Abs. 1 BauGB Lichtmasten und Verkehrszeichen auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden sind.

A.10 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche ist zur Errichtung einer Trafostation vorgesehen.

A.11 Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GR Gehrecht zugunsten des Fußgängerverkehrs. Siehe Eintrag im Planteil.

B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

B.1 Äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B.1.1 Dachform und Dachneigung

FD: Flachdach, siehe Planeintrag

SD: Satteldach, siehe Planeintrag

Dachneigung bei Satteldach: mindestens 45°.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und den Hauptgebäuden untergeordnete Gebäudeteile sind von dieser Bauvorschrift nicht betroffen.

B.1.2 Dacheindeckung und -gestaltung

Die Farbe der Dacheindeckungen ist im Bereich zwischen rot und rotbraun zu wählen. Reflektierende oder glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von Dachflächenfenstern und Solarenergieanlagen, nicht zulässig.

Solarenergieanlagen sind in die Dachfläche zu integrieren.

B.1.3 Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachaufbauten

Die Gesamtbreite aller Gauben darf höchstens 2/3 der Dachlänge in Anspruch nehmen, der Abstand von Ortgängen, Kehlen und Graten muss mindestens 2,40 m, untereinander mindestens 1,20 m betragen.

Dachaufbauten sind in Form und Material der Dachlandschaft anzupassen. Ihre Breite ist auf die zulässige Gesamtbreite der Gauben anzurechnen. Alle Oberflächen sind im Farbton des Daches zu halten, soweit sie nicht als Bestandteile der Umfassungswände Traufe bzw. Ortgang unterbrechen.

B.1.4 Fassaden und Fenster

Fenster ist in stehende Format zu planen.

Verkleidungen mit polierten oder glänzenden Oberflächen sind unzulässig. Dies gilt insbesondere für Glas, glasierte Keramik, engobierte Spaltklinker, geschliffene Werksteine oder Kunststeine sowie für Kunststoff- und Metalltafeln oder Platten.

Gemauerte und gegossene Fassadenflächen sind zu verputzen.

Folgende Farbtöne dürfen beim Fassadenanstrich oder bei Plattenverkleidungen nicht verwendet werden: Reines Weiß oder sehr helle Farbtöne (Remissionswert von 80 - 100), reines Schwarz oder sehr dunkle Farbtöne (Remissionswert von 0 - 15).

Der jeweils gültige Farbleitplan der Stadt Gundelsheim soll beachtet werden, insbesondere hinsichtlich der Farbwertigkeit.

Das Bekleben, Anstreichen oder Abdecken von Fensterscheiben, auch von Schaufensterscheiben, mit Werbematerialien ist unzulässig.

B.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B.2.1 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen

Tote Einfriedungen und Hecken, die an öffentliche Flächen grenzen, dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten (Bezugspunkt für die zulässige Höhe ist die fertige Höhe der Verkehrsfläche).

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Zäune einen Bodenabstand bzw. Mauerabstand von 0,1 m aufweisen.

B.2.2 Abfallbehälter

Die Flächen für bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind baulich zu umgrenzen, einzugrünen oder baulich zu integrieren.

B.2.3 Geländemodellierung entlang der öffentlichen Straßenfläche

Zur Geländemodellierung der Grundstücke bzw. zum Ausgleich von Höhenunterschieden sind innerhalb einer 2,0 m breiten Abstandsfläche gegenüber der öffentlichen Verkehrsanlage und den angrenzenden privaten Grundstücken Höhenunterschiede entweder durch Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,2 m oder durch Geländemodellierung in Form von Böschungen bis zu einer Höhe von 2,2 m auszugleichen. Die Böschungsneigung darf 1:1,5 nicht überschreiten.

Stützmauern sind als Natursteinmauern (keine Gabionen) und Steinblöcke zulässig.

Bezugshöhe ist die Geländehöhe an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. zu den angrenzenden Privatgrundstücken.

B.2.4 Nicht bebaute Grundstücksflächen

Die übrigen nicht bebauten Grundstücksflächen sind als Rasenfläche mit Sträuchern gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzenliste 1 aufgeführt.

Lose Material- und Steinschüttungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sind unzulässig.

B.3 Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auf den Straßen zugewandten Seiten der Gebäude zulässig. Werbung in Schrift oder Zeichen darf nur unterhalb der Fenstersimse des 1. Obergeschoßes angebracht werden.

