

BEBAUUNGSPLAN -Entwurf- „Neumo - West“

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 21.02.2024. Er umfasst Teile von Flst. 6479, 6479/3, 6348 und 6500 auf der Gemarkung Knittlingen. Die Fläche beträgt ca. 1,5 ha.

Sämtliche bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans werden mit seinem Inkrafttreten aufgehoben.

Bestandteile der Satzung

A Zeichnerischer Teil M 1 : 500	in der Fassung vom	21.02.2024
B Textliche Festsetzungen	in der Fassung vom	21.02.2024
C Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom	21.02.2024

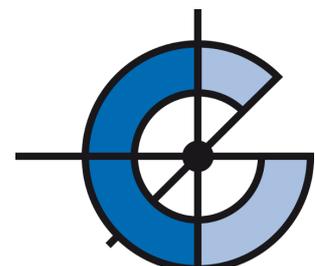
Anlagen zur Satzung

D Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	21.02.2024
E Begründung zum Bebauungsplan	in der Fassung vom	21.02.2024

Aufgestellt: Knittlingen/Mühlacker, den 21.02.2024

Gerst Ingenieure
Industriestraße 47 West
75417 Mühlacker

Tel. 07041 9545-0
Fax 07041 9545-95
kontakt@gerst-ing.de
www.gerst-ing.de



A ZEICHNERISCHER TEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Siehe separate Planzeichnung M 1: 500

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen folgende Festsetzungen getroffen:

B.1 Festsetzungen durch Text

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet – WA 1 (§ 4, § 1 (5) u. (6) BauNVO)

Zugelassen werden gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

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

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4. und 5. BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Einschrieb im Plan als Höchstgrenze.

Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß Einschrieb im Plan als Höchstgrenze.

Höhe baulicher Anlagen (§16 (2) u. § 18 BauNVO)

Die Höhe der geplanten baulichen Anlagen wird für Gebäude mit Sattel- und Pultdächern mit einer maximalen Traufhöhe (TH) – gemessen von der Bezugshöhe (B) bis Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut – sowie einer maximalen Firsthöhe (FH) – gemessen von der Bezugshöhe (B) bis zum First – festgesetzt – siehe Planeinschrieb.

Für geplante Flachdachgebäude wird eine maximale Gebäudehöhe (GBH) und in Teilbereichen eine maximale Wandhöhe talseitig (WHmax talseits) festgesetzt – siehe Planeinschrieb. Die maximale Gebäudehöhe wird bei Flachdächern gemessen zwischen der Bezugshöhe (B) und der Oberkante Attika. Die maximal zulässige Wandhöhe talseitig wird zwischen dem im Mittel gemessenen talseitig geplanten Gelände (= vom Unterlieger sichtbare Geländeoberkante) entsprechend Bauvorlage und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut in der Mitte der jeweiligen Fassade gemessen. Bei der Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss zur Einhaltung der max. zulässigen Wandhöhen talseits ist ein Fassadenrücksprung von mindestens 2,5 m im obersten Geschoss vorzusehen (s. Geländeschnitt als Anlage zur Begründung).

Als Bezugspunkt für die Berechnung der Bezugshöhe (B) gilt die in der Mitte der Gebäudefassade interpolierte Straßenhöhe der angrenzenden Verkehrsfläche nach

fertiggestelltem Endausbau in m ü. NN zuzüglich 0,25 m. Grenzt das Flurstück an mehreren Seiten an eine Erschließungsstraße, gilt die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Erschließungsstraße.

B.1.3 Bauweise

nach Planeinschrieb i.S. § 22 (2) BauNVO:

- offene Bauweise
- Einzel- und Doppelhäuser "ED" in offener Bauweise.

B.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen dargestellt (§ 23 BauNVO).

B.1.5 Stellplätze und Garagen

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen gem. § 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO sind im WA 1 und in der Fläche für den Gemeinbedarf nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den gekennzeichneten Bereichen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Eine Grenzbebauung von überdachten Stellplätzen und Garagen ist innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig. Vor geschlossenen Garagen ist auch innerhalb des Baufensters bzw. der Umgrenzung von Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze auf der Seite der Zufahrt ein Stauraum von mind. 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Offene Stellplätze können im Anschluss an die Verkehrsfläche angelegt werden, sofern andere Festsetzungen wie öffentliche Grünflächen oder öffentliche Stellplätze dies nicht ausschließen.

