Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. 2023 S. 26, 41)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebiets dienende Länden und Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauGB nicht zulässig.

1.1.2 Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung bzw. den nachfolgenden Festsetzungen zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Zahl der Vollgeschosse,
- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.3.1 Die maximale Traufhöhe (TH) für Satteldächer der Hauptgebäude beträgt 9,70 Meter. Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der Straßenmitte, gemessen in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite senkrecht zur Straße.

1.3.2 Die maximale Firsthöhe (FH) für Satteldächer der Hauptgebäude beträgt 14,70 Meter. Als oberer Bezugspunkt der Firsthöhe gilt der oberste Punkt der Dachfläche. Als

unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der Straßenmitte, gemessen in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite senkrecht zur Straße.

1.3.3 Die maximale Gebäudehöhe (GH) für Flachdächer der Hauptgebäude beträgt 9,70 Meter. Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante. Als unterer Bezugspunkt der Gebäude- (GH) gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der Straßenmitte, gemessen in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite senkrecht zur Straße.

1.4 Grundflächenzahl (§ 18 BauNVO)

Durch Tiefgaragen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl von 0,45 (GRZ) überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80.

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

Es gilt die offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern.

1.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.6.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

1.6.2 Tiefgaragen mit ihren Einfahrten sind innerhalb des gesamten Plangebiets zulässig.

1.7 Garagen, Carports und Stellplätze
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

1.7.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Garagen und Carports nur innerhalb des Baufensters zulässig.

1.7.2 Carports sind definiert als an mindestens drei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

1.7.3 Die maximale Traufhöhe von oberirdischen Garagen und Carports beträgt 3,5 m bezogen auf die Oberkante Gehweg Friedhofstraße.

1.7.4 Unterirdische Kfz-Stellplätze in Form von Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet zulässig.

1.7.5 Offene oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb des Baufensters und der dafür vorgesehenen Zone (St) zulässig.

1.8 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

1.8.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen (z.B. Gartenschuppen, Müllbehältereinhausungen, überdachte Fahrradstellplätze) mit mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und der dafür vorgesehen Zone (NA) zulässig.

1.8.2 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt sowie ebenerdige und unterirdische Nebenanlagen, die im Mittel nicht mehr als 0,5 m gegenüber dem bestehenden Gelände erhöht sind, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig. Sie müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

1.8.3 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO, die der Ver- oder Entsorgung des Gebiets dienen, sind im gesamten Plangebiet zulässig.

1.8.4 Die maximale Traufhöhe von Nebenanlagen beträgt 3,5 m bezogen auf die Oberkante Gehweg Friedhofstraße.

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

1.9.1 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung (ggf. offene Rinne) an die angrenzenden Grünflächen anzuschließen.

1.9.2 Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden, mit einer Substratschicht von mindestens 45 cm zu überdecken und zu begrünen.

1.9.3 Die Dächer der geplanten Gebäude dürfen keine flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

1.10 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein standortgerechter, heimischer und hochstämmiger Laubbaum (1. oder 2. Ordnung) oder zwei stand-ortheimische Sträucher, gemäß Pflanzenliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang oder Fällung von Bäumen und Sträuchern ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch, gemäß der Pflanzenliste im Anhang, nachzupflanzen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. 2023 S. 26, 41)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

2.1 **Dächer** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Als Dachform sind Satteldächer und Flachdächer gemäß des Planeintrags zulässig.

2.1.2 Die zulässigen Dachneigungen sind der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

2.1.3 Garagen, Carports und Nebengebäude sind entweder in das Gebäude einzubeziehen oder mit einem der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechenden Dach zu versehen. Unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes sind flache und flachgeneigte Dächer (0° - 10° Dachneigung) von Garagen, Carports und Nebengebäuden zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden (Mindestsubstrathöhe 10 cm, extensive Pflege). Eine Kombination mit Anlagen zur solaren Energieerzeugung oder Energieeinsparung ist zulässig.

