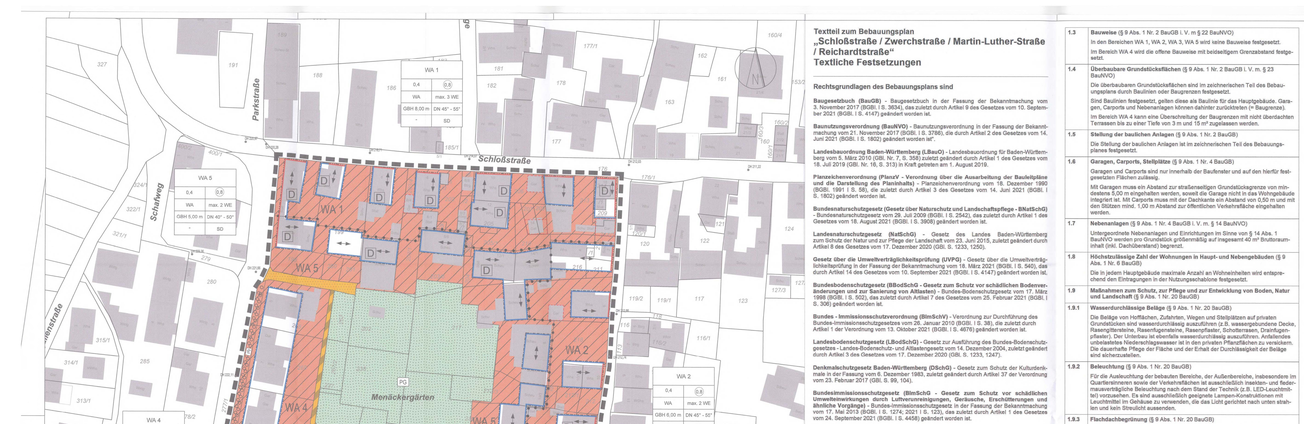

Textteil zum Bebauungsplan „Schloßstraße / Zwerchstraße / Martin-Luther-Straße / Reichardtstraße"

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans sind

Baugesetzbuch (BauGB) - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBauO) - Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. Nr. 16, S. 313) in der Fassung am 1. August 2019.

Planzeichenverordnung (PlanzV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - BNatSchG) - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) - Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 17. September 2020 (GBl. S. 1233, 1240).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) - Bundesbodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Bundes- Immissionsschutzverordnung (BImSchV) - Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2232) geändert worden ist.

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) - Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes - Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz vom 14. December 2004, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1247).

Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG) - Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale in der Fassung vom 6. Dezember 1983, zuletzt geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. February 2017 (GBl. S. 99, 104).

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4456) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist.

Landeswassergesetz (LWG) - Wassergesetz für das Land Baden-Württemberg vom 03. Dezember 2013, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1246).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. December 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet «WA» (§ 4 BauNVO)
Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen,
5. Gartenbaubetriebe,
6. Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ /GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 19 und 20 BauNVO)
In allen 9 Bereichen (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5) werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen errechnet sich der jeweiligen Prozentsatz aus der zulässigen Innen Umfassungsfläche sind auf die Geschossfläche anzurechnen. (§ 20 Abs. 3 B. 2 BauNVO)

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)
Die Gebäudehöhe wird entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone durch maximale Gebäudehöhen festgesetzt.
Die Gebäudehöhe ist der Abstand zwischen dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand und der unteren Bezugshöhe.
Der untere Höhenbezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe der baulichen Anlage ist die interpolierte Straßenhöhe (Kanaldeckelhöhe) der jeweiligen Erschließungsstraße in der Gebäudemitte. Die Straßenhöhen (Kanaldeckelhöhen) zur Interpolation sind dem Planeinschnitt zu entnehmen.
Sind Nebenanlagen und Garagen an das Hauptgebäude angebaut, so müssen deren First bzw. Traufe jeweils unterhalb des Firstes bzw. der Traufe des Hauptgebäudes liegen.

