



Gemeinde Ittlingen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Brühlwiesen“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

B Örtliche Bauvorschriften

C Hinweise

Entwurf

Stand 10.10.2024



**Netzwerk für Planung
und Kommunikation**

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt
Ostendstraße 106
70188 Stuttgart
fon (0711) 411 30 38
e-mail: sippel@sippelbuff.de

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **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 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990.

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

A Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

A 1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) (§ 11 (3) BauNVO)

Es wird ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt festgesetzt.

Zulässig sind großflächige Lebensmittel-Einzelhandelsmärkte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittel, Drogeriewaren, Zeitschriften, Tiernahrung) zuzüglich branchenüblicher Randsortimente (maximaler Anteil 10% der zulässigen Gesamtverkaufsfläche) mit den dazugehörigen Verkaufs-, Lager-, Büro- und Stellplatzflächen und zugeordnetem Backshop.

Die zulässige Verkaufsfläche beträgt insgesamt maximal 1.100 qm zzgl. zugeordnetem Backshop / Bäckerei-Café mit einer Verkaufsfläche von maximal 130 qm.

A 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

A 2.1 GRZ: Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Erschließungsflächen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

A 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB) und Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

Maximale Traufhöhe (THmax), gemessen von der Bezugshöhe (BZH) bis zur Schnittlinie zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut gemessen bei Flachdächern an der Oberkante Attika und bei Pultdächern am Tiefpunkt des Pultdachs.

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

Maximale Firsthöhe (FHmax), gemessen von der Bezugshöhe (BZH) bis zur Oberkante Dachhaut am höchsten Punkt der baulichen Anlage (First bzw. Hochpunkt geneigter Dächer). Bei Flachdächern entspricht die maximale Firsthöhe (FHmax), definiert durch die Oberkante Attika, der festgesetzten maximalen Traufhöhe (THmax).

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

Die als Höchstmaß genannten Höhen können zur Nutzung von Solarenergie um eine Höhe von max. 2,00 m auf der gesamten Grundfläche der betreffenden Gebäudegrundfläche überschritten werden.

Die als Höchstmaß genannten Höhen können für technisch bedingte Aufbauten um eine Höhe von max. 2,00 m auf einer Grundfläche von max. 10% der betreffenden Gebäudegrundfläche überschritten werden.

Die Bezugshöhe ist in m ü.NN festgesetzt. Von der festgesetzten Bezugshöhe darf um +/- 50cm abgewichen werden.

A 3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- laut Planeintrag –

a = es gilt die offene Bauweise, jedoch sind Gebäudelängen > 50m zulässig (§ 22 (4) BauNVO)

A 4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3) BauNVO)

- Baugrenzen laut Planeintrag -

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend der Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt.

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

Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb des festgesetzten Sondergebietes zulässig.

A 6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen (Fuß- und Radweg entlang der Kircharter Straße)

- laut Planeintrag –

Soweit im Planteil eine Aufteilung der Verkehrsflächen dargestellt ist, ist diese nicht bindend.

**A 7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB) i.V.m. § 22 (1) StrG**

Von Bebauung freizuhaltender Anbauverbotsstreifen der Kreisstraße (K 2146 / Kircharter Straße), Abstandstiefe zur Fahrbahnaußenkante = 15,0 m

- laut Planeintrag –

Innerhalb des Anbauverbotsstreifens sind folgende bauliche Einrichtungen zulässig:

- Erschließungsflächen und offene Stellplätze incl. von Anlagen zur Erfüllung der Pflicht zur Installation von Solaranlagen entsprechend § 23 KlimaG Baden-Württemberg sowie bauliche Nebenanlagen
- 1 beidseitiger Werbepylon entsprechend den Vorschriften der Örtlichen Bauvorschriften.

A 8 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind offene Stellplätze allgemein zulässig.

Überdachte Stellplätze sind nur dann zulässig, wenn sie neben der Überdachung von Fahrzeugen zusätzlich der Nutzung von erneuerbarer Energie im Sinne des KlimaG Baden-Württemberg dienen.

Garagen und Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

A 9 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen

- laut Planeintrag –

**A 10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Die nicht überbauten Flächen müssen mit Ausnahme der Erschließungsflächen und betrieblichen Lagerflächen als Grünflächen angelegt werden, sind vegetativ gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als solche zu unterhalten. Schotterflächen sind unzulässig.

