



Hohenlohekreis

Bebauungsplan „Alte Mühle“

Gemarkung Niedernhall

**Textlicher Teil: Planungsrechtliche Festsetzungen
 Örtliche Bauvorschriften**

Satzung

Planstand: 27.01.2020

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner



Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634)

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, ber. S. 416),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017. (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | am 14.05.2018 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am 18.05.2018 |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB | vom 01.10.2018 bis 02.11.2018 |
| 4. Billigung des Bebauungsplanentwurfs
und Auslegungsbeschluss | am 10.09.2019 |
| 5. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB | |
| 5.1 Bekanntmachung | am 27.09.2019 |
| 5.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung | vom 07.10.2019 bis 08.11.2019 |
| 6. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am 27.01.2020 |
| 7. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am |

Zur Beurkundung
Niedernhall, den

Bürgermeister

TEXTLICHER TEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet entsprechend Planeintrag.

Die nach § 4 (3) 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

2.2 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse

Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeintrag.

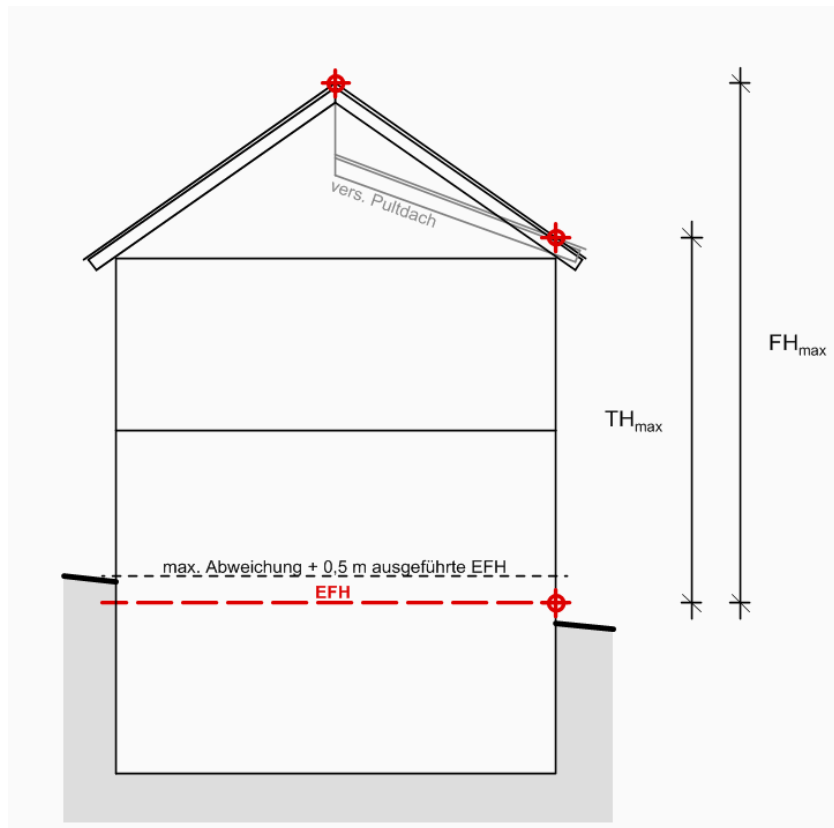
2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmen sich durch maximale Trauf- (TH) und maximale Firsthöhen (FH) entsprechend dem Planeintrag.

Die Traufhöhe ist von der festgesetzten EFH (Erdgeschossfertigfußbodenhöhe) bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut zu messen. Bei Gebäudevor- und -rücksprüngen ist die gemittelte Traufhöhe zu messen.

Die Firsthöhe ist von der festgesetzten EFH bis zur Oberkante Firstziegel zu messen.

Die zulässige Höhenlage der baulichen Anlagen bestimmen sich durch eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) entsprechend dem Planeintrag. Es kann mit der ausgeführten Erdgeschossfußbodenhöhe maximal um 50 cm nach oben abgewichen werden. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist an der Oberkante Fertigfußboden zu messen.



3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Es sind nur Einzelhäuser entsprechend dem Planeintrag zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag.