B.1.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO sind mit Ausnahme von Anlagen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nicht im Vorgartenbereich zulässig. Als Vorgartenbereich gilt der Bereich zwischen Erschließungsstraße und der überbaubaren Grundstücksfläche.

Anlagen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Gebäude zulässig. Sie müssen so errichtet werden, dass die Immissionsrichtwerte hinsichtlich Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) insbesondere zur Nachtzeit eingehalten werden. Dies ist durch Auswahl von Aggregaten mit entsprechend niedrigem Schalleistungspegel zu realisieren. Für die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist der Betreiber verantwortlich.

B.1.7 Flächen für den Gemeinbedarf

In der im zeichnerischen Teil als Fläche für den Gemeinbedarf gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung einer Kindertagesstätte bzw. eines Kindergartens zulässig. Es gelten die im zeichnerischen Teil eingetragenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind die Vorgaben zum Denkmalschutz zu beachten (B.1.11).

B.1.8 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen entsprechend Planeintrag.

Geringfügige Abweichungen von der in der Planzeichnung eingetragenen Aufteilung der Verkehrsflächen sind im Rahmen der Ausführungsplanung zulässig.

B.1.9 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser aus den Gebäuden wird über ein eigenes Kanalsystem an drei Anschlusspunkten am bestehenden Mischwassernetz der Stadt Knittlingen angeschlossen.

Zur Rückhaltung des unverschmutzten Oberflächenwassers werden im Westen des Plangebiets ein Rückhaltebecken im Bereich der öffentlichen Grünfläche sowie ein Rückhaltebecken im Bereich der Gemeinbedarfsfläche errichtet. Im zweiten Bauabschnitt wird darüber hinaus ein zentrales Rückhaltebecken im Bereich der öffentlichen Grünfläche vorgesehen.

Für Neubauten mit Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung $< 15^\circ$ wird eine mindestens extensive Dachbegrünung (min. 10-15 cm Substratstärke) zur Regenwasserspeicherung und -pufferung festgesetzt. Die Ableitung des restlichen anfallenden, unverschmutzten Oberflächenwassers der privaten Grundstücke erfolgt mit Anschluss an die zentralen Rückhaltebecken im Plangebiet.

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird ebenfalls in den Rückhalteräumen im öffentlichen Raum gespeichert und von dort gedrosselt abgeleitet.

Alle Rückhalteeinrichtungen werden mit Drosselsystemen ausgestattet, die gewährleisten, dass die Summe des aus dem gesamten zu bebauenden Bereich anfallenden Abflusses denjenigen im unbebauten Zustand nicht überschreitet. Alle Drosselabflüsse von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen zusammen werden in einem eigenen Rohrsystem über die Straßen "Im Bergfeld" und "Pflegmühleweg" abgeführt und beim RÜB461 in die Weißbach eingeleitet.

B.1.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen sind die zur Herstellung des Straßenkörpers und der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen und Fundamente auf den privaten Grundstücken zu dulden.

Lichtmasten und Verkehrszeichen sind auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden.

B.1.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten mit Leitungsrechten zu belasten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zum Führen einer Regen- und/oder Abwasserleitung zugunsten der Stadt Knittlingen zu belasten. Die Flächen sind von der Bebauung freizuhalten.