1.2.3 Bauweise, Zwerchhäuser, Dacheinschnitte (§ 74 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 LBO)
In den Bereichen WA 1, WA 2, WA 3, WA 5 wird keine Bauweise festgesetzt.
Im Bereich WA 4 wird die Bauweise mit bestehenden Gebäuden festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baulinien oder Baugrenzen festgesetzt.
Sind Baulinien festgesetzt, gelten diese als Baulinie für das Hauptgebäude, Garagen, Carports und Nebenanlagen können dahinter zurückstehen (= Baugrenze).
Im Bereich WA 4 kann eine Überschreitung der Baugrenzen mit nicht überdachten Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m und 15 m² zugelassen werden.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Stellung der baulichen Anlagen ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.6 Garagen, Carports, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baufenster und auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
Mit Garagen muss ein Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze von mindestens 5,00 m eingehalten werden, sowohl die Garage nicht in das Wohngebäude integriert ist. Mit Carports muss mit der Dachkante ein Abstand von 5,00 m und mit den Stützen mind. 1,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze eingehalten werden.

1.7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO werden pro Grundstück größenmäßig auf insgesamt 40 m² Bruttorauminhalt (bzw. Dachfläche) begrenzt.

1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Haupt- und Nebengebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die in jedem Hauptgebäude maximale Anzahl an Wohneinheiten wird entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone festgesetzt.

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

1.9.1 Wasserdurchlässige Beläge (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Beläge von Hofflächen, Zufahrten, Garagenvorplätzen und Stellplätzen auf privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Schotterfuge, Drainfugenpflaster). Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen. Anfallendes Niederschlagswasser ist in den privaten Pflanzbeeten zu versickern.
Die dauerhafte Pflege der Fläche und der Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge sind sicherzustellen.

1.9.2 Belüchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Für die Aufenthaltsräume benutzten Bereiche, der Ausbildenden, insbesondere im Quartiersinneren sowie der Verkehrsflächen ist ausschließlich insektenarm und fledermausverträgliche Beleuchtung nach dem Stand der Technik (z.B. LED-Leuchtmittel) vorzusehen. Es sind ausschließlich geschlossene Lampen-Konstruktionen mit Leuchtmittel 3K Gehäuse zu verwenden, die eine Licht gerichtet nach unten strahlen und kein Streulicht ausserhalb.

1.9.3 Flachdachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind fachgerecht und dauerhaft extensiv zu begrünen; Die Begrünung ist mit einer extensiven Dachbegrünung mindestens aus Sedumsprossen und anschließend pflegeextensiven heimischen Gräser, Kräutern und Sedumarten vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Die Substratschichtdicke beträgt mindestens 10 cm (Fertigmaß). Ausgenommen sind Flächen für technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.

1.10 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.10.1 Private Grünfläche „Mehlackergärten" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Nicht zulässig:
Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen nicht zulässig.
Ausnahmsweise zulässig:
Innerhalb der privaten Grünfläche kann pro Grundstück ausnahmsweise eine Nebenanlage als Zubehör zur ergänzenden Grundstücksnutzung, wie ein Gartenhaus, ein Geräteschuppen oder ein begehbares Gewächshaus mit maximal 40 m² Bruttorauminhalt und einer Gesamtgrundfläche von maximal 25 m² errichtet werden, wenn es die private Grünfläche angrenzende Wohnbaufläche, sie ist diese Fläche als Standort für die ausnahmsweise zulässige Nebenanlage vorzusehen.
Bei Hecken/Pflanzungen in den privaten Gärten sind standortgerechte heimische Sträucher und Bäume, insbesondere Obstbaumhochstämme und Beerensträucher zu verwenden (siehe Anlage 1: Artenliste).

