

STADT NEUENSTEIN

BEBAUUNGSPLAN „LANGE KLINGE III - SÜD“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ENTWURF

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 01.02.2010 / 10.10.2022

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom: 15.11.2016

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: 18.11.2016
(Informationsveranstaltung)

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: bis

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Neuenstein, den

.....
Nicklas (Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 30.06.2025



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Lange Klinge III - Süd“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

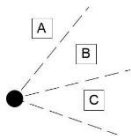
- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98).

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

GE	<p>Gewerbegebiet (GE) Siehe Plandarstellung/Nutzungsschablone</p> <p>zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, (2) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, (3) Tankstellen, (4) Anlagen für sportliche Zwecke. <p>Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, Lagerplätze für Schrott und Abfälle jeglicher Art sowie Werbung als gewerbliche Anlage (Fremdwerbung) nicht zulässig.</p> <p>Die in § 8 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.</p> <p>Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach den besonderen Eigenschaften der Anlagen und Betriebe gegliedert.</p> <p>Zulässig sind Vorhaben (Betriebe/Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle stehenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags (6 – 22 Uhr) sowie nachts (22 – 6 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.</p>
-----------	---

Teilfläche	Fläche	Emissionskontingente	
		L _{EK, tags} [dB(A)/m ²]	L _{EK, nachts} [dB(A)/m ²]
Teilfläche 1	14.984 m ²	60	48
Teilfläche 2	22.178 m ²	57	39
Teilfläche 3	12.001 m ²	60	44
Teilfläche 4	18.350 m ²	60	49



Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente LEK_{zus}:

Richtungssektor	Zusatzkontingente	
	L _{EK, zus, k, tags} [dB(A)/m ²]	L _{EK, zus, k, nachts} [dB(A)/m ²]
A	4	18
B	2	14
C	12	10

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der DIN für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK_i durch LEK_i + LEK_{zus,k} zu ersetzen ist.

Der Bezugspunkt der Richtungssektoren hat im Plangebiet folgende Koordinaten:

x-Koordinate 3.543.532; y-Koordinate: 5.452.753

Entsprechend der Winkelangabe für Windrosen (0° Richtung Norden, 90° Richtung Osten, 180° Richtung Süden und 270° Richtung Westen) ergeben sich für die Sektoren folgende Winkelangaben:

Richtungssektor A: 230° - 337°

Richtungssektor B: 337° - 82°

Richtungssektor C: 82° - 156°

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet.

Die ermittelten Emissionskontingente sind nur auf die außerhalb des Bebauungsplans liegenden schutzwürdigen Nutzungen und Gebiete anzuwenden (Außenwirkung). Für Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Innenwirkung) gelten die allgemeinen Anforderungen der TA Lärm.


2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

	<p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Nutzungsschablone</p>
	<p>Höhe der baulichen Anlage Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH, siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe wird für jedes Baufeld individuell festgelegt und beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normal Null (NN).</p> <p>Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{max}) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert. Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die <u>gesamte</u> Gebäudelänge.</p> <p>Punktuelle Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe mit technischen Gebäudeteilen (z.B. Aufzüge, Anlagen für die Klimatisierung, Belichtungskuppeln etc.) um max. 3,0 m sind zulässig.</p>

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

	<p>Siehe Nutzungsschablone</p> <p>a = abweichende Bauweise. Die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise zu errichten. <u>Die Länge der Gebäude ist nicht begrenzt.</u></p>
--	---

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p>Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
---	---

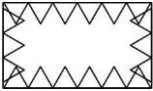
5. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	<p>Offene und überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Auf Flächen mit Pflanzgeboten sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig.</p>
--	---

6. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

	<p>Nebenanlagen</p> <p>Im Plangebiet sind Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>
--	---

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

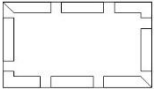
	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>Die gekennzeichneten Bereiche sind entsprechend den Vorgaben des § 22 StrG (Straßengesetz) von Hochbauten jeder Art freizuhalten.</p> <p>Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO oder Stellplätze gemäß § 12 BauNVO in den Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone bedürfen einer Ausnahmegenehmigung bzw. der Zustimmung durch die Straßenbauverwaltung.</p> <p>Nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.</p>
---	--

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

	<p>Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren.</p> <p>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 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin.</p> <p>Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologien ist die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.</p>
--	---