2.1.4 Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote bis rotbraune, schwarze bis anthrazitfarbene Ziegel oder Dachsteine sowie Dacheindeckungen aus Solarmodulen (z.B. Solarziegel) zulässig. Dachbegrünungen sind bei allen Dachformen zulässig.

2.1.5 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung (Photovoltaik, Solarthermie).

2.2 **Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die unbebauten und nicht für Erschließungszwecke genutzten Flächen bebauter Grundstücke gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

2.2.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.3 **Einfriedungen und Mauern** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.3.1 Tote Einfriedungen (Mauern, Zäune etc.) dürfen in einer Tiefe von 2,50 m, gemessen ab Hinterkante des öffentlichen Verkehrsweges und gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen (nächstgelegene Straße oder Gehweg), nicht höher als 0,80 m sein.

2.3.2 Lebende Einfriedungen (Hecken) dürfen in einer Tiefe von 2,50 m, gemessen ab Hinterkante des öffentlichen Verkehrsweges und gemessen ab Oberkante der

öffentlichen Verkehrsflächen (nächstgelegene Straße oder Gehweg), nicht höher als 1,50 m sein.

2.3.3 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.3.4 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen ist nicht zulässig.

2.3.5 Tote und lebende Einfriedungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt.

2.4 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.

2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.6 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

2.6.1 Das im Allgemeinen Wohngebiet auf Dach-, Wege-, Hof- und Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenschicht zu versickern, soweit die technischen und geologischen Voraussetzungen dafür erfüllt sind. Vorab ist ein Nachweis über die Funktionsfähigkeit der Versickerung zu erbringen.

2.6.2 Sofern eine Versickerung nachweislich aus technischen oder geologischen Gründen nicht ausführbar ist, ist im Plangebiet eine Retentionszisterne vorzuhalten. Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den öffentlichen Mischwasserkanal hat gedrosselt zu erfolgen. Das Retentionsvolumen und die Drosselabflussspende sind auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens in Abhängigkeit der versiegelten Fläche zu ermitteln.

3 HINWEISE

3.1 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtssicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m sind auszuschließen.

3.2 Artenschutz und Naturschutz

Rodungszeiten / Bauzeitenregelung

Bei Entfernung/Abriss von Gehölzen/Gebäuden sind die zeitlichen Beschränkungen außerhalb der Vogelbrutzeit, also von Oktober bis Februar (01.10. – 28./29.02.), zu beachten.

Im Hinblick auf die Artengruppe der Fledermäuse dürfen Gehölze/Gebäude im Plangebiet ausschließlich in den Wintermonaten von November bis Februar entfernt werden (01.11. – 28./29.02.), andernfalls ist in beiden Fällen ein Artenschutz-Sachverständiger hinzuzuziehen.

Vor Abriss bzw. Baufeldfreimachung werden die Gebäude und Schuppen nochmals durch eine Fachkraft auf Fledermausbesatz kontrolliert. Sollten dabei Artnachweise erfolgen ist das weitere Vorgehen sowie gegebenenfalls notwendige Vermeidungs-/ Ausgleichsmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Nächtliche Bauarbeiten sollten nicht in den Monaten Mai bis September (01.05. – 30.09.) erfolgen. Sind nächtliche Beleuchtungen im Bereich der Baumaßnahmen nicht zu vermeiden, muss eine fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden. Bei Neuanbringung von Beleuchtungen im Plangebiet sind fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. staubdichte Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm) zu wählen. Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein, die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht überschreiten. Die Beleuchtung sollte auf ein Minimum reduziert werden.

Um zu verhindern, dass eventuell vorhandene Einzeltiere der Mauereidechse im Zuge der Bauarbeiten zu Schaden kommen oder während der Bauarbeiten ins Gebiet einwandern, sollte das Eingriffsgebiet für Reptilien unattraktiv gestaltet werden. Hierzu müssen rechtzeitig vor Baubeginn und während der Aktivitätszeit der Eidechsen alle losen Versteckstrukturen von der Fläche entfernt werden. Zudem muss die Vegetation vor Baubeginn entfernt und während der gesamten Bauzeit kurzgehalten werden. Während der Bauzeit sollte das Neuschaffen von geeigneten Strukturen (z.B. Material- oder Erdlager) vermieden werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vor dem Beginn der Bauarbeiten umzusetzen. Diese beinhalten das Aufhängen von künstlichen Quartieren für Vögel und Fledermäuse im räumlich funktionalen Umfeld (max. 500 m Entfernung) in einer Höhe von mindestens 3 m bis 5 m.