Alle Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden, sofern sie nicht aus brandschutz- oder sonstigen, sicherheitstechnischen Gründen unbegrünt bleiben müssen, werden mit einem basenreichen Substrat mit mindestens 10 cm Höhe abgedeckt. **Im Baugesuch ist eine dachbegrünte Fläche von mind. 1.600 m² nachzuweisen.**

Die Flächen sind mit einer Saatgutmischung (z.B. Dachbegrünung/Saatgut von Rieger-Hofmann oder vergleichbar) einzusäen. Für die Einsaat ist Saatgut gesicherter Herkunft des Produktionsraums „7 Süddeutsches Berg- und Hügel-land“, Ursprungsgebiet „11 Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden. Die Flächen sind jährlich zu kontrollieren und bei Bedarf zu pflegen. Photovoltaikanlagen sind in aufgeständerter Bauweise zu montieren.

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

Das Waschen und Warten von Fahrzeugen, Geräten oder Anhängern in dem Gebiet (ohne Waschplatte mit nachgeschaltetem Abscheider und Kanalisationsanschluss) ist verboten.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen ist getrennt zu erfassen und nach der Rückhaltung in die bestehende Kanalisation abzuleiten.

Alle erdverlegten Leitungen sind absolut dicht unter Verwendung von Formstücken herzustellen.

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung des Gebietes mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht gerichtet nach unten abstrahlen und kein Streulicht erzeugen.

Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

Biotop- und Lebensraumbereiche außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht durch Baumaschinen befahren werden.

Großflächige Glasfassaden sind so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

Rodungen und Rückschnitte von Gehölzen Bäumen dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden. Holz, Astwerk und Schnittgut sind unverzüglich abzuräumen.

Bei der Anlage/Gestaltung von Grünflächen ist Saatgut gebietsheimischer Pflanzen zu verwenden (s. z. B. <http://www.natur-im-vww.de/> oder <http://www.bdp-online.de/de/Branche/Saatguthandel/RegioZert/>)

A 11 Pflanzgebote **(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB)**

Im Rahmen der Pflanzgebote sind ausschließlich heimisch-standortgerechte Arten zu verwenden, die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig. **Es ist ausschließlich gebietsheimisches Pflanzmaterial zu verwenden.** Es können Pflanzen der Vorschlagsliste zur Artenverwendung (vgl. Hinweise C 4) verwendet werden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten, abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Flächiges Pflanzgebot (Pfg 1)

In der privaten Grünfläche und Fläche für das Anpflanzen am Südrand des Geltungsbereichs sind mindestens 60 % als geschlossene, mind. 2-reihige Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Es sind niedrigwüchsige und schnittverträgliche Gehölze zu pflanzen.

Pflanzabstände zw. Reihen: 1,0 m; Pflanzabstände in Reihe: 1,5 m
Pflanzgröße: Str. 2 xv, 60 – 100 cm; Hei. 125 – 150 cm

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Hecke kann **in Abschnitten von 20 -25 m** alle 10 – 15 Jahre auf den Stock gesetzt werden.

Die nicht bepflanzten Flächen sind mit Saatgut gesicherter Herkunft als schattenverträglicher Saum anzusäen. Die Flächen sind im Herbst zu mähen und das Mahdgut abzuräumen. Einsaat und Bepflanzung erfolgt spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen.

Die Artenliste im Anhang des grünordnerischen Beitrags ist zu beachten. Darüber hinaus sind grundsätzlich klimaresiliente Laubbaumarten und Sorten zulässig. Auf die Broschüre „Zukunftsbäume für die Stadt“ der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) wird zur Orientierung verwiesen.

Allgemeines Pflanzgebot

Im Sondergebiet sind mindestens sieben hochstämmige und gebietsheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen.

Nicht überbaute Flächen sind mit Wildstauden oder Kleinsträuchern zu bepflanzen. Alternativ kann eine Ansaat, z.B. mit einer Verkehrsinselmischung oder einer Wiesenmischung gesicherter Herkunft erfolgen.

Die Einsaat und Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Betriebsaufnahme zu vollziehen. Die Saatgutangaben und Artenlisten im Anhang des grünordnerischen Beitrags sind zu beachten.

**A 12 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Mit Leitungsrechten zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers zu belastende Flächen

- laut Planeintrag –

**A 13 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Anlagen der Gebäudetechnik (Wärmepumpe, Verdichter) dürfen einen maximalen Schalleistungspegel von $L_{W,A} = 85 \text{ dB(A)}$ aufweisen und müssen an der Rückseite des Gebäudes aufgestellt werden.

Die Einkaufswagenbox muss an das Hauptgebäude angeschlossen und Richtung Norden und Osten eingehaust werden. Eine Überdachung ist nicht erforderlich.

Eine nächtliche Lkw-Andienung im Zeitraum von 22 – 6 Uhr ist nicht zulässig.