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 (1) 21 BauGB)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>LR 1 = Leitungsrecht zugunsten des Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg (NOW) zur Führung einer unterirdischen Wasserleitung (DN 400).</p> <p>Im Bereich der Leitungsrechte sind ober- und unterirdische bauliche Anlagen jeglicher Art <u>nicht</u> zulässig.</p> <p>Die Flächen sind für Unterhaltszwecke von Baum- und Gehölzbewuchs freizuhalten.</p>
---	---

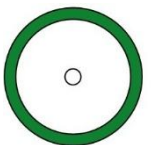
10. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

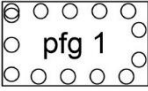
(§ 9 (1) 24 BauGB)

	<p>Lärmschutzmaßnahmen Verkehrslärm</p> <p>Aufgrund von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 in den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereichen, ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens von betroffenen Antragstellern der Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der Außenlärmpegel der DIN 4109-2:2018-01 dimensioniert und ausgeführt werden.</p>
--	---

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,

(§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p>Pflanzgebot Einzelbäume</p> <p><u>Ohne Plandarstellung</u></p> <p>Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum (s. Anlage Pflanzliste) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Zusammenhängende Stellplatzanlagen sind ab dem 6. Oberirdischen und nicht überdachten Stellplatz mit Baumpflanzungen zu durchgrünen. Hierbei ist je 6 Stellplätze mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (s. Anlage Pflanzliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Die Bäume bei den Stellplatzflächen können auf die Pflanzpflicht pro Quadratmeter Grundstücksfläche angerechnet werden.</p> <p><u>Mit Plandarstellung</u></p> <p>An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Standorten sind standortgerechte, heimische Laubbäume (s. Anlage Pflanzliste) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte können</p>
---	---

	<p>planungsbedingt verschoben werden, sofern der Gesamteindruck der Plandarstellung erhalten bleibt.</p> <p>Die Bäume mit Plandarstellung können auf die Pflanzpflicht pro Quadratmeter Grundstücksfläche angerechnet werden.</p> <p>Für alle Baumpflanzungen gilt: Es sind Bäume mit einem Stammumfang von mind. 20 cm zu verwenden. Bei Abgang sind die Bäume bis Beginn der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.</p>
	<p>Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG 1), Gebietseingrünung Siehe Plandarstellung</p> <p>Die im Plan festgesetzten Flächen sind in lockerer Form, zu min. 50%, mit standortgerechten heimischen Gehölzen (s. Sortenempfehlung Gehölze) zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Lange Klinge III - Süd“ (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	<p>Dachdeckung und Dachbegrünung</p> <p>Flachgeneigte Dächer bis 5° Dachneigung sind vollflächig extensiv oder intensiv zu begrünen, sofern diese nicht anderweitig oder für eine Photovoltaikanlage genutzt werden.</p> <p>Extensive oder intensive Begrünungen sind mit einer Schichtstärke von mindestens 12 cm auszuführen.</p> <p>Bei der Vollflächigkeit werden technische Aufbauten, Aufzüge, Oberlichter oder andere bautechnisch notwendige und nicht für eine Begrünung oder eine Photovoltaikanlage geeignete Bereiche nicht berücksichtigt.</p> <p>Unbeschichtete Dachflächen aus Kupfer, Zink oder Blei sind aus wasserwirtschaftlichen Gründen nicht zulässig.</p>
--	---

2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

	<p>Zulässigkeit von Werbeanlagen</p> <p>Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die jeweilige Ansichtsfläche des Werbeträgers darf 15 m² nicht überschreiten.</p> <p>Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zu einer maximalen Ansichtsfläche von insgesamt 5 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.</p> <p>Die Höhe der Werbeanlagen an Gebäuden sowie die Höhe der freistehenden Werbeanlagen darf dabei die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.</p> <p>Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, bewegte Werbeanlagen, Himmelsstrahler, o.ä. sind nicht zulässig.</p> <p>Beleuchtete Werbeanlagen sind insektenfreundlich herzustellen.</p>
--	--