Ein Überschreiten der Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen und Vorbauten wie Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten ist entsprechend den Regelungen des § 5 Abs. 6 LBO zulässig.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Garagen und Carports

Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Mindestabstand von 5,0 m, soweit zeichnerisch nicht anders festgesetzt, bei senkrechter Zufahrt an der Zufahrtsseite und von 1,0 m bei paralleler Zufahrt an den sonstigen Seiten zu den Fahrbahflächen allgemein zulässig. Mit Dachkonstruktionen und -vorsprüngen ist dabei ein Mindestabstand von 0,8 m zu den Fahrbahflächen einzuhalten.

4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gartengerätehütten bis 40 m³ sind darüber hinaus mit einem Mindestabstand zu angrenzenden Verkehrsflächen von 1 m zulässig.

Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ausnahmsweise zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird gemäß Planeintrag beschränkt.

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

6.1 Oberflächenbefestigung

PKW-Stellplätze, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Fußwege sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist.

6.2 Getrennte Erfassung und Ableitung von Niederschlagswasser

Das unbelastete Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen ist getrennt zu erfassen und dem Regenwasserkanal zuzuführen.

6.3 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

6.4 Straßen- und Außenbeleuchtung

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind Straßenlampen mit insektenschonender Beleuchtung (z.B. LED) auszustatten.

6.5 Ausgleichsmaßnahme <1>

siehe 8.3 Flächenhaftes Pflanzgebot am Forellenbach

6.6 Vorgezogene Maßnahme (CEF): Aufhängen von Nistkästen

Vorsorglich sind unabhängig von einem späteren Abriss oder einer Sanierung zwei für den Haussperling geeignete Nistkästen aufzuhängen.

7. Bauliche oder sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Passiver Schallschutz

Für die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Lärmpegelbereiche III – IV werden beim Neubau passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen von Wohngebäuden festgesetzt.

Zum Schutz der Anwohner ist für schutzbedürftige Räume i. S. d. DIN 4109 ein Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenhaut-Konstruktion (Wand und Fenster) entsprechend der dargestellten Lärmpegelbereiche erforderlich.

Nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau) beträgt das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils von Aufenthaltsräumen:

- im Lärmpegelbereich III: $R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$
- im Lärmpegelbereich IV: $R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$

Von den o.g. Festsetzungen kann abgewichen werden, sofern ein schalltechnischer Nachweis geführt wird, dass sich an der konkreten Gebäudefassade ein geringerer Lärmpegelbereich nach DIN 4109 ergibt. Dann gilt das entsprechend erforderliche Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ nach DIN 4109 für den so ermittelten Lärmpegelbereich.

7.2 Anordnung von Schlaf- und Aufenthaltsräumen

Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden im Bereich der bestehenden Wohnbebauung an der Neufelser Straße sollen Schlaf- und Kinderzimmer (Ruheräume) sowie Aufenthaltsräume grundsätzlich so angeordnet werden, dass sie von der Neufelser Straße abgewandt sind.

Sind sie der Neufelser Straße zugewandt, so sind schallgedämmte Belüftungseinrichtungen (Schalldämmung $D_{n,e,w} \geq 50 \text{ dB}$), die die Raumlüftung bei geschlossenen oder festverglasten Fenstern ermöglichen oder gleichwertige Schutzvorkehrungen zu treffen, die im Einzelnen im Baugesuch nachzuweisen sind.

8. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Pflanzgebot Einzelbäume

An den im Lageplan festgesetzten Standorten sind hochstämmige gebietsheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 16 – 18 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Abweichungen bis zu 5,0 m sind zulässig.

Die Artenliste im Anhang ist zu beachten.

8.2 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Je Baugrundstück ist ein mittel- bis großkroniger heimischer Laub- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ein Stammumfang von mind. 10-12 cm ist einzuhalten. Erhaltene vorhandene Bäume werden angerechnet. Abweichungen von festgesetzten Baumstandorten sind aus erschließungs- oder versorgungstechnischen Gründen um bis zu 5,0 m zulässig.

Mindestens 5 % der Baugrundstücksfläche sind mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei ist je Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen.

Mit den Bauantragsunterlagen ist ein Außenanlagen- und Pflanzplan vorzulegen.

