Anlage 2b

Gemeinde

Obrigheim

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Münchberg“

Gemarkung Obrigheim

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

Entwurf

Planstand: 12.06.2023

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

INGENIEURE Partnerschaftsgesellschaft mbB

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO)
in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. BW 2010, 357, 358, ber. S. 416), die zuletzt durch Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 30.07.2020
2.	Neufassung Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	am 07.10.2021
3.	Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB	am 14.10.2021
4.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB	vom 27.10.2021 bis 30.11.2021
5.	Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss	am 29.06.2023
6.	Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB	
	7.1 Bekanntmachung	am
	7.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung	vom bis
8.	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	am
9.	Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB	am

Zur Beurkundung
Obrigheim, 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 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

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

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

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend Planeintrag.

2.3 Höhe baulicher 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 (siehe Erläuterungsskizzen). 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

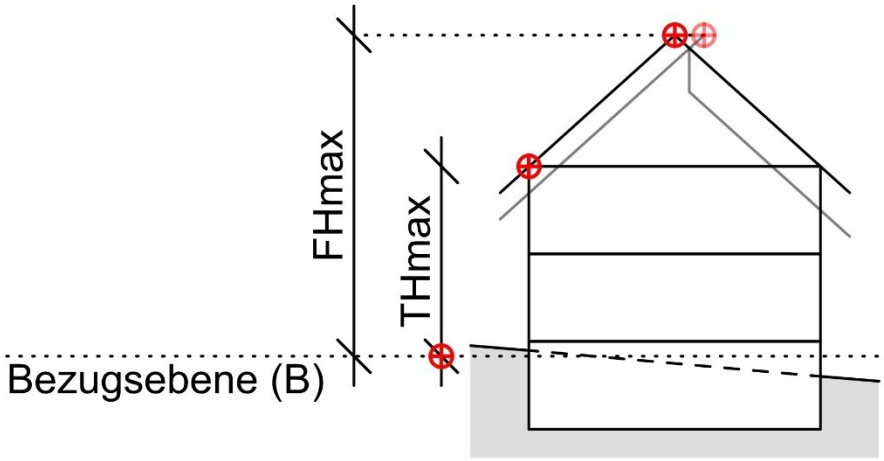
der obersten Außenwandbegrenzung (Attika). Bei der Herstellung eines Staffelgeschosses wird dessen Oberkante durch die festgesetzte Firsthöhe begrenzt.

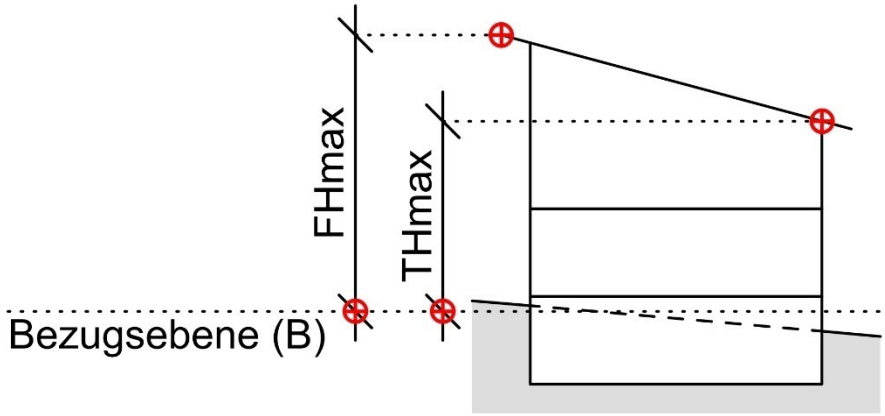
Die festgesetzte Bezugsebene (B) gemäß Planeintrag beschreibt im Zusammenhang mit der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen die Erscheinung des Gebäudes in der baulichen Umgebungssituation. Sie wird über NN (Normal-Null) festgesetzt. Sie ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe oder der Fußbodenhöhe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