1.10.2 Pflanzgebot „Vorgärten WA 4" - Pfg (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Flächenhaftes Pflanzgebot gemäß Einschrieb im Plan.
Entlang der Reichardtstraße im Bereich WA 4 ist ein 2,5 m breiter Pflanzstreifen flächig zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Geeignet sind Sträucher, Kräuter, Spalier-, Schotter- und ähnliche Materialverbindungen sind unzulässig. Bäuliche und sonstige Anlagen sind unbegrünbare Nebenanlagen, Wärmepumpen und Müllbehältersände sind innerhalb des Pflanzgebotes unzulässig.
Der Pflanzstreifen darf für Grundstückszugänge und -zufahrten auf einer Länge von insgesamt maximal 6,0 m unterbrochen werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schloßstraße / Zwerchstraße / Martin-Luther-Straße / Reichardtstraße" der Stadt Mühlacker, Stadtteil Mühlhausen

2.1 Gestaltung der Dächer (§ 74 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachform, Dachneigung (§ 74 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 LBO)
Als Dachform sind Satteldächer zulässig.
Die Dachneigung ist entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone auszuführen. Die Firstrichtung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.
Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen sind mit Flachdächern Dachneigung bis zu 5° oder mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 30° bis 45° auszubilden.

2.1.2 Bauweise, Zwerchhäuser, Dacheinschnitte (§ 74 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 LBO)
Dachgauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte müssen senkrecht gemessen mindestens 0,6 m unterhalb des Hauptfirstes in das Hauptdach eingebunden (Einschneidungen) und dürfen mindestens 1,50 m von der Gebäudeaußenwand (bei Giebelseiten) von der Grundstücksgrenze entfernt sein.
Dachgauben dürfen pro Gebäudeeinheit und Gebäudeseite nicht breiter als 6,00 m sein und müssen allseitig von der Hauptdachfläche umgeben sein. Sie sind in Form von Schlepp-, Satteln oder Flachdachgauben mit einer maximalen Dachneigung von 45° zulässig. Die Gesamtlänge der Dachgauben zulässig. Alle Teile der Gauben müssen unterhalb des Dachfirstes liegen.
Ein Zwerchhaus bzw. Querhaus ist ein quer („Querrich") zum Hauptdach ausgeführter Dachaufbau. Im Gegensatz zur Gaube geht das Zwerchhaus in die Hauptfassade über und erscheint als Verlängerung der Fassade. Im WA 1 und WA 5 unzulässig, im Bereich WA 4 und Zwerchhäuser zulässig, und dürfen pro Gebäudeeinheit und Gebäudeseite eine Breite von bis zu einem Drittel der jeweiligen Gebäudeseite (gemessen von Außenmauer zu Außenmauer), jedoch nicht mehr als 4,00 m, haben. Zwerchhäuser dürfen bis zu 80 cm aus der Hauptgebäudefassade hervortreten. Alle Teile des Zwerchhauses müssen unterhalb des Firstes liegen.

2.1.3 Dacheinschnitte sind in den Bereichen WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5 unzulässig. Im Bereich WA 4 sind Dacheinschnitte zulässig, sie dürfen jedoch pro Gebäudeeinheit und Gebäudeseite nicht breiter als 4,00 m sein und nicht mehr als 15 % der jeweiligen Dachfläche einnehmen. Der Dacheinschnitt muss unterhalb des Einbindungsbereiches liegen.
Die Gesamtlänge der Dachgauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte einer Gebäudeseite darf insgesamt max. 50 % der jeweiligen Gebäudelänge (gemessen von Außenwand zu Außenwand) betragen.

2.1.4 Dachneigung
Im Bereich WA 1, WA 2 und WA 5 sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden und Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten 2,5 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen (notwendige Stellplätze).
In den Bereichen WA 3 und WA 4 sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden und Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten 1,5 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen (notwendige Stellplätze). Nachweis und erforderlich genutzt.
Gefangene Stellplätze können nur für diese Nutzungseinheit angerechnet werden.