8.3 Flächenhaftes Pflanzgebot am Forellenbach

Die Fläche ist insgesamt mit einer Blümmischung einzusäen. Parallel zur Böschungsoberkante Forellenbach sind fünf hochstämmige Laubbäume (Stammumfang mind. 12/14) zu pflanzen.

An der Gebietsgrenze sind zur Uferböschung des Forellenbachs zwei- bis dreireihige Heckenstreifen aus gebietsheimischen Sträuchern zu pflanzen.

8.4 Pflanzbindung Einzelbäume

Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.

9. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenzen in der erforderlichen Breite und Höhe zulässig und entschädigungslos zu dulden.

10. Festsetzung mit aufschiebender Bedingung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Bebauung und Nutzung des Baugrundstücks nordöstlich der Planstraße gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist erst nach Realisierung der Hochwasserschutzmaßnahmen am Oberlauf des Forellenbachs und der Herausnahme des Baugrundstücks aus der HQ 100-Fläche zulässig.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform

Als Dachform werden gemäß Planeintrag nur Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und zweiseitig geneigte Pultdächer (versetzte Pultdächer) zugelassen. Für Garagen und für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind darüber hinaus begrünte Flachdächer zulässig.

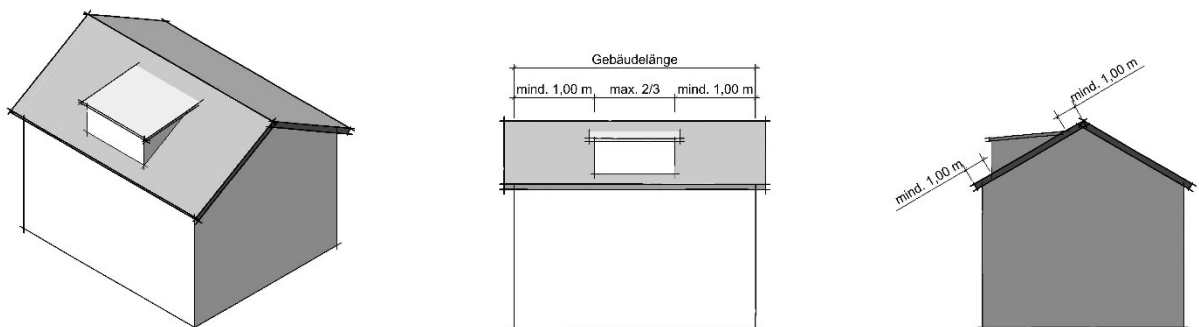
1.2 Dachneigung

Die Dachneigung für Wohngebäude wird gemäß Planeintrag auf 30° - 45° begrenzt. Für zweiseitige (versetzte) Pultdächer sind Dachneigungen zwischen 20° und 45° zulässig.

Für Garagen und für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch andere Dachneigungen zulässig.“

1.3 Dachgauben

Die Breite von Dachgauben darf 2/3 der Gebäudelänge bezogen auf die Hausgrundfläche nicht überschreiten. Ein Mindestabstand von 1,0 m zu den Giebelwänden, zum First und zur Trauflinie ist einzuhalten. Bei Gebäuden mit Pultdach sind Dachgauben unzulässig.



2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen für Fremdwerbungen sind unzulässig.

3. Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Einfriedungen

Einfriedungen (Zäune, Hecken) dürfen entlang von Fahrbahnflächen eine Gesamthöhe von 1,0 m über Straßenhöhe nicht überschreiten.

Zu Fahrbahnflächen ist mit Einfriedungen (Zäune, Hecken) ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Die Abstandsfläche ist zu begrünen oder zu befestigen und zu unterhalten.

Als Einfriedungen entlang von öffentlichen Flächen sind nur Hecken und offene Zäune in Form von Holz- oder Maschendrahtzäunen zulässig.

3.2 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

Stützmauern zur Geländeabfangung dürfen entlang von Fahrbahnflächen eine Höhe von 1,0 m über Straßenhöhe nicht überschreiten.

Zu Fahrbahnflächen ist mit Stützmauern ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Die Abstandsfläche ist zu begrünen oder zu befestigen und zu unterhalten.

Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern (Abfangungen) auf den Baugrundstücken sind entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen bis zu einer max. Gesamthöhe von 1,5 m zulässig, ausgenommen hiervon sind die hangseitigen Verfüllungen zwischen Gebäude und Straßenraum.

4. Verwendung von Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

5. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird auf 1,5 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht. Bei Mehrfamilienhäusern wird er auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung festgelegt. Bei Bruchzahlen ist aufzurunden.

6. Herstellung von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser – naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Pro Wohngebäude ist eine Regenwasserrückhalteanlage herzustellen.

Die Anlage ist nach den aufgeführten Vorgaben in Abhängigkeit der angeschlossenen Dachflächengröße zu bemessen und zu planen. Die Art der gewählten Anlage (ober- oder unterirdisch, z. B. Teich oder Zisterne) ist dem jeweiligen Grundstückseigentümer freigestellt. Grundsätzlich ist jedoch immer ein Drosselorgan erforderlich.

Die Anlage darf einen Drosselabfluss von 1,5 l/s in die Regenwasserkanalisation nicht überschreiten. Die Sicherheit für ein 5-jähriges Regenereignis ist zu gewährleisten und ein spezifisches Rückhaltevolumen von ca. 15 l/m² Dachfläche ist zu schaffen. Die Notüberläufe von Dachwasserrückhalteanlagen sind an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

Die Grundfläche dieser Anlagen ist nicht auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen. Die Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

III. HINWEISE

1. Gehölzrodung und Baufeldfreimachung

Bestimmungen bezüglich Vögel:

Im Vorfeld von Baumaßnahmen ist der Gehölz- und Baumbestand in der zu bebauenden Fläche im Zeitraum Oktober bis Februar zu roden und zu räumen. Sonstige Vegetation ist im Winterhalbjahr möglichst kurz zu mähen.

Abriss- oder Umbauarbeiten an Gebäuden sind im Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen. Außerhalb dieses Zeitraums ist vor Beginn von Arbeiten von Fachkundigen zu prüfen, ob Vögel im betroffenen Bereich brüten. Die Bestimmungen bzgl. der Fledermäuse sind zu beachten.

Bestimmungen bezüglich Eidechsen:

Die Baufelder sind im Winterhalbjahr vor der geplanten Bebauung möglichst kurz zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Die Gehölze sind auf den Stock zu setzen, Wurzelstöcke sind vorerst im Boden zu belassen. Habitatstrukturen wie herumliegende Steine, Astwerk und sonstige Versteckmöglichkeiten sind sorgfältig abzutragen. Die Gartenflächen und die Böschungen am Fischteich dürfen dabei nur bei Frost befahren werden.

Die Wurzelstöcke sind bei günstiger, warmer Witterung Anfang bis Mitte April zu ziehen. Unmittelbar danach ist der Oberboden abzuschieben.

Das Aufkommen von Vegetation in den Baufeldern ist bis zum Baubeginn durch erneute Bodenbearbeitung oder regelmäßige Mahd (alle zwei Wochen) zu verhindern.

Bestimmungen bezüglich Fledermäuse:

Bei geplanten Abrissen und Umbauten an Gebäuden außerhalb des Zeitraumes Oktober bis Februar ist vor Beginn von Arbeiten von einer fachkundigen Person zu prüfen, ob Fledermäuse in den betroffenen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen Quartiere haben.

Werden keine oder nur Zwischenquartiere festgestellt, können die Arbeiten auch außerhalb des o.g. Zeitraums erfolgen, sofern die Abriss- oder Umbaumaßnahmen so ausgeführt werden, dass die Tiere unbeschadet fliehen bzw. in dann aufzuhängende Fledermauskästen umgesiedelt werden können.

Werden Wochenstubenquartiere festgestellt, ist mit den Abrissarbeiten abzuwarten, bis die Wochenstuben aufgelöst und die Quartiere verlassen sind.

Im Vorfeld geplanter Abriss- oder Umbauarbeiten an den Gebäuden Neufelser Str. Nr. 5, 7 und 11 sind die Gebäude bzw. betroffenen Gebäudeteile von einer fachkundigen Person auf Fledermausquartiere zu untersuchen.