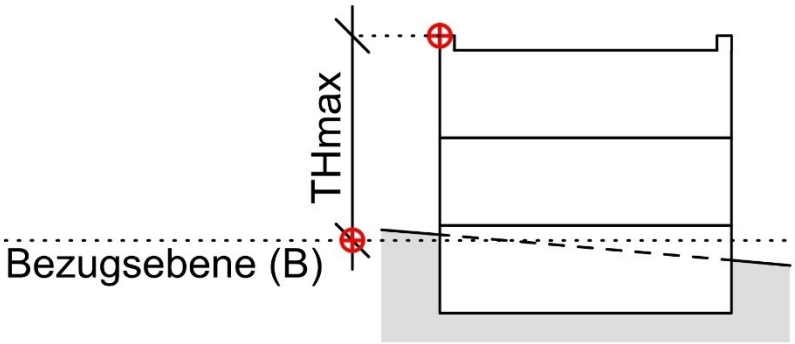
Die Einhaltung der festgesetzten Höhen ist in den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen.

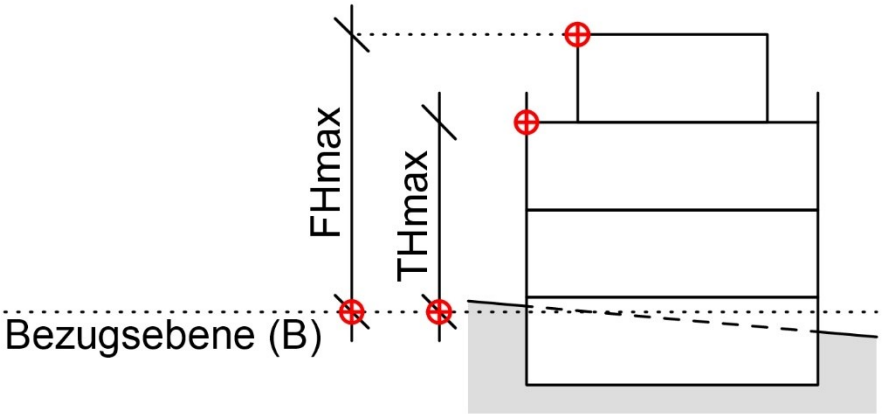
Erläuterungsskizzen:

⊕ oberer und unterer Bezugspunkt









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:

E = offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser

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

a_{70} = abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 70 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 und (Tief-) Garagen

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind sie nur in den hierfür gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind dabei bis zu einem Gesamtvolumen von maximal 40 m^3 umbauter Raum zulässig.

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

Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird gemäß Planeintrag wie folgt beschränkt:

- 2 bzw. 6 bzw. 24 WE je Wohngebäude bei Einzelhäusern (EH),
- 2 WE je als Wohngebäude genutzte Doppelhaushälfte bei Doppelhäusern (DH) und
- 1 WE je Reihen-/Kettenhauseinheit (RH/KH).

6. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden gemäß Planeintrag festgesetzt. Die dabei dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Sie dient lediglich der Information über die beabsichtigte Gestaltung des Verkehrsraums.

6.2 Zu- und Ausfahrtsverbote

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 Wasserdurchlässige Beläge

Pkw-Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, 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). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen. Alternativ ist das Niederschlagswasser breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern.

7.2 Metallische Dach- und Fassadenmaterialien

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig. Eine verwitterungsfeste Beschichtung ist zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser zwingend erforderlich.

7.3 Beleuchtung des Gebiets

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) und entlang der Straßen ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmem Spektrum, wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1.600 bis 2.400, max. 3.000 Kelvin.

Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig.

Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „Smarte Technologien“ soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

7.4 Getrennte Regenwasserableitung

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser der privaten Dachflächen ist getrennt zu erfassen und an den Regenwasserkanal anzuschließen.

7.5 Extensive Dachbegrünung

Flachdächer und einseitig geneigte Pultdächer bis 15° Dachneigung (Hauptgebäude, Carports und Garagen) sind zu begrünen.