B.1.12 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes

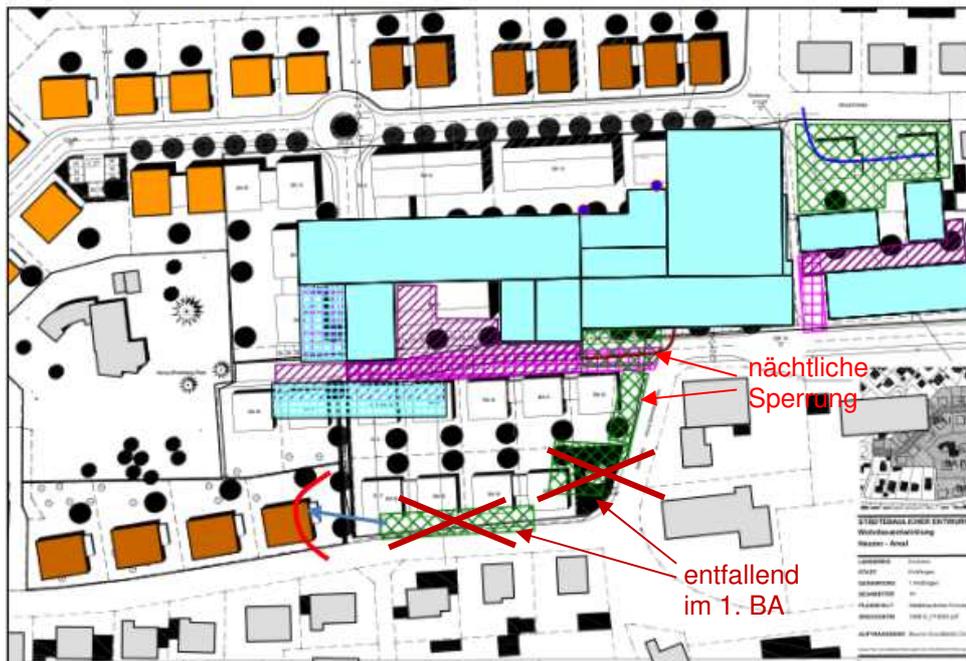
Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung des Büros Heine + Jud vom Oktober 2018 und November 2020 werden Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der

Überschreitungen der Immissionsrichtwerte und der zulässigen Maximalpegel gemäß TA Lärm durch die nächtlichen PKW-Bewegungen auf den nächstgelegenen Parkplätzen erforderlich.

Die untersuchten Parkplätze liegen teilweise im zwischenzeitlich fortgeschriebenen Planbereich des 1. Bauabschnitts und entfallen daher.

Sollten die bestehenden, nördlich angrenzenden Parkplätze weiter genutzt werden, muss als Schallschutzmaßnahme zum Schutz der südlich entstehenden Bebauung eine nächtliche Sperrung der Parkplätze erfolgen. Hierbei ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass von 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr keine Parkbewegungen auf den Stellplätzen stattfinden.

Abbildung 5 - Abstände Schallquellen zur geplanten Bebauung



In dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereich wird zumindest temporär bis zum vollständigen Rückbau des Betriebs an diesem Standort die Errichtung passiver Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen die vom Betrieb ausgehenden Immissionen tags empfohlen.

Die Vorgaben der Gutachten des Büros Heine + Jud von 2018 und 2020 sind zu beachten.

B.1.13 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Bei dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereich handelt es sich um Flächen mit Kulturdenkmälern (Neolithische Siedlung und merowingerzeitliches Gräberfeld; ADAB-Id. 110693660), die dem Denkmalschutz gemäß § 2 DSchG unterliegen. Im Bereich der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche wurden bisher weder Sondierungsschnitte noch Rettungsgrabungen durchgeführt, vom Vorhandensein von Kulturdenkmälern ist daher auszugehen.

Sämtliche Eingriffe in diesen Bereichen dürfen ausschließlich mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde vorgenommen werden. Der Abriss der bestehenden Gebäude und das Abschieben des Oberbodens ist baubegleitend durch das Landesamt für Denkmalpflege (LAD) zu beobachten.

Die Errichtung baulicher Anlagen ist nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde und ohne Unterkellerung zulässig. Eingriffe in den Boden (z.B. zur Herstellung von Fundamenten) sind bis zu einer Tiefe von max. 0,5 m zulässig. Bei Eingriffen in tiefere Bodenschichten muss vor Baubeginn mit Hilfe von Suchschnitten geklärt werden, ob archäologische Strukturen vorhanden sind. Bei Bedarf sind Rettungsgrabungen zuzulassen.

B.2 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

B.2.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

Die durch Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen und innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes herzustellen. Die auf privaten Grundstücken hergestellte Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen.

Bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten ist eine Beeinträchtigung zu vermeiden oder durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Aufschüttungen oder länger dauernde Aendeckungen von Baumstämmen und Sträuchern sind unzulässig.

B.2.2 Öffentliche Grünflächen

Die als öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Flächen sind standortgerecht flächig zu begrünen. An den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten sind Laubbäume gemäß Artenliste als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Verschiebungen des Standortes sind zulässig.

B.2.3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Flächenhaftes Pflanzgebot auf privaten Grundstücken (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind flächig mit Pflanzen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Hierbei sind mindestens 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen.

Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind nicht zulässig.

Pflanzgebot Einzelbäume auf privaten Grundstücken (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein groß- bzw. mittelkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Pflanzliste Anlage 1). Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Anpflanzung von Laubbäumen erfolgt gemäß der Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm.

Pflanzbindung Einzelbäume

An den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu unterhalten und zu erhalten (Erhaltungsgebot Einzelbaum). Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Anpflanzung von Laubbäumen erfolgt gemäß der Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm.

B.2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB, § 1a BauGB)

Begrenzung der Bodenversiegelung:

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und nicht überdachter Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder mit gekiesten bzw. wassergebundenen Belägen herzustellen. Ausgenommen sind Zufahrten zu Gemeinschaftsanlagen (z. B. Tiefgaragen).

Oberflächenwasser:

Im gesamten Geltungsbereich muss für das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ein Rückstauvolumen in Form von Dachbegrünungen, Zisternen, etc. geschaffen werden. Alternativ kann das anfallende Oberflächenwasser für den Brauchwasserkreislauf verwendet werden.

Begrünung von Dächern:

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

Bodenaushub

Erdaushub ist, wenn möglich auf dem Grundstück unterzubringen.

B.2.5 Ergänzende Maßnahmen zum Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Fäll- und Abbrucharbeiten dürfen nur von Oktober bis Februar durchgeführt werden.

Aufhängen von Nistkästen für Vögel nach den Vorgaben der artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros Beck und Partner vom 7.9.2020.

Umsiedelung der Eidechsen aus dem Maßnahmenbereich nach den Vorgaben der artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros Beck und Partner vom 7.9.2020.

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebiets sind insektenfreundliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit warm-weißen Licht mit geringen Blauanteilen, insektendicht schließendes Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur < 60 °C) zu verwenden. Die Beleuchtungskörper sollen das Licht nach unten gerichtet abstrahlen (Vermeidung von Streulicht).

Das Hinzuziehen einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) wird empfohlen. Die ÖBB ist der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Enzkreis namentlich, mit Anschrift und Kontaktdaten vor Baubeginn zu benennen.

Knittlingen/Mühlacker, den 21.04.2024

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

C.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

C.1.1 Dachform und Dachneigung

Im Plangebiet sind die in der Planzeichnung eingetragenen Dachformen zulässig. Flachdächer sind mit einer max. Neigung von 5° auszubilden. Die zulässigen Dachneigungen für geneigte Dächer ergeben sich aus den Festsetzungen zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen.

Garagen und überdachte Stellplätze sind im gesamten Plangebiet als Flachdach mit einer Dachneigung von 0-5° auszuführen.

C.1.2 Dacheindeckung

Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung < 15° müssen mindestens extensiv begrünt werden (min. 10-15 cm Substratstärke). Der Substrataufbau muss zumindest eine dauerhafte extensive Begrünung gemäß der Pflanzliste (s. Anlage) ermöglichen. Die Maßnahme ist mit Fertigstellung der baulichen Anlagen auszuführen. Fenster, technische Aufbauten, Be- und Entlüftungsöffnungen und Dachterrassen sind ausgenommen.

Sofern es sich um Sattel- oder Pultdächer mit einer Neigung > 15° handelt sind nur einheitliche, naturfarbene (rot, rotbraun und anthrazitfarben) Dacheindeckungen zulässig.

Zur Dachdeckung sind glänzende und reflektierende Materialien mit Ausnahme von Dachflächenfenstern, Photovoltaikanlagen und Solaranlagen nicht zulässig.

Dachflächen aus unbeschichteten Metaldeckungen wie Kupfer, Zink oder Blei sind generell nicht zulässig.

Werden Ausnahmen von der Dachbegrünung zugelassen, sind auf dem Grundstück andere ökologische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung und Begrünung durchzuführen. Der entsprechende Ersatz ist durch geeignete Fachgutachter zu bestimmen.

C.1.3 Dachaufbauten

Bei geneigten Dächern sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte zusammengerechnet bis max. der Hälfte der jeweiligen Trauflänge zulässig. Vom Ortgang zur seitlichen Gebäudeaußenwand müssen Dachaufbauten und Dacheinschnitte einen Abstand von mindestens 2 m einhalten. Zur Traufe muss der horizontal gemessene Abstand bei Dachaufbauten mind. 1,0 m betragen. Der obere Schnittpunkt des Dachaufbaus muss senkrecht gemessen 0,50 m unter der Hauptfirshöhe liegen.