<u>Vögel</u>

- 2 x Höhlenkästen (1 x Ø 32 mm, 1 x Ø 28 mm)
- 2 x Nischenhöhle (Ø ca. 30 x 50 mm)

- 1 x Sperlingskoloniehaus

Fledermäuse

- 2 x Fledermaushöhlen (universal)
- 2 x Fledermausflachkästen (universal)
- 1 x Fledermausgroßraumröhre oder Fledermaus-Universal-Langhöhle

Bei den Maßnahmen handelt es sich um vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), welche bereits vor Baubeginn umgesetzt sein müssen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch eine qualifizierte Umweltbaubegleitung sicherzustellen und zu begleiten.

Die Nistkästen und Fledermausquartiere sollen am Gebäude „Friedhofstraße 4“ (Flst. Nr. 4247, Gem. Neuenburg) und innerhalb der Baumbestände des Friedhofs (Flst. Nr. 4181, Gem. Neuenburg) aufgehängt werden.

Zusätzlich wird eine bauliche Integration von Nistkästen bzw. künstlichen Quartieren – beispielsweise von Fassadennestern/-röhren/-quartieren oder Einbaukästen – in die neuen Gebäude zur Erhöhung des Brutplatz-/Quartierangebots empfohlen. Informationen dazu können auf der Internetseite http://www.artenschutz-am-haus.de/ abgerufen werden.

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Gemäß § 21a LNatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und zu begrünen.

Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt

Gemäß § 41a Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt (Änderungsgesetz zum BNatSchG gültig ab dem 01.03.2022) sind neu zu errichtende Beleuchtungen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

Die direkte Beleuchtung von Gehölzen sollte vermieden werden.

3.3 Pflanzgebot

Gemäß § 178 BauGB kann die Stadt den/die Eigentümer/in verpflichten, das Grundstück nach den getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen.

3.4 Klimaschutzgesetz

Auf die Verpflichtung zur Realisierung von Photovoltaikanlagen gem. Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg wird hingewiesen.

3.5 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) 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 oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.6 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich überwiegend kiesiger Lockergesteine der Neuenburg-Formation mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

3.7 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in

Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.8 Erdmassenausgleich

Im Sinne einer Abfallvermeidung und -Verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wie-der eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:

- mehr Gefälle bei der Kanalisation,
- erhöhter Schutz bei Starkregen,
- Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten,
- Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung.

Sofern ein Erdmassenausgleich nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln, wie z.B. die Verwertung für

- Lärmschutzmaßnahmen,
- Dämme von Verkehrswegen,
- Beseitigung von Landschaftsschäden, etc.

Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich zulässig ist.

Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.

3.9 Grundwasserschutz

Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem

Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer https://maps.lgrb-bw.de/?_view=lgrb_geola hyd) und LGRBwissen (https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/hydrogeoiogie) sowie dem Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg" (I-SONG, https://isong.lgrb-bw.de/) entnommen werden.

Das Vorhaben befindet sich in der Schutzzone IIIB des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets „WSG-Neuenburg TB Grißheim II" (WSG-Nr.: 315.132). Das Grundwasser ist sowohl während der Erschließungs- und Baumaßnahmen als auch nach der Fertigstellung der Vorhaben vor jeglicher Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen).

Aufgrund der Lage in einem fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet sind für die Abwasserleitungen daher die Vorgaben des Arbeitsblatts DWA-A 142 „Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten" zu beachten. Abwasserleitungen sind nach DWA-A 142 entsprechend der Gefährdungsabschätzung (hoch) auszuführen und die Anforderungen sollten in den Bebauungsvorschriften festgesetzt werden. Die Details können mit dem Fachbereich 440, Wasser und Boden abgestimmt werden.