Die Flächen sind mit Substrat mit mind. 12 cm Höhe anzudecken und mit einer Saatgutmischung z.B. Dachbegrünung/Saatgut Rieger-Hofmann einzusäen.

Die Begrünung ist spätestens ein Jahr nach Bezug fertig zu stellen.

Die Fläche ist jährlich zu kontrollieren und bei Bedarf zu pflegen.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Verkehrslärm

Für die im Bebauungsplan auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Münchberg“ des Ingenieurbüros Zimmermann vom 28. April 2021 ausgewiesenen Lärmpegelbereiche werden beim Neubau oder der baulichen Veränderung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen folgende passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen vorgeschrieben:

- Zum Schutz der Personen in schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2016-07 ist ein Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenhaut-Konstruktion (Wand + Fenster + ggf. Tür) entsprechend der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Lärmpegelbereiche erforderlich. Für unterschiedliche Raumarten gelten hierbei die Vorgaben entsprechend Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07.
- Für Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) auf lärmzugewandten Gebäudeseiten (in Richtung Bundesstraße) erhalten grundsätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (Schalldämmung $D_{n,e,w} \geq 50$ dB), die die Raumlüftung bei geschlossenen bzw. festverglasten Fenstern ermöglichen.

Von den o.g. Festsetzungen kann abgewichen werden, sofern ein schalltechnischer Nachweis geführt wird, dass sich an der konkreten Gebäudefassade ein geringerer Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1:2016-07 ergibt (z.B. wegen zwischenzeitlich erfolgter Errichtung eines Nachbargebäudes mit abschirmender Wirkung für das betreffende Grundstück). Dann gilt das entsprechende erforderliche Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ nach DIN 4109-1:2016-07 für den so ermittelten Lärmpegelbereich.

9. Pflanzgebote und Pflanzbindungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Pflanzgebot: Baum- und Strauchpflanzungen in den Baugrundstücken

Je Baugrundstück ist mind. ein mittel- bis großkroniger gebietsheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Bei der Pflanzung als Hochstämme sollen die Bäume jeweils einen Stammumfang von mind. 10/12 cm haben. Die Bäume sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Mindestens 5 % der Grundstücksfläche sind mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch ca. 2 m^2 Pflanzfläche anzunehmen

(Pflanzabstände: 1,5 m, Pflanzgröße: 2 x v, 60-100 cm).

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezug der Gebäude zu vollziehen.

Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

9.2 Pflanzgebot: Bepflanzung des Spielplatzes (PFG 1)

Die Fläche ist soweit erforderlich mit einer Gebrauchsrasenmischung einzusäen.

Es sind mind. drei gebietsheimische Laub- oder Obstbäume (Stammumfang mind. 12-14 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Mindestens 5 % der Fläche sind mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. (Je Strauch 2,0 m^2 Pflanzfläche). Eine naturnahe Wuchsform ist anzustreben.

Die Bepflanzung ist mit der Fertigstellung des Spielplatzes zu vollziehen.

Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten. Auf giftige Pflanzenarten ist zu verzichten.

9.3 Pflanzgebot: Grünfläche um Versorgungsanlagen (PFG 2)

In der Fläche sind noch mindestens drei mittelkronige gebietsheimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen. Bei der Pflanzung als Hochstamm soll der Baum einen Stammumfang von mind. 14/16 cm vorweisen. Er ist zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Mindestens 5 % der Fläche sind mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch ca. 2 m^2 Pflanzfläche anzunehmen (Pflanzabstände: 1,5 m, Pflanzgröße: 2 x v, 60-100 cm).

Die übrige Fläche ist mit einer Saatgutmischung für Fettwiesen einzusäen und zweimal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen.