In den Bereichen mit Flachdächern sind Dachaufbauten mit Ausnahme von untergeordneten technischen Aufbauten (Schornstein, Lichtkuppel) sowie Anlagen zur Nutzung solarer Energie, Geländer zur Absturzsicherung im notwendigen Umfang und Aufbauten für Aufzugschächte und Treppenhäuser unzulässig.

C.1.4 Fassadengestaltung

Reflektierende Materialien sowie grelle Farben, Leucht- oder Metallic-Farben an Gebäuden und sonstigen Anlagen sind nicht zulässig. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen.

C.2 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Unter Verweis auf § 1 (6) Punkt 7 f BauGB ist den Belangen des Umweltschutzes insbesondere durch die Nutzung von erneuerbaren Energien (Photovoltaik und Solarwärme) sowie einer sparsamen und effizienten Energienutzung Rechnung zu tragen.

Auf Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15 ° Dachneigung sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über Oberkante Dach (Schnittpunkt der größten Dachhöhe mit der Dachhaut bei Satteldächern bzw. Oberkante Attika bei Flachdächern) zulässig. Der Abstand zur Außenwand muss mindestens der Konstruktionshöhe der Anlagen entsprechen.

Auf geneigten Dächern sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie flach aufliegend mit gleicher Neigung oder in die Dachfläche integriert anzubringen.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie an Hauswänden sind ebenfalls zulässig.

C.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur unbeleuchtet an der Stätte der Leistung zulässig. Am Gebäude dürfen sie max. in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses liegen.

C.4 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind lebende Einfriedigungen (Hecken) bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m, im Kreuzungs- oder Einmündungsbereich öffentlicher Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Vorzugsweise sind heimische Arten zu verwenden (s. Pflanzliste).

Tote Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen sind bis max. 1 m Höhe und mit einem Mindestabstand von 0,5 m zur Grenze der Verkehrs- oder Grünfläche zulässig.

C.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster) und mit grasdurchwachsenen Belägen (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen. Ausgenommen sind Zufahrten zu Gemeinschaftsanlagen (z. B. Tiefgaragen).

Auf den wasserdurchlässigen Flächen ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Wagen waschen usw. nicht zulässig.

Unbebaute Flächen sind zu begrünen. Mindestens 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf den Baugrundstücksflächen unzulässig.

Bei Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind die Bestimmungen des Nachbarrechts zu beachten.

C.6 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO)

Je Wohneinheit sind ab 50 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze, ab 80 m² 2 Pkw-Stellplätze zu errichten. Für anders genutzte bauliche Anlagen gelten die Richtzahlen der Anlage zur VVV-Stellplätze. Bei Kommastellen ist auf die volle Stellplatzzahl aufzurunden. Gefangene Stellplätze können angerechnet werden, wenn diese der gleichen Wohneinheit zugeordnet sind.

C.7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gemäß §75 (3) Nr. 2 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Knittlingen/Mühlacker, den 21.02.2024

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

D.1 Wasserschutzrechtliche Hinweise

D.1.1 Grundwasserschutz

Für eine eventuell notwendige Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude bzw. der Kanäle ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. In diesen Fällen ist das Landratsamt Enzkreis auch für die baurechtliche Entscheidung gem. § 98 (2) WG zuständig. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z. B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper), bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gem. §37 (4) WG dem Landratsamt Enzkreis angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

D.1.2 Oberflächenwasser

Zur Reduzierung der Ableitung des Niederschlagswassers wird empfohlen, die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken.

Bei gering belasteten Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Die Grünflächen sind so zu gestalten, dass dort anfallendes Regenwasser größtenteils versickern kann.

Eine Verschmutzung dieser Abwässer muss ausgeschlossen sein.

D.2 Bodenschutz

D.2.1 Altlasten

Im Bereich der in der Planzeichnung gekennzeichneten, ehemaligen verfüllten Bahntrasse sind möglicherweise Reste von Fundamenten/Mauern des Trasseneinschnittes im Untergrund vorhanden.