2.5 Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 LBO)

3. Hinweise für die Anforderungen an einzelne Baugesuche

3.1 Altlasten
Bolten bei Aushubarbeiten auffällige Verfärbungen, Geruch oder sonstige ungewöhnliche Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, ist die Arbeit einzustellen und das Landratsamt -Umweltschutzamt- unverzüglich zu informieren.

3.2 Bauwasserhaltung
Das Planungsgebiet liegt teilweise im Bereich der Sambeuriquellen (Fläche des mitteleuropäischen Ortsteiens von Mühlhausen (MA 1_ADAB-0_BW29144). Dabei handelt es sich um einen Prüfbaf auf KD nach §2 DGnO. Mit dem Vorhandensein von Bodungsdefunden aus den frühen Siedlungsphasen des Orts (KD nach §2 DGnO) muss gerechnet werden.
An dem Erhalt solcher Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Künftige Baumaßnahmen im betroffenen Prüfbereich bedürfen einer Ausnahmegenehmigung (§ 6 DGnO). Die denkmalrechtliche Zustimmung kann mit der Auflage versehen werden (§ 7 DGnO), dass die archäologischen Kulturdenkmale vor ihrer Zerstörung ausgegraben und dokumentiert werden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch eine Grabungsfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale gut längere Zeit in Anspruch nehmen kann. Die Kostentragungspflicht liegt beim Bauherrn. Ausgenommen davon sind gezielt über Bauverhaben für den Eigenbedarf. Zur Klärung der Rahmenbedingungen etwaig notwendiger Rettungsgrabungen ist eine öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen Bauherrn und LAD abzuschließen.
Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Bauarbeiten Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachträglicher Rettungsgrabungen bedarf. Dazu führt das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) Sondierungen mittels eines kleinen Rammtreibbaggers an, z.b. Indiscoveriten zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen dazu unter: https://www.landesamt-denkmalpflege.de/service/service/archaeologie-sondierungspflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html

3.3 Artenschutz
Im Plangebiet ist mit einem Vorkommen besonders und streng geschützter Arten, - europäischen Vogelarten (Brutvögel), Reptilien, Fledermäuse und Holzkäfer - zu rechnen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG sind zu beachten. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG werden artenschutzrechtliche Überprüfungen durch Fachkundige, Schutzvorkehrungen und ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG erforderlich.
Es ist bekannt auf Vorkommen bzw. Betroffenheit von besonders und streng geschützten Arten mit vom Baumotiv- oder dieslogische Baugenehmigung (DBB) oder eine fachkundige Person mit der Abarbeitung des Artenschutzes zu beauftragen. Diese hat entsprechende Maßnahmen zu verwirklichen und diesbezügliche Entscheidungen zu treffen sowie ggf. artenschutzrechtliche Anträge zu stellen.

Die folgenden Hinweise dienen der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG.
Rodung von Gehölzen
Die Entfernung von Gehölzen (Bäume, Strauücher und Hecken) ist ausschließlich im Zeitraum von 1. October bis 28. Februar außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeiten zulässig. Sollten auf dem Grundstücken mit den Flurstücksnummern 235, 236 und 238 Bäume gefällt werden, wird bei Hinweisen auf Vorkommen geschützter Arten (z.B. Holzkäfer) eine artenschutzrechtliche Überprüfung empfohlen.

Rodung von Höhlenbäumen
Bäume mit einem Stammdurchmesser größer als 30 cm oder mit Totholzanteilen können Höhlungen aufweisen, die als Lebensstätten für besonders und streng geschützte Tiere (Vögel, Fledermäuse, Säuger) geeignet sind. Diese sind bei Hinweisen auf Vorkommen geschützter Arten vor Fällung durch einen Fachkundigen artenschutzrechtlich zu untersuchen. Grundsätzlich gilt ein Rodungsverbot in der Zeit vom 29. Februar bis 1. October.