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

Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

9.4 Pflanzgebot: Bepflanzung im Bereich des Regenrückhaltebeckens (PFG 3)

Das Regenrückhaltebecken wird entsprechend den bautechnischen Erfordernissen ausgeformt. Die Böschungen sollten möglichst flach, unregelmäßig und mit wechselnden Neigungen angelegt werden. Ein Oberbodenauftrag kann unterbleiben. In der Fläche sind mind. 10 gebietsheimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen. Die Bäume sollen bei der Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mind. 14/16 cm vorweisen. Sie sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Mindestens 5 % der Fläche sind mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch ca. 2 m^2 Pflanzfläche anzunehmen (Pflanzabstände: 1,5 m, Pflanzgröße: 2 x v, 60-100 cm).

Die Sohle und die Böschungen des Beckens sowie die umliegende Fläche sind mit einer Saatgutmischung für Fettwiesen einzusäen. Alle Flächen sind zweimal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist jeweils abzuräumen.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Rückhaltebeckens zu vollziehen.

Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

9.5 Pflanzgebot: Verkehrsgrünflächen und Pflanzbeete im Straßenraum

Pflanzbeete im Straßenraum sollten eine Größe von mind. 10 m^2 haben. Pflanzbeete bzw. Pflanzgruben sollten entsprechend dem Regelwerk der FLL „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ angelegt werden.

Auch im Verkehrsgrün und anderen kleinen Grünflächen sind die Pflanzgruben entsprechend anzulegen.

An den im Lageplan vorgegebenen Standorten sind standortgerechte Laubbäume (Stammumfang mind. 14-16 cm) als Hochstämme oder Alleebäume zu pflanzen.

Die Flächen sollten mit einer blütenreichen Saatgutmischung gesicherter Herkünfte eingesät werden.

Die Pflanzungen und Einsaaten sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Straßen vorzunehmen.

Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

9.6 Pflanzbindung: Erhaltung von Einzelbäumen

Die Einzelbäume gemäß Planeintrag sind dauerhaft zu erhalten. Bei natürlichem Abgang sind sie durch Bäume gleicher Art und Wuchsform zu ersetzen.

Erhaltene Bäume können auf die zu anzupflanzenden Bäume angerechnet werden.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

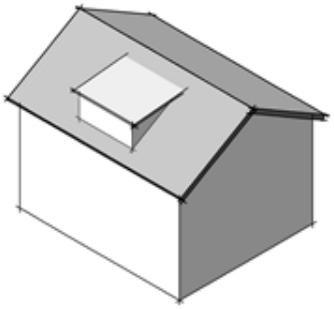
1.1 Dachform und Dachneigung

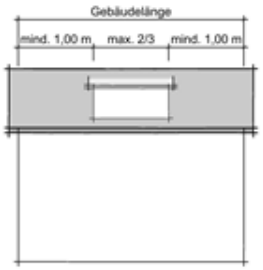
Gemäß Planeintrag sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

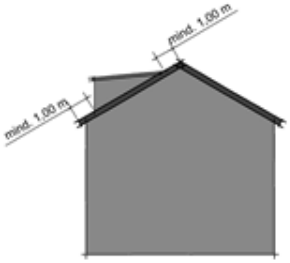
- begrünte Flachdächer und begrünte, einseitig geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 15°
- versetzte, zweiseitig geneigte Pultdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 42°
- Zelt- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 35°

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachgauben dürfen zwei Drittel der Gebäudelänge bezogen auf die Hausgrundfläche nicht überschreiten. Ein Mindestabstand von 1,0 m zu den Giebelwänden ist einzuhalten. Zum Dachfirst und zur Dachtraufe ist gemessen an der Schräge ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten.







1.3 Dachdeckung

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

1.4 Fassaden

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

Staffelgeschosse (Ausbildung des Dachgeschosses als ein gegenüber mindestens einer Außenwand zurückgesetztes Nicht-Vollgeschoss) sind farblich oder durch Materialwechsel von den darunter liegenden Vollgeschossen abzusetzen.