Die Freiflächen im Bereich des 1. Bauabschnitts wurden im Zuge der Nacherhebung altlastverdächtiger Flächen zunächst als entsorgungsrelevant eingestuft. Im vorliegenden Bodengutachten wurden jedoch keine Anhaltspunkte für entsorgungsrelevante Bodenverunreinigungen nachgewiesen. Auch der Sondagebericht lässt nicht auf entsorgungsrelevante Bodenverunreinigungen schließen.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen wurden im Bereich der vermuteten Bahntrasse im östlichen Bauabschnitt zwei Schurfschlitze senkrecht zum Verlauf des Bahndammes angelegt. Der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung aufgrund der Vornutzung bzw. eingebrachten Auffüllungen ist in den untersuchten Bereichen auf Grundlage der Laborergebnisse nicht abzuleiten.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch auffällige Verfärbungen, Geruch oder sonstige ungewöhnliche Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Enzkreis Umweltschutzamt unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen.

D.2.2 Bodenschutz

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

D.3 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehrerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

D.4 Denkmalschutz

Das Plangebiet ist annähernd deckungsgleich mit einem Kulturdenkmal nach § 2 DSchG (Neolithische Siedlung und merowingerzeitliches Gräberfeld; ADAB-Id. 110693660). Um Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, wurde für den nördlichen Teilbereich im Vorfeld der Erschließung eine archäologische Voruntersuchung unter der fachlichen Aufsicht des LAD durchgeführt.

Im Rahmen der anschließenden Rettungsgrabungen wurden merowingerzeitliche Reihengräberfelder sowie einzelne steinzeitliche Befunde geborgen. Durch die durchgeführten Rettungsgrabungen kann für große Bereiche eine umfassende Planungssicherheit gewährleistet werden und die geplanten Baugrundstücke planungsreif übergeben werden. In den besonders gekennzeichneten Bereichen ist mit weiteren Bodenfunden, archäologischen Funden oder Befunden zu rechnen. In diesen Bereichen ist daher ein Eingriff in Bodenschichten tiefer als 50 cm unter dem natürlichen Gelände unzulässig.

Im südlichen Bauabschnitt wurden im Rahmen der Baugrunduntersuchungen zur Erkundung der Bodenbereiche 3 Schürfe angelegt. Hinweise auf archäologische Befunde gab es hier nicht.

Dennoch wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) 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.

D.5 Hinweise zum Artenschutz

Die Bestimmungen des Naturschutzgesetzes (NatSchG) sind zu beachten.

Insbesondere sind bei den vorkommenden geschützten Tierarten deren Brut- und Nistzeiten zu beachten. Um die drei Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nrn. 1-3 i.V.m. (5) BNatSchG zu umgehen, sind Abbruch- und Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit durchzuführen oder die betroffenen Gebäude/Gehölze unmittelbar zuvor auf Vogelbruten zu untersuchen.

Durch das Anbringen künstlicher Nisthilfen im Gebiet im räumlichen Zusammenhang (z.B. auf dem Gelände der Villa Ehrenberg) kann der Verlust von Revieren von Star und

Hausrotschwanz ausgeglichen werden. Auch Grünfink und Mönchsgrasmücke können dort ausgeglichen werden (evtl. durch zusätzliche randliche Gehölzpflanzungen).

Im Bebauungsplangebiet wurde die Zauneidechse nachgewiesen. Gemäß der Planung sind die Standorte durch das Vorhaben gefährdet. Das bedeutet, dass Maßnahmen (Erdarbeiten, Einsatz schwerer Maschinen) in diesem Bereich nicht in der Zeit durchgeführt werden dürfen, wenn die Tiere in der Winterruhe sind oder die Gelege im Boden liegen. Die Eidechsen müssen aus dem Maßnahmenbereich entfernt werden. Dies kann durch strukturelle Vergrämung erfolgen. Da durch das Vorhaben Fortpflanzungs- und Ruhestätten entfallen, müssen diese im räumlichen Zusammenhang ersetzt werden (s. artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG des Büros Beck und Partner vom 7.9.2020).

Das Hinzuziehen einer ökologischen Baubegleitung wird empfohlen.

D.6 Pflanzungen

Es wird darauf hingewiesen bei der Standortwahl der Bepflanzung die zu erwartenden Wuchshöhen zu berücksichtigen. Die entsprechenden Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz von Baden-Württemberg sind einzuhalten.