Als Werbeanlagen sind nur Einzelbuchstaben und Schriften bis zu einer Höhe von 35 cm, die nur indirekt beleuchtet werden, oder aufgemalte Schriften zulässig. Werbeanlagen mit senkrecht untereinander stehenden Buchstaben sind unzulässig. Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig. Blinklicht, Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, u.ä. sind unzulässig. Unzulässig sind mehr als 2 Schriftarten und Farben an einem Gebäude.

Automaten an den der Straße zugewandten Fassaden sind unzulässig.

B.4 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Die Anbringung von mehr als einer Außenantenne an einem Gebäude ist nicht zulässig. Nach Möglichkeit sollten Antennen im Dachraum untergebracht werden.

B.5 Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Für die Wohnnutzung sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze zu errichten. Ergibt sich bei der Berechnung notwendiger Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet. Jeder Stellplatz muss separat anfahrbar sein.

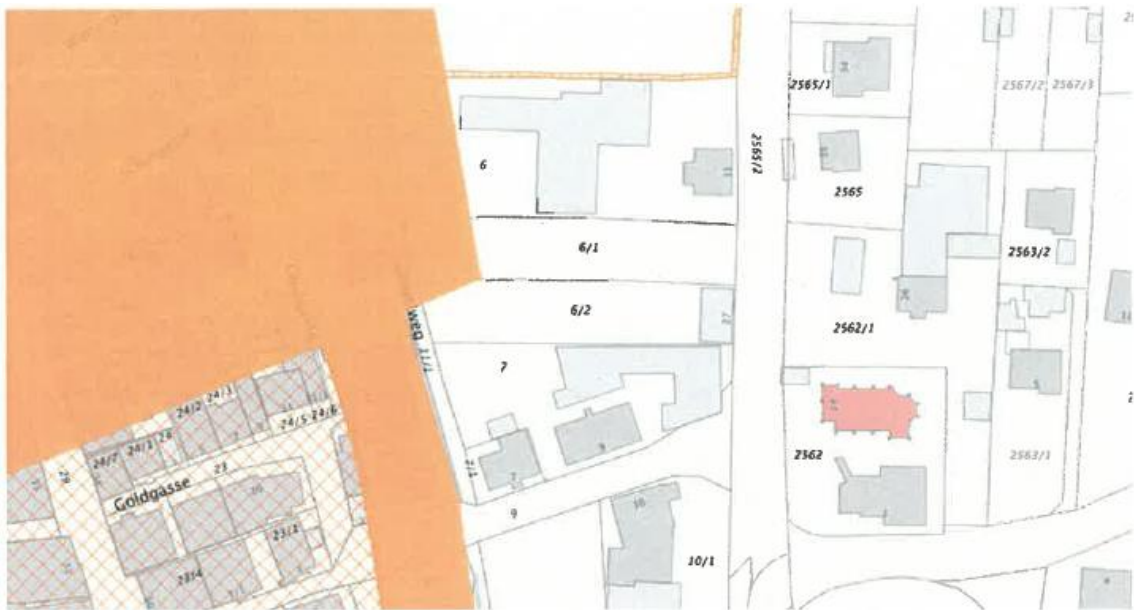
C Hinweise

C.1 Bodendenkmale

Durch die Planung sind nachfolgende archäologische Kulturdenkmale und Prüffälle betroffen:

- Römische Siedlungsreste (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, Nr. 9)
- (Abgegangene) Stadtbefestigung (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, 7M)
- Ehemaliger Schlossgarten (Prüffall, 12M)

Auf die beigefügte Kartierung und die Darstellung im Planteil wird verwiesen.



Bei Bodeneingriffen in dem betreffenden Areal ist vor allem in den bislang unbebauten bzw. nicht tiefgreifend gestörten Bereichen mit der Existenz archäologischer Zeugnisse zu rechnen, die Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG darstellen. An der Erhaltung von Kulturdenkmalen besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Zum Schutz vor deren unbeobachteter Zerstörung bedürfen Bodeneingriffe gemäß §§ 8 und 15 DSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Kann der Erhalt von Kulturdenkmalen im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können archäologische Untersuchungen notwendig werden.