1.5 Ausbildung von Staffelgeschossen

Bei der Ausbildung des Dachgeschosses (Nicht-Vollgeschoss) als Staffelgeschoss müssen die Außenwände des Staffelgeschosses auf mind. 75 % der gesamten Außenlänge der

Fassade um jeweils mind. 1,5 m hinter die Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.

Ein Hervortreten von Bauteilen bis zur Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses ist bis zu einer Länge der einzelnen Bauteile von maximal 6 m zulässig.

2. Werbeanlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

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

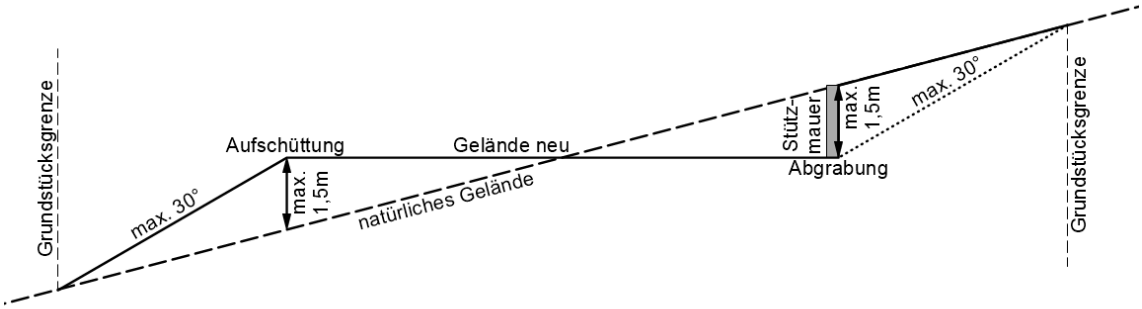
3. Geländeveränderungen und Stützmauern
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände sowie Stützmauern sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,5 m 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.

Dies gilt nicht für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers.

Erläuterungsskizze:



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 wie folgt festgelegt:

- Für Wohnungen bis 55 m^2 Wohnfläche ist 1 Kfz-Stellplatz pro Wohnung nachzuweisen.
- Für Wohnungen über 55 m^2 bis 75 m^2 wird die Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht.
- Für Wohnungen über 75 m^2 wird die Stellplatzverpflichtung auf 2 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht.

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, ist auf die nächstfolgende ganze Zahl aufzurunden.

6. Herstellung von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser – naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Für das Gebäude sowie die Hofflächen ist eine Regenwasserrückhalteanlage von mind. 3 m^3 herzustellen.

Die Anlage ist nach anerkannten Regeln der Technik (DWA Arbeitsblatt A117) in Abhängigkeit zur angeschlossenen versiegelten Dach- und Hofflächengröße zu planen und zu bemessen. Die Art der gewählten Anlage (ober- oder unterirdisch, Teich, Retentionszisterne, Kombizisterne Behälter, „Raintank“ etc.) ist dem Grundstückseigentümer freigestellt.

Die Notüberläufe von Rückhalteanlagen sind an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

Die Grundfläche dieser Anlagen ist nicht auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen. Die Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

III. HINWEISE

1. Baufeldräumung und Gehölzrodung

Im Vorfeld der Erschließung und Bebauung sind alle Gehölze im künftigen Baufeld im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) zu fällen bzw. auf den Stock zu setzen. Holz und Astwerk sind unverzüglich abzuräumen.

Bestehende Gebäude dürfen ebenfalls nur in diesem Zeitraum abgerissen werden.

Die zukünftigen Bauflächen sind im Vorfeld von Baumaßnahmen vom Beginn der Vegetationsperiode an bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen. Somit wird sichergestellt, dass Bodenbrüter in der krautigen Vegetation keine Nester anlegen.