D.7 Brandschutz

Gemäß den Angaben im DVGW Arbeitsblatt W405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) ist von einem Löschwasserbedarf von 96m³/h über den Zeitraum von 2 Stunden auszugehen (Mindestbetriebsdruck 1,5 bar bei Löschwasserentnahme).

D.8 Planungsgrundlage

Planunterlage im Maßstab 1: 500. Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage von Auszügen aus dem Liegenschaftskataster gezeichnet.

Knittlingen/Mühlacker, den 21.02.2024

ANLAGE 1 - PFLANZLISTE (ZU TEXTTEIL ZIFFER B.2)

Einzelbäume

Einzelstehende Bäume

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Ulme	(Ulmus minor)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Feldahorn	(Acer campestre)
Birke	(Betula pendula)
Erle	(Alnus glutinosa)
Weide	(Salix, heimische Arten)

Wildobstgehölze

Wildapfel	(Malus sylvestris)
Wildbirne	(Pyrus pyraster)
Speierling	(Sorbus domestica)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Zwetschge	(Prunus domestica)
Walnuss	(Juglans regia)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Wildrosen-Arten	(Rosa spec.)
Marone	(Castanea sativa)

Aktuelle Krankheiten sind bei der Baumartenauswahl zu berücksichtigen (Vermeidung).

Auswahl an Streuobstsorten

Äpfel

Blutstreifling
Bittenfelder
Kaiser Wilhelm
Brettacher
Hauxapfel
Jakob Fischer
und weitere lokale Sorten

Birnen

Champagner Bratbirne
Gelbmöstler
Grüne Jagdbirne
Palmischbirne
Stuttgarter Geißhirtle
Pastorenbirne
Kirchensaller Samenbirne

Steinobst

Hauszwetsche
Knorpelkirsche
Dollenseppler Kirsche

sowie weitere krankheitsresistente (Schorf, Stippe etc.) Züchtungen auf Hochstammunterlagen

Sträucher und Kletterpflanzen

Sträucher

Haselnuss	(Corylus avellana)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Echter Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Kriechende Rose	(Rosa arvensis)
Hunds-Rose	(Rosa canina)

Kletterpflanzen

Gerüstkletterpflanzen

Weinrebe	(Vitis vinifera)
Waldgeißblatt	(Lonicera periclymenum)
Jelängerjelleber	(Lonicera caprifolium)
Knöterich	(Polygonum auberti)
Gewöhnliche Waldrebe	(Clematis vitalba)
Berg-Waldrebe	(Clematis montana)
Hopfen	(Humulus lupulus)

Selbstklimmer

Efeu	(Hedera helix)
Kletterwein	(Parthenoc. tricuspidata)
Wilder Wein	(Parthenoc. quinquefolia)

sowie feuchtigkeitsliebenden Stauden

Sumpfdotterblume	(Caltha palustris)
Rispensegge	(Carex pendula)
Mädesüß	(Filipendula ulmaria)
Blutweiderich	(Lythrum salicaria)
Wasser-Dost	(Eupatorium cannabinum)

u.a.

Arten begrünter Flachdächer

Gelber Lauch	(Allium flavum)
Steinkraut	(Alyssum montanum)
Graslilie	(Anthericum ramosum)
Ranken-Glockenblume	(Campanula porten.)
Rundblättrige Glockenblume	(Campanula rotundifol.)
Erdsegge	(Carex humilis)
Karthäusernelke	(Dianthus carthus)
Schwingel	(Festuca rupicola)
Lebendgebärender Schwingel	(Festuca vivipara)
Storchschnabel	(Geranium sang.)
Sonnenröschen	(Helianthemum num.)
Habichtskraut	(Hieracium pilosella)
Schwertalant	(Inula ensifolia)
Perlgras	(Melica ciliata)
Steinnelke	(Petrohragia saxifraga)
Frühlingsfingerkraut	(Potentilla verna)
Brunnelle	(Prunella grandiflora)
Knolliger Hahnenfuß	(Ranunculus bulbosus)
Seifenkraut	(Saponaria ocymoides)
Steinbrech	(Saxifraga in Sorten)
Scharfer Mauerpfeffer	(Sedum acre)
Schneepolster	(Sedum album)
Tripmadam	(Sedum reflexum)
Walzensedum	(Sedum sexangulare)
Dachwurz	(Sempervivum tect.)
Gamander	(Teucrium cham.)
Thymian	(Thymus serpyllum)