



Stadt

Weinsberg

Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan

„Weidachstraße Nord-West“

Gemarkung Weinsberg

Textlicher Teil: **Planungsrechtliche Festsetzungen**
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise

Satzung

Planstand: 09.09.2019

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 22.09.2015 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am 25.09.2015 |
| 3. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB | |
| 3.1 Bekanntmachung | am 08.03.2019 |
| 3.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung | vom 18.03. bis 18.04.2019 |
| 4. erneute Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
gem. § 4a (3) BauGB | |
| 4.1 Bekanntmachung | am 12.07.2019 |
| 4.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung | vom 22.07. bis 23.08.2019 |
| 5. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am 24.09.2019 |
| 6. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am 27.09.2019 |

Zur Beurkundung
Weinsberg, den

Bürgermeister

TEXTLICHER TEIL

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

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 GE – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Einzelhandelsbetriebe, Fremdwerbung, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke werden für unzulässig erklärt.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Einzelhandelsbetriebe, wenn eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des Handwerks oder Gewerbes stehende, branchenübliche Verkaufstätigkeit ausgeübt wird (Handwerkerprivileg, Fabrikverkauf) und diese flächenmäßig von untergeordneter Bedeutung ist,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden für unzulässig erklärt.

1.2 GE_E – eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE_E sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen im Sinne von § 6 BauNVO zulässig.

Zulässig sind im Einzelnen:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Einzelhandelsbetriebe, Fremdwerbung, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke werden für unzulässig erklärt. Einzelhandelsbetriebe können nur dann zugelassen werden, wenn eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des Handwerks oder Gewerbes stehende, branchenübliche Verkaufstätigkeit ausgeübt wird (Handwerkerprivileg, Fabrikverkauf) und diese flächenmäßig von untergeordneter Bedeutung ist.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden für unzulässig erklärt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist mit Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Wert von 0,9 zulässig.

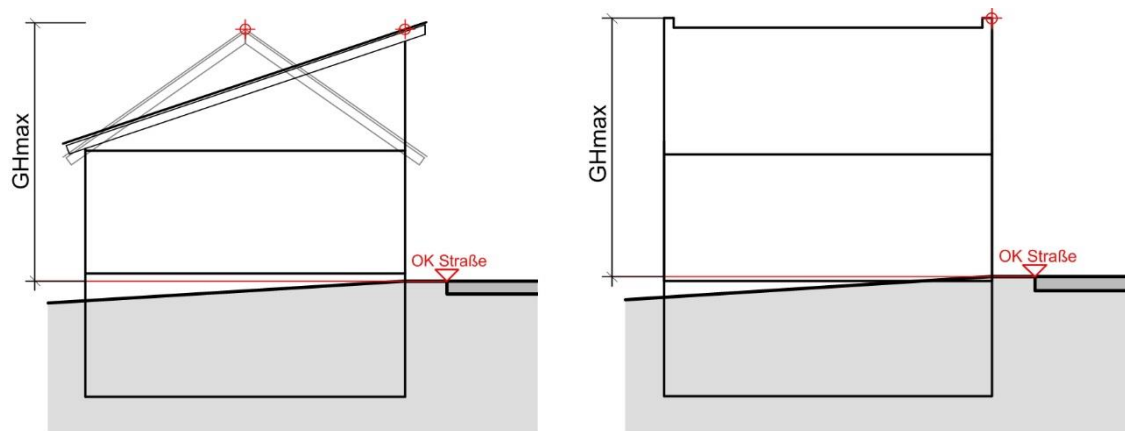
2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmen sich durch maximale Gebäudehöhen entsprechend Planeintrag.

Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf die Oberkante des Straßenabschnitts der Weidachstraße, an dem sich der Grundstücks- bzw. Gebäudezugang befindet (Gehweghinterkante bzw. Straßenrand), gemessen in Grundstücksmitte.

Als oberer Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe gilt bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der Dachflächen bzw. bei versetzten Pultdächern der oberste Schnittpunkt des senkrechten Dachversatzes mit der Oberkante der Dachhaut und bei Pultdächern der

Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Flachdachbauten gilt als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe die Oberkante der Attika.



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

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

3.1 Bauweise

Zulässige Bauweise entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

o = offene Bauweise

a₆₅ = abweichende Bauweise: Im Sinne einer offenen Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 65 m.

a₈₀ = abweichende Bauweise: Im Sinne einer offenen Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 80 m.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

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

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 und 14 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Offene Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den festgesetzten Flächen für Stellplätze allgemein zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind, sofern es sich dabei um Gebäude handelt, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 40 m³ umbauter Raum zulässig.

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der Fläche des Gewässerrandstreifens (Definition s. Hinweise Nr. 12) und der Überschwemmungsfläche HQ₁₀₀ (siehe Planeintrag) ist die Errichtung von baulichen Anlagen (alle baulichen und sonstigen Anlagen, z.B. auch Lager-, Fahr- und Abstellflächen, Auffüllungen, etc.) unzulässig.

6. Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

6.1 Beschränkung von Aufschüttungen und Bodenveränderungen innerhalb der Überschwemmungsgebiete HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}

Im Bereich der Überschwemmungsgebiete HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} sind Aufschüttungen aus Gründen des Hochwasserschutzes unzulässig. Weitere Bodenveränderungen sind mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

6.2 Beschränkung von baulichen Veränderungen innerhalb der Überschwemmungsgebiete HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}

Bauliche Veränderungen, die eine Vergrößerung der Überflutungsflächen im Bereich der Überschwemmungsgebiete HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} bewirken, sind aus Gründen des Hochwasserschutzes unzulässig.

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

7.1 Oberflächenbefestigung

Stellplatz-, Lager- und Hofflächen sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung o.ä.). Dies gilt nur, wenn durch eine bestimmungsgemäße Nutzung der Flächen nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist.