**A 14 Maßnahmen zum Ausgleich / Zuordnungsfestsetzung
(§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden die folgenden plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen und –flächen als Sammelausgleichsmaßnahmen dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brühlwiesen“ befindlichen Eingriffsgrundstücken zugeordnet:

- Maßnahme A1: Bodenverbesserung auf Flst. 9081 und 9082 (vgl. Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung vom 19.09.2024)

Bodenverbessernde Maßnahmen außerhalb des Plangebietes auf einer Fläche 7.750 m^2 auf den Flst. 9081 und 9081 (Aufwertung von 4 ÖP/m^2 und damit insgesamt eine Aufwertung von 31.000 ÖP).

Die Eignung der Fläche muss noch abschließend geprüft werden.

Die Maßnahme wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag planungsrechtlich gesichert.

Der Vorhabenträger stellt einen Antrag auf Erdaufüllung beim Landratsamt Heilbronn.

- Maßnahme A 2 (vgl. Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung vom 19.09.2024):

Zuordnung eines Ökopunkteanteils von 62.958 ÖP aus dem Maßnahmenkomplex 225.02.007 (Kompensationsverzeichnis für den Neckar-Odenwald-Kreis, Abteilung Ökokonto: Umwandlung von Acker in extensives Grünland, Hardheim-Schweinberg, LK NOK). Der aktuelle Ökopunktstand der Maßnahme beträgt 295.822 ÖP (inkl. Zinsen).

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Maßnahmen wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Land, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Heilbronn geschlossen. Zur dinglichen Sicherung der zugekauften Maßnahme wird eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde ins Grundbuch des Maßnahmegrundstücks eingetragen.

Sollte wider Erwarten die Maßnahme A 1 nicht umsetzbar sein, erfolgt der Ausgleich durch den Zukauf weiterer 31.000 Ökopunkte aus der Maßnahme A 2. Die Vollkompensation ist damit zum jetzigen Zeitpunkt bereits gesichert.

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Ittlingen, den

Kohlenberger
Bürgermeister

B Örtliche Bauvorschriften / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

B 1 Dachgestaltung (§ 74 (1) LBO)

B 1.1 Farbe und Material der Dacheindeckung

Glänzende, Licht reflektierende oder polierte Materialien sind als Materialien zur Dacheindeckung sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.

Auf die Festsetzung zur extensiven Dachbegründung in Ziffer A 10 wird verwiesen.

B 1.2 Dachform/Dachneigung

- siehe Planeinschrieb -

Zulässig sind:

FD = Flachdach

PD = Pultdach max. 10°

B 2 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Reflektierende, spiegelnde oder polierte Materialien sind nicht zulässig.

Hinweis: Zur Gestaltung von Fenstern und Glasfassaden wird auf die Festsetzung zum Vogelschutz verwiesen (vgl. A 10).

B 3 Werbeanlagen (§ 11 (3) i.V.m. § 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur grundstücks- bzw. betriebsbezogen zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden:

Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Oberkanten der Gebäude auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig.

Die Höhe der Werbeanlage selbst (Logo bzw. Schrift o.ä.) darf max. 2,00 m, die Gesamtfläche von Werbeanlagen an den Fassaden darf innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans max. 50 qm betragen. Röhren-/Leuchtbänder sind von der Begrenzung der Fläche ausgenommen.

Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, u.ä. sind unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen:

Innerhalb des Geltungsbereichs ist maximal ein Werbepylon mit einer Höhe von max. 5,5 m, gemessen ab der Höhe der angrenzenden K 2146, und einer Breite von max. 3,0 m zulässig. Darüber hinaus sind in der Summe maximal 6 Fahnenmasten mit einer Gesamthöhe von jeweils max. 8,0 m über fertigem Gelände zulässig.

Werbeanlagen im Bereich des Anbauverbotsstreifens der K 2146 bedürfen der Genehmigung durch den Straßenbaulastträger.

B 4 Höhe und Art der zulässigen Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Eine Einfriedigung des Plangebietes mit toten Materialien ist unzulässig

B 5 Höhenlage des zukünftigen Geländes / Stützmauern, Gestaltung der privaten Grundstücke, Aufschüttungen / Abgrabungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Der Verlauf des natürlichen und des geplanten Geländes ist in den Baugesuchsunterlagen darzustellen.

An den Grundstücksgrenzen ist das geplante Gelände an den natürlichen Geländeverlauf der Nachbargrundstücke bzw. das angrenzende Straßenniveau anzupassen.