3.10 Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Rückbau des vorhandenen Hausanschlusses der Friedhofstr. 1 ist frühzeitig über den Bauherrenservice der Telekom zu beauftragen.

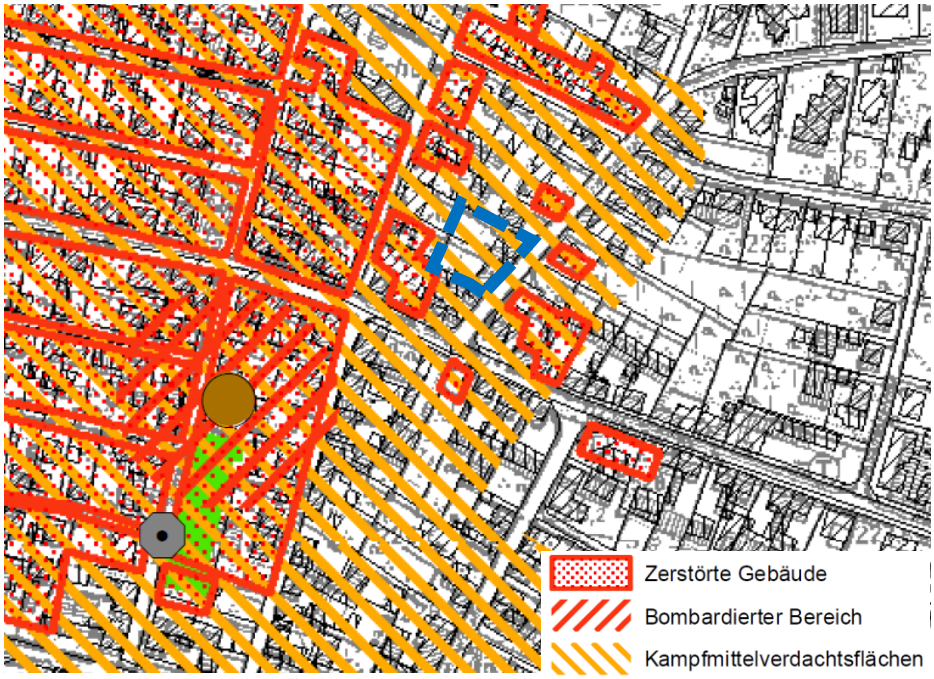
3.11 badenovaNETZE GmbH

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenovaNETZE GmbH, den Bestimmungen der NAV, NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

3.12 Kampfmittelverdachtsflächen

Das Plangebiet befindet laut einem der Stadt vorliegenden Übersichtsplan des Regierungspräsidiums Stuttgart – Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg – vom 25.10.2013 im Bereich von Kampfmittelverdachtsflächen.

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.



Neuenburg a. Rh., Landesgartenschauareal, Regierungspräsidium Baden-Württemberg Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg 25.10.2013 (Lage Plangebiet blau dargestellt)

ANHANG: PFLANZENLISTE

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 16 – 18 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm
- Bei der Beschaffung der Bäume sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft bzw. landschaftsgerechte Obstbäume zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen. Das Plan-gebiet befindet sich im Naturraum „Markgräfler Rheinebene“ (Nr. 200), daher ist das zu berücksichtigende Herkunftsgebiet „Oberrheingraben“ (Nr. 6).

Zusammensetzung:

Standortgerechte, heimische Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche

Hinweise: Von der Anpflanzung von Gewöhnlicher Esche (*Fraxinus excelsior*) wird aufgrund der Dynamik des „Eschentriebsterbens“ derzeit ausdrücklich abgeraten. Sollten in Zukunft Resistenz-Züchtungen der Gewöhnlichen Esche aus regionaler Herkunft generiert werden können, sollte über eine Berücksichtigung der Art bei Nachpflanzungen nachgedacht werden.