2. Vorgehen Vergrämung Zauneidechse (siehe Fachbeitrag Artenschutz)

Alle Bäume und sonstigen Gehölze im Plangebiet werden, soweit sie nicht zu erhalten sind, im Zeitraum Oktober bis Februar gefällt oder auf den Stock gesetzt. In der Regel sollte das nur im Zusammenhang mit einer konkreten Baumaßnahme im jeweiligen Baufeld erfolgen. Das gilt nicht für die Lebensstätten im südlichen und östlichen Plangebiet (vgl. Plandarstellung Fachbeitrag Artenschutz)

Wurzeln und Wurzelstöcke bleiben im Boden, Holz und Astwerk werden abgeräumt. Zum Schutz überwinternder Zauneidechsen ist das Befahren der Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Die Flächen werden bis Mitte März möglichst kurz gemäht. Das Mahdgut wird abgeräumt und alle Deckung oder Verstecke bietenden Strukturen (z.B. Reisighaufen, Steine etc.) werden entfernt.

Mitte März werden die Flächen mit einem Reptilienzaun (Höhe ≥ 70 cm) umstellt.

In den beiden großen Flächen ist der Zaun geschlossen. Die Tiere sollen und können nicht aktiv und von selbst abwandern, weil sie dabei häufig befahrene Wege queren müssten und geeignete Habitate nicht erreichbar sind.

Bei der südlichen Fläche (gepl. Zufahrt) und der nordöstlichen Fläche (gepl. Regenrückhaltebecken) ist der Zaun nach einer Seite offen, die Tiere sollen hier aktiv in angrenzende Lebensstätten abwanden. Diese Zielflächen der Vergrämung werden ebenfalls mit einem Reptilienzaun umstellt, der im Anschluss an die Vergrämung auch zur Vergrämungsfläche hin geschlossen wird.

Ende März bis Mitte bzw. Ende April werden die Flächen an mind. drei Tagen bei geeigneter Witterung von Fachkundigen begangen und, soweit möglich, Eidechsen aufgenommen (kein Schlingenfang). Erfasste Tiere werden zu den Ersatzlebensstätten bzw. den auf den Flächen für das Regenrückhaltebecken erhaltenen verbracht.

Gegen Ende April werden die Wurzelstöcke bei günstiger Witterung gezogen und die Vegetationsschicht mit dem Oberboden aufgenommen und abgefahren.

Dies geschieht in Begleitung Fachkundiger, die ggf. auftauchende Zauneidechsen aufnehmen und in die oben schon genannten Flächen verbringen.

Im Anschluss können die Reptilienzäune abgebaut werden.

Die Zäune, die Lebensstätten schützen sollen, bleiben stehen, bis alle Baumaßnahmen in der Nähe abgeschlossen sind.

3. Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 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 Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde 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 und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4. 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. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

5. 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.

6. 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.

Die Baustellen sind so anzulegen und so zu sichern, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können.

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

7. Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet von Gesteinen der Jena-Formation sowie der Freudenstadt-Formation (jeweils aus dem Unteren Muschelkalk). Diese werden von quartären Lockergesteinen (Löss) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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.

In Anbetracht der Größe des Plangebiets wird eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein Fachingenieurbüro empfohlen. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und

Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

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. Starkregenereignisse

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen nicht auszuschließen sind, so dass bei Realisierung von Gebäudeteilen unterhalb der angrenzenden Straßenoberkante das Thema Hochwassersicherheit / Starkregenmanagement bei der Planung zu berücksichtigen ist. Beim Nachweis der Überflutungssicherheit gelten die DIN EN 752 sowie die DIN 1986-100.

Zur Schadensbegrenzung bei außergewöhnlichen Ereignissen kommt dem gezielten Objektschutz im öffentlichen und privaten Bereich in Ergänzung zu temporärer Wasseransammlung auf Frei- und Verkehrsflächen und schadensfreier Ableitung im Straßenraum

vorrangig Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang ist das Merkblatt DWA-M 119 zu beachten.