Abbruch, Umbau oder Sanierung von Gebäuden
Bei Hinweisen auf Vorkommen geschützter Tiere bzw. Eignung als Lebensstätte wird frühzeitig vor dem Abriss, Umbau oder der Sanierung von Gebäuden eine artenschutzliche Überprüfung der Nistplätze und Ersatzlitten durch Brutvogel sowie Fledermäuse durch einen Fachkundigen erforderlich. Gemäß ist eaßen Gebäude nur in der konfliktärmeren Winterzeit entfernt werden.

Baufeldfreimachung
Bei geplanten Eingriffen in den Oberboden in Bereichen, die als Lebensraum für Zauneidechsen und andere wärmebedürftige Reptilien geeignet sind (Flurstücke-Nummern 235, 236, 238, 239, 245, 246, 247 und 248), wird bei Hinweisen auf Vorkommen geschützter Arten eine artenschutzrechtliche Überprüfung durch einen Fachkundigen empfohlen.

3.4 Bauverfahren
Den Bauvorgang sind Gefährdungsrisiken mit bestehenden und geplanten Gebäude sowie dem Gebäude bezüglich. Aufschüttungen und Abgrabungen sind in Bezugnahm darzustellen. Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Detailangaben zur Gestaltung enthalten: Auflistung der Freiflächen in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege) sowie Darstellung von Zäunen.

3.5 Entwässerung
Für die Mitnutzung der bereits auf den Grundstücken liegenden Hausanschlüsse der Bebauung in der „zweiten Reihe" bzw. die Durchführung von separaten, privaten, Abwasserleitungen zum öffentlichen Kanal müssen Leitungsrechte gesichert werden.
Ggf. neuzuschaffende Anschlüsse als Weiterführung im öffentlichen Straßenbereich für einen Vorhaben sind nur im Ausnahmefall und bei Kostenübernahme durch die Antragsteller möglich.

3.6 Geotechnik
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstichbereich von Geskriemen der Trockentonnäh-Formation (Oberer Muschelkalk). Diese werden örtlich von quartären Lockergesteinen (holozäne Abschwemmmassen, hauptsächlich Lehmböden) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.
Generelle Hinweise lokaler Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist möglich.

3.7 Oberflächenwasserschutz
Maßnahmen, die das Grundwasser berühren, bedürfen der wasserrechtlichen Zulassung. Eine dauerhafte Grundwasserentnahmeanlagen ist nicht zulässig. Es bestehe ständig Ins Grundwasser ein, so sind sie als wasserdichte Wanne auszuführen.
Wird bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser erschlossen, ist dies dem Landratsamt Enzkreis unverzüglich anzuzeigen. Nach § 37 (4) WG anzuzeigen. Die Arbeiten sind einzustellen und erforderlichenfalls ist eine Genehmigung erforderlich und der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Sie kann im vereinfachten Verfahren entsprechend § 108 (4) WG erteilt werden.

Anlage 1: Arteliste zur Umsetzung von Pflanzgeboten auf Baugrundstücken in Wohngebieten

Die Artenliste stellt eine Auswahlliste dar. Diese entbindet auf Ebene des Bauvorhabens den Bauherren bzw. Erbauer des Pflanzgleses nicht im konkreten Fall eine den jeweiligen Standort- und sonstigen Rahmenbedingungen angepasste Auswahl zu treffen. Es wird empfohlen, dazu fachkundigen Beratung einzuziehen.

Für eine landschaftsbezogene Be- und Eingrünung von Baugrundstücken sind gebietseheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Daneben erhält die Liste sieduingsgeeignete Arten bzw. Zuchtformen zur Verwendung auf Wohnbaugrundstücken. Auf Pflanzgut lokaler bzw. regionaler Herkunft ist zu achten. Nadelgehölze (Koniferen), wie Lebensbaum (Thuja), Wächsteler, Lärche, Kiefer, Tanne, Fichte sind nicht typisch für unseren Naturraum und daher zur Umsetzung von Pflanzgeboten nicht geeignet.