Stützmauern zur Hangabfangung sind bis zu einer Höhe von 3,0m zulässig an der westlichen, südlichen und östlichen Grenze des festgesetzten Baufensters, darüber hinaus sind Stützmauer bis zu einer Höhe von 0,5m Höhe zulässig.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Fußwegen und Wirtschaftswegen ist mit Stützmauern ein Mindestabstand von 0,75 m einzuhalten.

B 6 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 4, 5 LBO)

Im Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen zur elektrischen Versorgung unzulässig.

B 7 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (2, 3 und 4) LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen der hier erlassenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Bei Zuwiderhandlungen gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Ittlingen, den

Kohlenberger
Bürgermeister

Entwurf

C HINWEISE

C 1 Denkmalschutz

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 kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

C 2 Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in Zone IIIA des Wasserschutzgebiets „WSG Zweckverband WVG Oberes Elsenztal“. Auf die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 30. September 1986 wird hingewiesen.

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 WG / § 49 WHG der zuständigen Fachbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen. Für die während der Bauausführung eventuell notwendige temporäre Grundwasserhaltung sowie die Einbindung des Gebäudes in den Grundwasserschwankungsbereich ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Diese Erlaubnis ist Voraussetzung für eine spätere Baufreigabe.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung oder -abgrabung ist unzulässig.

C 3 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser - Regenwasserbehandlung

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. Wasserhaushaltsgesetz (§ 55 (2) WHG) Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die betriebliche Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Es wird empfohlen, zur Minderung des Oberflächenwasserabflusses Zisternen zur Gewinnung von Brauchwasser anzulegen. Für die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser ist gemäß Trinkwasserverordnung ein separates, dauerhaft farblich unterschiedlich gekennzeichnetes Brauchwasserleitungssystem, getrennt vom Trinkwasserleitungssystem, herzustellen. Die Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage ist dem Gesundheitsamt beim Landratsamt Heilbronn anzuzeigen.

C 4 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderer Veränderungen der Erdoberfläche ist der Boden als Naturkörper und Lebensgrundlage zu erhalten und vor Belastungen zu schützen. Eingetretene Belastungen sind zu beseitigen. Insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten (Bodenschutzgesetz, Baugesetzbuch). Mutterboden (humoser Oberboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 Baugesetzbuch).

Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen.

Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung notwendig ist.

Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes 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 gewährleisten (z. B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 1,5 m, Schutz vor Vernässung, Staunässe etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

Die Umsetzung von Vorhaben hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Bodenschutz zu erfolgen. Auf die DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ sowie die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ wird hingewiesen.

Die Erschließungsmaßnahmen im Rahmen des Baugebiets wirken auf nicht versiegelte und unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar ein. Daher ist vom Vorhabenträger dieser Erschließungsmaßnahmen (gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchAG) ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Das Bodenschutzkonzept soll bei der Planung und Ausführung von Vorhaben einen sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleisten (vgl. § 2 Abs. 2 BBodSchG). Das Bodenschutzkonzept ist entsprechend der Vorgaben der DIN 19639 durch einen Sachverständigen im Bereich Bodenschutz anzufertigen.

Das Bodenschutzkonzept ist dem Landratsamt Heilbronn, Amt für Bauen und Umwelt, sechs Wochen vor Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen zur Plausibilitätsprüfung und Zustimmung vorzulegen. Der Beginn der Erschließungsmaßnahme ist dem Landratsamt Heilbronn, Amt für Bauen und Umwelt, rechtzeitig vorher mitzuteilen.

Nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen ist vom Vorhabenträger der Nachweis zu erbringen, dass das Bodenschutzkonzept ordnungsgemäß umgesetzt wurde.

C 5 Geotechnik / Altlasten

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert. Darunter werden die Gesteine der Meißner-Formation aus dem Oberen Muschelkalk erwartet. 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. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter 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. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Für den Bebauungsplan wurde darüber hinaus eine Baugrunduntersuchung erstellt (Bericht zur Baugrunduntersuchung für den Neubau eines Norma-Lebensmittelmartkes, AS Reutmann GmbH, Stand 27.06.2023).

Entsprechend der Aussagen des vorliegenden Baugrundgutachtens sind Verdachtsmomente auf Altablagerungen oder altlastverdächtige Flächen für das Grundstück nicht zu vermuten.

Auf das Fachgutachten als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans wird verwiesen.

C 6 Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Erdwärme mittels Erdwärmesonden bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis des Landratsamts. Grundwasserwärmepumpen bedürfen immer und Erdwärmekollektoren bei geringem Grundwasserflurabstand einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Es wird empfohlen, vorab beim Landratsamt Heilbronn jeweils die Genehmigungsfähigkeit zu erfragen.