3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

	<p>Einfriedungen und Stützmauern</p> <p>Stützmauern (zum Abfangen von Auffüllungen und Abgrabungen) sind bis max. 2 m Höhe zulässig. Als Überstand können Zäune oder Hecken mit einer Höhe von max. 2 m errichtet werden. Mit Zäunen ist dabei ein Bodenabstand von 15 cm einzuhalten.</p> <p>Entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.</p>
	<p>Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen</p> <p>Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.</p> <p>Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische PKW Stellplätze, Hofbereiche, Wege und Betriebsflächen) auf denen kein behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser anfallen kann, sind aus Gründen der möglichst geringen Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Schotterrasen, Sickersteine, Rasenpflaster oder Pflastersteine mit offenen Fugen). Davon ausgenommen sind solche Flächen, die durch ihre Nutzungsart baulich eine feste Oberfläche erfordern.</p> <p>Stellplätze und Betriebsflächen, auf denen behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser anfällt, sind flüssigkeitsdicht auszuführen.</p> <p>Das Niederschlagswasser ist nach geeigneter Behandlung in den Regenwasserkanal zu leiten. Alternativ kann das verschmutzte Niederschlagswasser auch ohne Vorbehandlung und nach geeigneter Rückhaltung in den Mischwasserkanal geleitet werden.</p>

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Lange Klinge III - Süd“
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Lange Klinge III - Süd“

1. Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. Hinweise zum Grundwasserschutz

1. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz, rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
2. Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser haben der Vorhabensträger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz, unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Das LRA Hohenlohekreis als Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen (§ 43 Abs. 6 WG).
3. Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung des LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz.
4. Ständige Grundwasserableitungen über Ring-/Sohldränagen sind nicht zulässig.
5. Bei Gründungen im Einflussbereich von Grundwasser bzw. lokalem und temporären Sicker-/Schichtwasser sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen (Abdichtung von erdberührten Bauteilen nach DIN bzw. Ausführung gemäß DafStb-Richtlinie „Wasserundurchlässige Baukörper aus Beton“).

3. Hinweise zum Bodenschutz

1. Mutterboden, der beim Bau (der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderen Änderungen der Erdoberfläche) anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und in maximal zwei Meter hohen Mieten zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).
2. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.
3. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren. Entstandene Verdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.
4. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

5. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 einzuhalten.
 6. Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) ist bei Vorhaben von mehr als 0,5 Hektar, bei denen insbesondere durch Abgrabungen, Aufschüttungen, Auffüllungen, Versiegelungen und Teilversiegelungen auf natürliche Böden eingewirkt wird, durch den Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Bei Vorhaben von mehr als 1 Hektar kann eine Bodenkundliche Baubegleitung verlangt werden. Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Zulassung, ist das Bodenschutzkonzept bei der Antragstellung vorzulegen. Sollte ein Vorhaben zulassungsfrei sein, muss das Konzept sechs Wochen vor Beginn dem Landratsamt vorliegen.
4. Hinweise zum Abfallrecht
- Der bei dem Vorhaben anfallender Bodenaushub ist gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG vor Ort zu verwenden. Es ist auf ein Erdmassenausgleich hinzuwirken.
5. Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese werden von quartären Lockergesteinen (Lösslehm, holozänen Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.
 6. Die aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen mindestens zeitweise (auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten bzw. an Wochenenden), resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen sind von den zukünftigen Nutzern des Plangebietes als ortsüblich hinzunehmen.
7. Planergänzende Normen und Richtlinien
- Technische Normen, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen werden, können an den Bibliotheken der technischen Hochschulen in Baden-Württemberg eingesehen werden. Eine Übersicht der Teilnehmenden Hochschulen kann auf der Homepage des Beuth-Verlages als Herausgeber der Normen abgefragt werden.

Anlage Pflanzempfehlungen

Beispielartenliste der zu pflanzenden Gehölzarten

die gebietsheimischen Gehölze gemäß LFU sind grau hinterlegt und sind bevorzugt zu verwenden (HG 7: Süddeutsches Hügel- und Bergland)