Werden Paarungs- oder Wochenstubenquartiere festgestellt, müssen im räumlichen Zusammenhang des Geltungsbereichs Ersatzquartiere hergestellt werden. Das Festlegen der notwendigen Maßnahmen erfolgt dann durch den Fledermausgutachter.

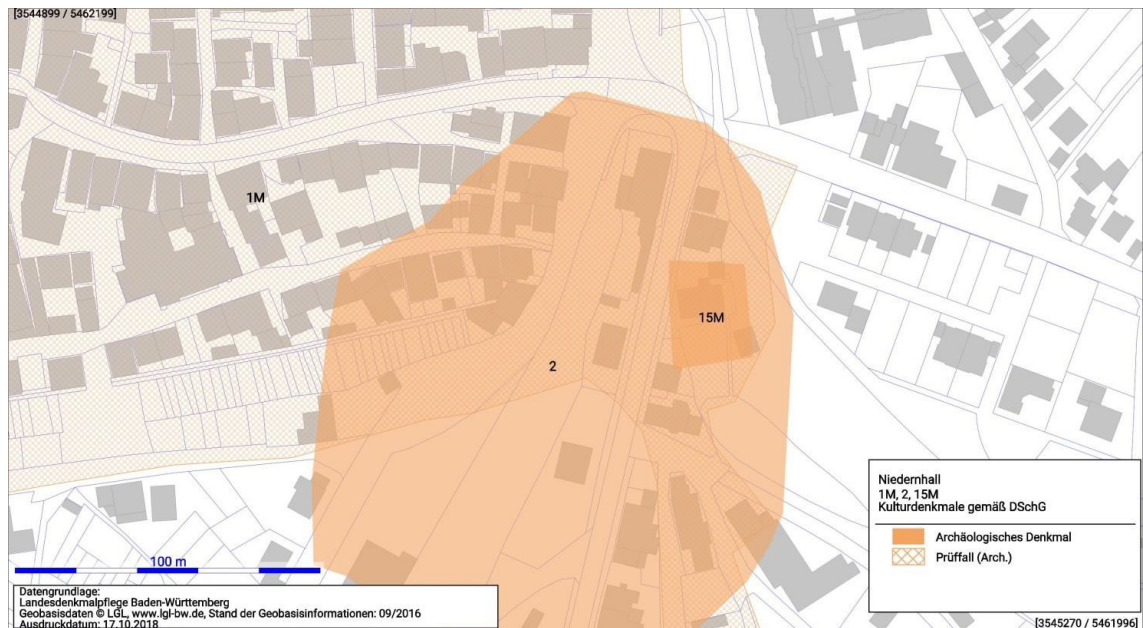
Auf § 44 BNatSchG wird verwiesen.

2. Bodenfunde / Denkmalschutz

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

Das Plangebiet liegt gemäß Kartierung des Landesamts für Denkmalpflege im Bereich mehrerer archäologischer Denkmäler:

- Nr. 1M: Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Siedlungsbereich von Niedernhall (Archäologische Verdachtsfläche / Prüffall)
- Nr. 2: Urnenfelderzeitliche Siedlung, Latènezeitliche Siedlung und Merowingerzeitliches Gräberfeld (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG)
- Nr. 15M: Abgegangene Bachmühle/Obere Mühle (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG)



Innerhalb der archäologischen Relevanzflächen ist die Existenz heimatgeschichtlicher Zeugnisse von wissenschaftlich dokumentarischer Bedeutung zu erwarten bzw. begründet zu vermuten.

Baumaßnahmen in bislang nicht tiefgreifend gestörten Arealen müssen hier zur Stellungnahme vorgelegt werden und bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. bestehende Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) in einem Plan ersichtlich werden. Geplante Maßnahmen sollten daher frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege eingereicht werden.

3. Bodenschutz

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 (1) BBodSchG).

Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können (§ 7 BBodSchG).