1. Großkronige Bäume (heimisch)

Höhe ca. 20-30 m, Kronenbreite ca. 10-20 m, je nach Art gepflanzt nur für sehr große Gärten

Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Bemerkungen	
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Honigtaubesonderung	
Roß-Kastanie	Aesculus hippocastanum	Honigtaubesonderung	
Walnuss	Juglans regia		
Winter-Linde	Tilia cordata	Honigtaubesonderung	
Sommer-Linde	Tilia platyphyllus	Honigtaubesonderung	

2. Mittelgroße Bäume (heimisch)

Höhe ca. 10-20 m, Kronenbreite ca. 5-10, je nach Art

Feld-Ahorn	Acer campestre	
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	
Hainbuche	Carpinus betulus	
Vogelkirsche	Prunus avium	
Gewöhnl. Traubenkirsche	Prunus padus	
Gemeine Eberesche	Sorbus aucuparia	
Speierling	Sorbus domestica	
Elsbeerige Mehlbeere	Sorbus torminalis	
Eibeere	Sorbus torminalis	

3. Kleinkronige Bäume

Überwiegend Zuchtformen heimischer Arten,
Höhe ca. 5 bis 10 m, Kronenbreite ca. 3 bis 5 m, je nach Art.

Kugel-Feldahorn	Acer campestre „Globe"	
Kugel-Spitzahorn	Acer platanoides „Globosum"	
Apfeldorn	Crataegus „Carlomer"	
Eberschlehdorn	Crataegus crus-galli	
Rotdorn	Crataegus laevigata „Paula Scarlet"	
Pflaumendorn	Crataegus prunifolia	
Kugel-Esche	Fraxinus excelsior „Globosa"	
Blumenesche	Fraxinus ornus	
Zierapfel	Malus in Sorten,	
Gemeine Birne	Pyrus communis „Beech Hill"	
Zierkirsche	Prunus, in Sorten	
Zierpflaume	Prunus cerasifera „Nigra"	
Gefüllte Vogelkirsche	Prunus avium „Plena"	
Mehlbeere	Sorbus aria „Majestica"	
Italien-Eberesche	Sorbus aucuparia „Fastigiata	
Eberesche	Sorbus aucup. „Sheerwater Seedling"	
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia „Rosmarinifolia"	
Thüringische Mehlbeere	Sorbus x thuringiaca „Fastigiata"	

4. Sträucher für freiwachsende Hecken

(überwiegend heimische Gehölze)

Feld-Ahorn	Acer campestre	Bemerkungen
Gemeine Felsenbirne	Amelanchier ovalis	Sterren, Blüten leicht giftig
Gewöhnliche Berberitze	Berberis vulgaris	
Hainbuche	Carpinus betulus	
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	rote Früchte, Blüten giftig
Gemeine Hasel	Corylus avellana	
Weißdorn	Crataegus monogyna / laevigata	nicht in der Nähe von Obstanlagen, da Wirtsfeuerbrand Fruchtbrand-Erreger
Rotbuche	Fagus sylvatica	Früchte schwach giftig
Faulbaum	Frangula alnus	alle Pflanzenteile giftig
Sanddorn	Hippophae rhamnoides	
Stechpalme	Ilex aquifolium	immergrün, Blüten, Früchte giftig
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Beeren giftig
Wildapfel	Malus sylvestris	
Vogelkirsche	Prunus avium	
Steinweichsel	Prunus mahaleb	
Gewöhnl. Traubenkirsche	Prunus padus	
Schlehe	Prunus spinosa	
Birnbaum	Pyrus communis	
Wilde Stachelbeere	Ribes uva crispa	
Kriechende Rose	Rosa arvensis	
Hundsrose	Rosa canina	
Essigrose	Rosa gallica	
Hecken-Rose	Rosa glutinosa	
Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia	
Weinrose	Rosa rubiginosa	
Wildrosen	Rosa, in Sorten	
Wildobst	Rubus fruticosus	
Salweide	Salix caprea	
Korbweide	Salix viminalis	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	alle Pflanzenteile, unreife Früchte schwach giftig
Roter Holunder	Sambucus racemosa	alle Pflanzenteile, unreife Früchte giftig
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	Rohe Früchte leicht giftig
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	Rinde, Blätter giftig
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare	immergrün, alle Pflanzenteile giftig