Populus alba	Silber-Pappel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide
Ulmus minor	Feldulme
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus minor	Feld-Ulme

Standortgerechte, nicht-heimische Bäume

<u>Wuchshöhe über 20 m (Baum 1. Ordnung)</u>

Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Ginkgo biloba	Ginkgobaum
Gleditsia triacanthos	Gleditschie
Populus nigra 'Italica'	Pyramidenpappel
Quercus cerris	Zerreiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Tilia americana	Amerikanische Linde
Tilia tomentosa 'Brabant'	Brabanter Silberlinde
Tilia x europaea	Holländische Linde, Kaiserlinde
Zelkova serrata	Japanische Zelkove

<u>Wuchshöhe 10 – 20 m (Baum 2. Ordnung)</u>

Acer campestre	Feldahorn

Carpinus betulus	Hainbuche
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
Fraxinus excelsior	Esche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Magnolia kobus	Baummagnolie
Malus tschonoskii	Wollapfel
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus x schmittii	Zierkirsche
Pyrus calleryana	Stadtbirne
Sophora japonica	Schnurbaum
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Oxelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia x flavescens	Kegellinde

Wuchshöhe bis 10 m (Baum 3. Ordnung)

Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Amelanchier arborea	Felsenbirne
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Cercis siliquastrum	Gewöhnlicher Judasbaum
Crataegus lavallei	Apfeldorn
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum
Magnolia kobus	Baummagnolie
Malus tschonoskii	Wollapfel
Prunus x schmittii	Zierkirsche
Pyrus calleryana	Stadtbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'	Thüringische Säulen-Mehlbeere

Gebietsheimische Straucharten

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaues	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Echter Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Dachbegrünung
Extensive Dachbegrünung ohne Wasseranstau, zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat ohne Schadstoffe mit einer Schichthöhe von mindestens 10 cm (heimische Arten fettgedruckt)

Stauden

Campanula portenschlagiana	Dalmatiner Polster-Glockenblume
Campanula poscharskyana	Hängepolster Glockenblume
Dianthus carthusianorum	**Karthäuser-Nelke**
Gypsophila repens	**Teppich-Schleierkraut**

Helianthemum nummularium	**Gewöhnliches Sonnenröschen**
Petrorhagia saxifraga	**Steinbrech-Felsennelke**
Saponaria ocymoides	**Kleines Seifenkraut**
Satureja montana ssp. *illyrica*	Illyrisches Bohnenkraut
Saxifraga paniculata	**Trauben-Steinbrech**
Sempervivum-Hybriden	Dachwurz-Hybriden

Bodendecker/Flächenpflanzen

Cerastium arvense	Teppich-Hornkraut
Hieracium pilosella	**Kleines Habichtskraut**
Potentilla neumanniana	**Frühlings-Fingerkraut**
Prunella grandifora	**Großblütige Braunelle**
Sedum lydium	Kleinasien-Sedum
Sedum album	**Weißer Mauerpfeffer**
Sedum kamtschaticum	Kamtschatka-Fetthenne
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum sexangulare	**Milder Mauerpfeffer**
Sedum spurium	Kaukasus-Fetthenne
Thymus doerferi ´Bressingham´	Bressingham Thymian
Thymus serpyllum	**Kriechender Thymian**

Gräser

Festuca cinerea	**Blau-Schwingel**
Festuca punctoria	Stachel-Schwingel
Koeleria glauca	**Blaugraues Schillergras**

Zwiebel- Knollenpflanzen

Allium caeruleum	Blau-Lauch
Allium cernuum	Nickender Lauch
Allium flavum	**Gelber Lauch**
Allium senescens ssp. montanum	**Berg-Lauch**
Allium sphaerocephalon	**Kugel-Lauch**
Iris-Barbata-Nana in Sorten	Kleine Bart-Iris in Sorten

Stadt Neuenburg am Rhein, den 24. JULI 2023

STADT NEUENBURG AM RHEIN

Bürgermeister
Jens Fondy-Langela

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Tel. 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Neuenburg am Rhein übereinstimmen.

Stadt Neuenburg am Rhein, den 05. DEZ. 2024

Bürgermeister
Jens Fondy-Langela

Bekanntmachungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 12. DEZ. 2024

Stadt Neuenburg am Rhein, den 13. DEZ. 2024

Bürgermeister
Jens Fondy-Langela