Gestaltungsmaßnahme			G1	G3	G4	G5
Festsetzung im Bebauungsplan			Pfg1	nüGF	EB Stellpl	EB Straße
Bäume	Spitzahorn	Acer platanoides	X	X	X	X
	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	X	X		X
	Roßkastanie	Aesculus hippocastanum	X	X		
	Winterlinde	Tilia cordata	X	X		X
	Sommerlinde	Tilia platyphyllos	X	X		X
	Traubeneiche	Quercus petraea	X	X		
	Stieleiche	Quercus robur				X
Bäume 2. Ordnung	Traubenkirsche	Prunus padus	X	X		X
	Wildapfel	Malus domestica	X	X		
	Wildbirne	Pyrus pyraeter	X	X		
	Feld-Ulme	Ulmus minor			X	X
	Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus „Frans Fontaine“	X	X	X	X
	Mehlbeere	Sorbus aria	X	X		X
	Elsbeere	Sorbus torminalis	X	X		
	Eberesche	Sorbus aucuparia	X	X		X
	Speierling	Sorbus domestica	X	X		
	Feldahorn	Acer campestre	X	X	X	X
	Hängebirke	Betula pendula	X	X		
	Hainbuche	Carpinus betulus	X	X	X	X
Obstbäume	Hochstamm (alte heimische Sorten (siehe Anlage 19))					
	Apfel	Malus	X	X		
	Birne	Pyrus	X	X	X	X
	Pflaume	Prunus	X	X	X	X
Sträucher hoch	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	X	X		
	Haselnuss	Corylus avellana	X	X		
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	X	X		
	Liguster	Ligustrum vulgare	X	X		
	Eingr. Weißdorn	Crataegus monogyna	X	X		
	Zweig. Weißdorn	Crataegus laevigata	X	X		
	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum				
	Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum				
	Schlehe	Prunus spinosa	X	X		
	Wildrosen	heimische Rosa sp.	X	X		
	Pupurweide	Salix pupurea				
	Mandelweide	Salix triandra				
	Schw. Holunder	Sambucus nigra	X	X		
	Gemeiner Schneeball	Viburnum lantana	X	X		
Sträucher niedrig	Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum		X		
	Apfelrose	Rosa rugosa, violett-rosarot		X		
	Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia		X		
Bodendecker	Immergrün	Vinca minor		X		
	Efeu	Hedera helix		X		
	Kriechende Rose	rosa arvensis		X		
	Bodendeckende Rose	Rosa Sommerwind		X		
	Böschungsmyrte	Lonicera pileata		X		
	Fingerstrauch	Potentilla fruticosa „Goldteppich“		X		
Pflanzen für die Dach- begrünung M4	Gräser					
	Arten	siehe nächste Seite				
	Kräuter					
	Arten	siehe nächste Seite				
feuchtigkeitsliebende Stauden	Sumpfdotterblume	Caltha palustris	X			
	Mädesüß	Filipendula ulmaria	X			
	Blutweiderich	Lythrum salicaria	X			
	Hänge-Segge	Carex pendula	X			
Rasenmischung (z.B. Rieger-Hofmann)	07 Ufermischung		X			
	06 Feuchtwiese	beinhaltet Mädesüß+Blutweiderich	X			
	02 Fettwiese/Frischwiese		X			

- Erläuterung: G1 Pfg1: flächiges Pflanzgebot (Randeingrünung)
 G2 Gärtnerische Gestaltung der übrigen nicht überbaubaren oder nicht bebauten überbaubaren Grundstücksfläche
 G3 Pflanzgebot Einzelbäume EB (Bereich Stellplätze, auf privater Grundstücksfläche)
 G4 Pflanzgebot Einzelbäume EB (Anpflanzen von Bäumen entlang Straße)
 M4 Dachbegrünung (siehe letzte Seite)

Beispielartenliste der zu pflanzenden Stauden und Gräser (M4 Dachbegrünung):

Es sind bevorzugt gebietsheimische Arten zu verwenden.

Flachdachbegrünung (extensiv) (mind. 7 cm Substratdicke)		M4	
50 % Kräuter, 50 % Gräser			
Kräuter	Lauch-Sorten	Allium-Sorten	Alle
	Katzenpfötchen	Antennaria dioica	
	Färberkamille	Antemis tinctoria	
	Sandkraut	Arenaria serpyllifolia	
	Goldaster	Aster linosyris	
	Glockenblume	Campanula rotundifolia	
	Nelken-Sorten	Dianthus-Sorten	
	Reiherschnabel	Erodium cicutarium	
	Hungerblümchen	Erophilia verna	
	Waldbeere	Fragaria vesca	
	Ruprechtsknecht	Geranium robertianum	
	Sonnenröschen	Helianthemum nummularium	
	kl. Habichtskraut	Hieracium pilosella	
	Sandglöckchen	Jasione montana	
	Frauenspiegel	Legusia speculum-veneris	
	Staudenlein	Linum perenne	
	Sandmohn	Papaver argemone	
	Felsennelke	Petrorhagia saxifraga	
Fingerkraut	Potentilla verna		
gr. Braunelle	Prunella grandiflora		
Mauerpfeffer-Sorten	Sedum-Sorten		
Leinkraut-Sorten	Silene-Sorten		
Thymian-Sorten	Thymus-Sorten		
gr. Ehrenpreis	Veronica tencrium		
Gräser	Zittergras	Briza media	Alle
	Segge	Carex flacca	
	Schafschwingel-Sorten	Festnea-Sorten	
	Kammschmiede	Koeleria glanca	