12. Einfriedungen

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

13. Vermeidung von Lärmbelastungen

Zur Reduzierung bzw. Vermeidung von Lärmbelastungen wird über die Festsetzungen zum passiven Lärmschutz (Kap. I. 8.1.) hinausgehend empfohlen, Schlaf- und Aufenthaltsräume auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude anzuordnen sowie schalldämmende Baustoffe an der Außenfassade zu verwenden.

14. DIN 4109-1

Die DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, 2016-07) wird im Rathaus der Gemeinde Obrigheim zur Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann sie über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Verwendung		
		Strauchpflanzung	Allee/Baumreihe	Einzelbaum
Acer campestre	**Feldahorn**	●	●	○
*Acer platanoides**	Spitzahorn*		●	●
*Acer pseudoplatanus**	Bergahorn*		●	●
Alnus glutinosa*	**Schwarzerle***	●		
Betula pendula*	**Hängebirke***		●	●
Carpinus betulus*	**Hainbuche***	●	●	●
Cornus sanguinea	**Roter Hartriegel**	●		
Corylus avellana	**Gewöhnlicher Hasel**	●		
Crataegus laevigata	Zweigr. Weißdorn	●		
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn	●		
Euonymus europaeus	**Pfaffenhütchen**	●		
*Fagus sylvatica**	Rotbuche		●	●
Frangula alnus	Faulbaum	●		
Fraxinus excelsior*	**Gewöhnliche Esche**	○	●	●
Ligustrum vulgare	**Gewöhnlicher Liguster**	●		
Prunus spinosa	**Schlehe**	●		
Quercus petraea*	**Traubeneiche***	●	●	●
Quercus robur*	**Stieleiche***	●	●	●
Rosa canina	**Echte Hundsrose**	●		
Salix caprea	Salweide	●		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	●		
Sambucus racemosa	Traubenholunder	●		
Sorbus domestica	Speierling			●
Sorbus torminalis	Elsbeere			●
*Tilia cordata**	Winterlinde*	●	●	●
Ulmus minor	**Feldulme**	●		
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	●		

● = gut geeignet ○ = bedingt geeignet

Die fett hervorgehobenen Arten sollen bei Anpflanzungen in der freien Landschaft **bevorzugt** verwendet werden.

Bei den mit einem Stern (*) gekennzeichneten Arten ist das Herkunftsgebiet entsprechend dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu berücksichtigen.

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Süddeutsche Hügel- und Bergland sein.

Artenliste 2: Sortenliste für Baumpflanzungen im Stellplatz- und Straßenbereich

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Acer platanoides 'Columnare'	Spitzahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Hainbuche
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie'	Esche
Quercus robur'Fastigiata'	Stieleiche
Tilia cordata ‚Erecta'	Winterlinde
Tilia cordata 'Rancho'	Winterlinde

Artenliste 3: Schwach- bis mittelwüchsige Laubbaumsorten für die Pflanzung in Baugrundstücken

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

Artenliste 4: 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, Metzer Bratbirne, Schweizer Wasserbirne, Josephine von Mecheln, Bayerische Weinbirne, Paulsbirne, Geddelsb. Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle
Süßkirsche	Regina, Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sam
Walnuss	Mars, Nr. 26, Nr. 139

Artenliste 5: Saatgutmischungen

Bereich	Saatgutmischung
Spielplatz	Fettwiese mittlerer Standorte (z. B. Rieger-Hofmann *Frischwiese / Fettwiese* mit 30 % Blumen und 70 % Gräsern oder vergleichbare Mischungen anderer Anbieter)
Verkehrsgrünflächen	Blühmischuing (z. B. Rieger-Hofmann *Verkehrsinselmischung*, mit 50 % Blumen und 50 % Gräsern oder vergleichbare Mischungen anderer Anbieter)
Grünfläche nördl. d. Sendemasts	Fettwiese mittlerer Standorte
Regenrückhaltebecken	Fettwiese mittlerer Standorte

Zu verwenden ist Saatgut gesicherter Herkunft aus dem Süddeutschen Hügel- und Bergland.

Aufgestellt:

Obrigheim, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

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