5. Sträucher für geschnittene Hecken

(überwiegend heimisch, schnittverträgliche Gehölze)

Feld-Ahorn	Acer campestre	
Eibe	Taxus baccatus	immergrün, alle Pflanzenteile stark giftig
Hainbuche	Carpinus betulus	
Kornelkirsche	Cornus mas	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Rohe Früchte, Blüten giftig
Rotbuche	Fagus sylvatica	Früchte schwach giftig
Stechpalme	Ilex aquifolium	immergrün, Blüten, Früchte giftig
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare	immergrün, alle Pflanzenteile giftig

6. Obstbäume – robuste, regionaltypische Sorten (Auswahl)

Apfel	Bietenheim Goldmeanie	Birnen	Alexander Lucas
	Boskoop		Conference
	Breitacher		Gellerts Butterbirne
	Bohnapfel Kant		Gute Graue, Alte
	Kardinal Bea		Köstliche v. Charneux
	Prinz Albrecht		Pastorenbirne
	Ontario		
	Rambur-Arten	Mostbirnen	Bayrische Weinbirne
	Welschlauer		Schwäbische
	Zäberäpfel Renette		Palmischbirne
	Topaz		Schwäbischer Wasserbirne
	Tosteé		
		Kirschen	Adelkirsche
Mostäpfel	Bittenfelder		Bühlers Rote Knorpel
	Böblinger		Burlat
	Bohnapfel		Dollenweiger
	Blatzäpfel		Korda
	Heusapfel		Regina
			Schwäbers Späte Knorpelkirsche
Wildapfel	Speierling	Zwetschgen	Bühler
	Elsbeere		Ersinger
	Walnuss		Hauszwetsche
			Hauszwetschge
			Hermann
			Italiener

7. Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung (Auswahl)

Gempis radicans	Trompetenblume	Wuchshöhe (m)	Bemerkungen
Celastrus orbiculatus	Baumwürger	8-10	
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe	8-10	
Clematis in Sorten	Waldrebe,	3-12	
Euonymus fortunei	Spindelbaum, Sorten	2-5	Immergrün
Hedera helix	Efeu	10-20	Immergrün
Hydrangea „Hibernica"	Efeu-Ersatz	3-5	Immergrün
Lonicera	Jelängerjelieber	4-8	
Hydrangea anomala ssp. Petiolaris	Hortensie	10-15	
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin	3-5	
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt	2-4	
Lonicera x heckrottii	Feuergeißblatt	2-4	
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein	10-15	
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii"	Wilder Wein	10-15	
Polygonum aubertii	Schlingknöterich	8-15	
Rosa spp.	Kletterrose, in Sorten	2-6	
Wisteria sinensis	Blauregen	6-10	

8. Artenliste für extensive Dachbegrünung (Auswahl)

Trockenheitsresistente Arten für durchwurzelbare Substrathöhe 6-10 cm

Gräser	Ziegenrys	Briza media
	Aufrechte Trespe	Bromus erectus
	Ausläufertreibender Rotschwingel	Festuca rubra rubra
	Blauschoppgras	Koeleria glauca
	Dachtrespe	Bromus tectorum
	Pfeifenmärbse	Poa compressa
	Schafschwingel	Festuca ovina (pallens, glauca)
Kräuter	Blutwurz	Potentilla erecta
	Echtes Labkraut	Galium verum
	Färberkamille	Anthemis tinctoria
	Gemeine Braunelle	Prunella vulgaris
	Grasnelke	Armeria maritima
	Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
	Kleiner Wiesenknopf	Sanguisorba minor
	Orangerotes Habichtskraut	Hieracium aurantiacum
	Skabiosen-Flockenblume	Centaurea sc