Bei Neubau- und Neugestaltungsvorhaben mit Bodeneingriffen innerhalb des kartierten Bereichs und seines direkten Umfelds ist daher insbesondere für die o. g. Kulturdenkmale eine weitere Beteiligung der Archäologischen Denkmalpflege erforderlich. Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben den relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen etc.) ersichtlich werden.

Geplante Maßnahmen sollten deshalb frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege eingereicht werden, damit Planungssicherheit erzielt und Wartezeiten durch archäologische Untersuchungen vermieden oder minimiert werden können. Nach Prüfung dieser Unterlagen werden ggf. baubegleitende Untersuchungen, bauvorgreifende Sondagen und/oder archäologische Rettungsgrabungen notwendig. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die

Dokumentation und Bergung archäologischer Kulturdenkmale einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger als Veranlasser im Rahmen des Zumutbaren zu finanzieren ist.

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

C.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen.

Auf § 2 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz - LBodSchAG), der seit 01.01.2021 gilt, wird hingewiesen. Soll für ein Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Das Bodenschutzkonzept ist der zuständigen Behörde (Landratsamt) vorzulegen. Das Bodenschutzkonzept ist bei der Planung und Bauausführung zu beachten.

Auf § 3 Abs. 3 und 4 des Gesetzes des Landes Baden-Württemberg zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Gewährleistung der umweltverträglichen Abfallbewirtschaftung (Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz - LKreiWiG) wird hingewiesen. Bei verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder bei einer einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme soll ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Bei solchen Baumaßnahmen ist außerdem ein Abfallverwertungskonzept einzuholen, der zuständigen Behörde vorzulegen und das Konzept inhaltlich zu beachten.

C.3 Grundwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III (weitere Schutzzone) des festgesetzten, rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „GUNDELSHEIM (BBR WERT I UND WERT II)“ (LUBW-Nr. 125-040; Datum der Rechtsverordnung: 09.08.1993). Die entsprechende Einhaltung der Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Nach Schutzgebietsverordnung vom 09.08.1993 ist in Zone III das Versenken und Versickern von Abwasser einschließlich des von Straßen und — mit Ausnahme von Feld- und Waldwegen sowie Geh-, Fuß- und Radwegen — sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Niederschlagswassers verboten. Dies ist bei der Ausweisung der Flächen, auf denen wasserdurchlässige Materialien verwendet werden, zu beachten.

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, die nur punktuell in das Grundwasser eingreifen (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme zu beantragen.

Sollte bei der Baumaßnahme unvorhergesehen Schicht- oder Grundwasser angetroffen werden, so ist dies unmittelbar dem Fachbereich Umwelt zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen.

C.4 Erneuerbare Energien

Gemäß PVPf-VO besteht eine Pflicht zur Herstellung von PV-Anlagen.

C.5 Duldungspflichten

Der Eigentümer hat 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 gemäß § 126 Abs. 1 BauGB zu dulden.

Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen gemäß § 5 b Abs. 6 Satz 1 Straßenverkehrsgesetz zu dulden.

C.6 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

In Vorbereitung von Rodungsarbeiten ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. §§ 39 und 44 BNatSchG, Einhaltung der Baufeldräumung und Rodungen, zu beachten. Ggf. ist rechtzeitig vorab ein Fachgutachter einzuschalten, der Gehölzstrukturen entsprechend untersucht und, soweit erforderlich, weitere Artenschutzmaßnahmen benennt, die mit dem Landratsamt abzustimmen sind.

C.7 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks. Diese werden von Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. 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 lehmefüllter 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. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C.8 Lage im Sanierungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs eines Sanierungsgebietes. Daher wird eine frühzeitige Abstimmung der Hochbauplanung mit der STEG Stadtentwicklung GmbH empfohlen.

D Pflanzenlisten

D.1 Pflanzenliste 1 Gehölzpflanzung

- Roter Hartriegel
- Hasel
- Zweigriffliger Weißdorn
- Eingriffliger Weißdorn
- Pfaffenhütchen
- Liguster
- Schlehe
- Echter Kreuzdorn
- Hundsrose
- Weinrose
- Schwarzer Holunder
- Wolliger Schneeball
- Gewöhnlicher Schneeball
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Crataegus laevigata
- Crataegus monogyna
- Euonymus europaeus
- Ligustrum vulgare
- Prunus spinosa
- Rhamnus catharticus
- Rosa canina
- Rosa rubiginosa
- Sambucus nigra
- Viburnum lantana
- Viburnum opulus