C 7 Entwässerung, Löschwasserversorgung

Die Ableitung von Drainagewasser von Gebäuden in angrenzende Schmutz- oder Mischwasserkanäle ist nicht zulässig.

Aufgrund der Tiefenlage des Regenwasserkanals ist es i.d.R. nicht möglich, Gebäude-Drainageleitungen von Gebäuden einzuleiten. Ein entsprechender individueller Schutz gegen drückendes Wasser ist somit beim Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Je nach Höhenlage der Kellergeschosse einer Bebauung sind aufgrund der Lage des Entwässerungskanalsystems gegebenenfalls Hebeanlagen mit Rückstauverschluss zur Abwasserbeseitigung vorzusehen.

Private Erschließungsflächen dürfen nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen entwässert werden, sondern sind nach den a.a.R.d.T. an die Ortskanalisation anzuschließen oder dezentral zu beseitigen.

Bei der Abnahme der Wasserversorgungsleitungen ist – in Absprache mit der Feuerwehr – eine Druckprobe bzw. eine Wassermengenmessung vorzunehmen.

Die Zufahrt für die Feuerwehr ist jederzeit sicherzustellen. Die zur Zufahrt erforderlichen Kurvenradien sind für die Schleppkurve eines dreiachsigen Müllfahrzeugs auszulegen. Vor dem Stutzen zur Wasserentnahme des unterirdischen Löschwasserbehälters ist eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr herzustellen. Die Bewegungsfläche muss den Mindestmaßen der VwV Feuerwehrflächen entsprechen. Die Bewegungsfläche muss jederzeit für die Feuerwehr erreichbar sein und ist ständig freizuhalten.

C 8 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen (§ 126 (1) BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Gemeinde ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

C 9 Vorhandene Leitungstrassen

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Leitungstrassen vermieden werden. Die jeweiligen Kabelschutzanweisungen der Versorgungsträger sowie das aktuelle „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

Im Bereich der bestehenden Straßen und Wege, sowie innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Gasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, bzw. Grundstückseigentümern verlegt wurden. Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30 cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Netze- Gesellschaft Südwest mbH, Technischer Service TNN
Email: NB_Anschluss_Netzthemen@netze-suedwest.de Tel. Nr: 07243 3427-272 rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen.

Baumpflanzungen: Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu Gasleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die bei Baumaßnahmen ggf. gesichert werden müssen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

C 10 Artenschutz

Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

Für das Plangebiet liegt ein Fachbeitrag Artenschutz, Wagner und Simon Ingenieure, Mosbach, Stand 07.05.2024 vor. Mit Verweis auf Verweis auf den § 44 Bundesnaturschutzgesetz werden folgende Hinweise gegeben:

Im Vorfeld von Baumaßnahmen sind die Flächen im Baubereich vom Beginn der Vegetationsperiode an bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen, um sicherzustellen, dass sich keine krautige Vegetation entwickelt, in der Bodenbrüter Nester anlegen können.

Um das Einwandern von Wechselkröten in das Baufeld während Erschließung und Bebauung zu vermeiden, ist im Zeitraum April bis Ende Juli sicherzustellen, dass sich keine tiefen Fahrinnen, große Wasserflächen oder Ähnliches im Baufeld entwickeln. Kann die Entwicklung solcher Strukturen nicht ausgeschlossen oder verhindert werden, ist das Baufeld im Zeitraum Anfang April bis Ende Juli nach Osten und Süden mittels eines Amphibienschutzzaunes zu sichern. Der Amphibienschutzzaun ist regelmäßig auf seine Funktion zu überprüfen. Beschädigungen sind umgehend zu beseitigen.

Auf das Fachgutachten als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans wird verwiesen.

C 11 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis durch die Bewirtschaftung entstehenden Emissionen wie Staub, Gerüche, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB sind zu dulden.

Um Verschattung und andere Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Kulturen zu vermeiden, ist mit Anpflanzungen, die in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen stehen, ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen einzuhalten, der mindestens den Erfordernissen nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg entspricht. Während und nach den Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten, sollte mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 1 m, mit Anpflanzungen ein Mindestabstand von 1,5 m gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen eingehalten werden.

Die landwirtschaftlichen Zufahrten und evtl. Überfahrtsrechte sollten berücksichtigt und gesichert werden.

An das Plangebiet grenzen südlich/südöstlich Waldflächen an. Zur Einhaltung des nach LBO erforderlichen Waldabstandes erfolgt in Abstimmung mit der Forstbehörde eine angepasste Waldrandgestaltung.

C 12 Belange der Deutschen Bahn AG

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen (z.B. Kran-schwenkbereich, usw.) zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.

Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.

Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.