Mutterboden, der bei der Errichtung und der Änderung der baulichen Anlagen sowie wesentlicher Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist, soweit er keine Schadstoffe enthält, in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und schonend zu behandeln. Falls eine Verwertung nicht unmittelbar möglich ist, ist der Oberboden fachgerecht zwischen zu lagern. Bei der Zwischenlagerung

von Mutterboden ist darauf zu achten, dass insbesondere die natürlichen Bodenfunktionen und die biologische Aktivität erhalten bleiben. Die Mietenhöhe sollte bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten 1,5 m und bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten 2,5 m nicht überschreiten. Beim Aufsetzen der Miete darf diese nicht verdichtet werden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Baumaßnahme zu lockern (§ 202 BauGB und §§ 1 und 4 BBodSchG).

4. Geotechnische Hinweise

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet von Gesteinen des Unteren Muschelkalks. Diese werden in Tallage von Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt. Im Nahbereich des Plangebiets sind Störungen vorhanden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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 lehmgefüllter 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. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5. Grundwasserfreilegung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz, rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser haben der Vorhabensträger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Das LRA Hohenlohekreis als Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen (§ 43 Abs. 6 WG v. 03.12.2013).

Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung des LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz.

Ständige Grundwasserableitungen über Ring-/Sohldränagen sind nicht zulässig.

Bei Gründungen im Einflussbereich von Grundwasser bzw. lokalem und temporären Sicker-/ Schichtwasser sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen. Folgende DIN werden empfohlen:

- DIN 18195 – Abdichtung von Bauwerken – Begriffe (Terminologienorm)
- DIN 18531 – Abdichtung von Dächern sowie Balkonen, Loggien und Laubengängen
- DIN 18532 – Abdichtung von befahrenen Verkehrsflächen aus Beton
- DIN 18533 – Abdichtung von erdberührten Bauteilen
- DIN 18534 – Abdichtung von Innenräumen
- DIN 18535 – Abdichtung von Behältern und Becken)

6. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz (LBodSchG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Dabei sind die betroffene Gemeinde und das zuständige Landratsamt umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungswegs und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

7. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung.

8. Verzicht auf Schottergärten und -schüttungen

Im Hinblick auf den Klimawandel und zur Verbesserung des Kleinklimas sollte unbedingt auf flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen auf den Baugrundstücksflächen verzichtet werden. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollten darüber hinaus, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen angelegt und unterhalten werden. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien,

Vlies) sollten nur zur Anlage von dauerhaft mit wassergefüllten Gartenteichen verwendet werden.

7. DIN 4109

Die DIN 4109 (DIN 4109-1: Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen und DIN 4109-2: Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen) wird im Rathaus der Stadt Niedernhall, Zimmer 13 zur Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann sie über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

Artenliste 1: Verwendung von gebietsheimischen Gehölzen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Sträucher	Laubbäume
Acer campestre (Feldahorn)	●	○
Acer platanoides (Spitzahorn) *		●
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *		●
Alnus glutinosa (Schwarzerle) *	●	
Betula pendula (Hängebirke) *		●
Carpinus betulus (Hainbuche) *	●	●
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	●	
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	●	
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)	●	
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)	●	
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	●	
Frangula alnus (Faulbaum)	●	
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche) *	○	●
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)	●	
Prunus spinosa (Schlehe)	●	
Quercus petraea (Traubeneiche) *	●	●
Quercus robur (Stieleiche) *	●	●

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Sträucher	Laubbäume
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)	●	
Rosa canina (Echte Hundsröse)	●	
Rosa rubiginosa (Weinrose)	●	
Salix caprea (Salweide)	●	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	●	
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	●	
Sorbus domestica (Speierling)		●
Sorbus torminalis (Elsbeere)		●
Tilia cordata (Winterlinde) *	●	●
Tilia platyphyllos (Sommerlinde) *	●	●
Ulmus glabra (Bergulme)		●
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	●	

● = gut geeignet ○ = bedingt geeignet

Die fett hervorgehobenen Arten sollen bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden.

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Süddeutsche Hügel- und Bergland sein. Bei den mit „*“ gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

Aufgestellt:

Niedernhall, den ...

STADT NIEDERNHALL :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 27.01.2020 überein.

Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt.

Niedernhall, den

Der Bürgermeister:

.....
(Siegel)