7.2 Beleuchtung des Gebiets

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Straßen- und Wegbeleuchtung 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. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

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

8.1 Pflanzgebot: Baum- und Strauchpflanzungen in den Bauflächen

Je angefangene 500 m² Baufläche ist ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm zu pflanzen.

Mindestens 5 % der Bauflächen sind mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen. Eine naturnahe Wuchsform ist anzustreben.

Die Restfläche ist mit einer Wiesensaatgutmischung gesicherter Herkunft einzusäen und zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Artenlisten und Saatgutangaben im Anhang sind zu beachten.

Bestehende Pflanzungen können angerechnet werden.

Bepflanzung und Einsaat sind in der jeweiligen Baufläche innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der gewerblichen Nutzung zu vollziehen.

8.2 Pflanzbindung

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

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Flachdächer (FD) mit einer maximalen Dachneigung von 5° und geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 35°.

1.2 Dachdeckung

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

1.3 Fassaden

Zulässig sind Fassaden in gedeckten Farbtönen. Fassaden sind mindestens alle 30 m durch farbige Gestaltung, Materialwechsel, Gliederung oder Versatz (Vor- oder Rücksprünge) vertikal zu gliedern.

2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen an Außenwänden sind bis zur obersten Außenwandbegrenzung zulässig.

Ein Überschreiten der zulässigen Gebäudehöhe mit Werbeanlagen ist unzulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden werden je Leistungsstätte auf eine maximale Ansichtsfläche von 20 m² begrenzt.

Schriftzüge aus Einzelbuchstaben sind bis zu einer Schrifthöhe von 1 m zulässig.

Es sind nur blendfreie Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen aus reflektierenden Materialien oder mit bewegtem Licht sind unzulässig.

3. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

III. HINWEISE

1. Bodenfunde

Die Ostgrenze des Bebauungsplans befindet sich im Randbereich eines Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG. Es handelt sich dabei um den römischen Gutshof (Denkmalliste Nr. 5, WEIN003). An der Erhaltung des ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmals besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen 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 84.2) 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.

2. Altlasten

Bei den Flurstücken Nrn. 425, 425/1, 426/6 handelt es sich nachrichtlich um altlastenverdächtige Flächen.

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 (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Die Stadt und das Landratsamt sind 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.

3. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) 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 nach § 1 BBodSchG gewährleisten (z.B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit

Pflanzenresten max. 1,5 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,5 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

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

4. Grundwasserfreilegung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als Untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde ist zu benachrichtigen (§ 43 Abs. 6 WG).

Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können auch im überplanten Bereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

5. Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von quartären Lockergesteinen (Auenlehm, Löss, Holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens, mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objekt-bezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6. Bergbau

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigungen „Herbert“ und „Otto“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigen. Rechtsinhaber der Berechtigungen ist das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium. Eine Gewinnung von Steinsalz fand in diesen Feldern im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt.

Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in den vorgenannten Feldern im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, können bergbauliche Einwirkungen auf Grundstücke nicht ausgeschlossen werden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 131 0) würde Schadenersatz nach 11 5 ff. BBergG geleistet.

7. CEF-Maßnahmen – vorgezogene Maßnahmen

Müssen Nisthilfen für Mehlschwalbe und Haussperling entfernt werden, so geschieht dies außerhalb der Brutzeit. Die Nisthilfe ist dann unmittelbar nach dem Entfernen an einem geeigneten Standort im Umkreis von 200 m wieder anzubringen. Um mit hoher Wahrscheinlichkeit sicherzustellen, dass die Mehlschwalbe im Umfeld weiterhin brütet, werden vorsorglich an zwei weiteren Standorten im o.g. Umkreis zusätzliche Nisthilfen der gleichen Bauart aufgehängt.

Die Standorte sind beim Aufhängen in eine Karte einzutragen, die der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorgelegt wird. Die Nisthilfen sind dann mindestens für einen Zeitraum von 25 Jahren zu erhalten, soweit erforderlich zu reinigen und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

8. Baufeldräumung und Gehölzrodung

Im Vorfeld von Baumaßnahmen ist der Gehölz- und Baumbestand in den zu bebauenden Flächen im Zeitraum Oktober bis Februar zu roden und das Astwerk abzufahren.

Bis zum Beginn der Bauarbeiten sind die Flächen mindestens einmal im Monat zu mähen und das Mähgut abzuräumen, um Bodenbruten zu vermeiden.

Der Abriss und Umbauarbeiten an Gebäuden sind im Zeitraum Oktober bis Februar ohne Einschränkung möglich. Außerhalb dieses Zeitraums ist vor Beginn von Arbeiten durch einen Fachkundigen zu prüfen, ob Vögel im betroffenen Bereich brüten.

Nistkästen dürfen nur außerhalb der Brutzeit ab- bzw. umgehängt werden.

Bei geplanten Abrissen und Umbauten an Gebäuden außerhalb des Zeitraumes Oktober bis Februar, ist vor Beginn von Arbeiten zu prüfen, ob Fledermäuse in den betroffenen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen Quartiere haben. Werden Fledermäuse festgestellt, sind Abriss- oder Umbauarbeiten sorgsam so auszuführen, dass sie unbeschadet fliehen können.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

9. Regenwasserzisternen

Der Einbau von Regenwasserzisternen muss durch eine anerkannte Fachfirma erfolgen. Der Betrieb der Regenwasserzisterne muss dem Gesundheitsamt und dem Wasserversorger gemeldet werden. Dies gilt nur für Regenwasserzisternen, aus denen in ein Brauchwassernetz zur Nutzung innerhalb von Gebäuden eingespeist wird.

Auf die Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) und das DVGW Regelwerk W 400-1-Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen wird hingewiesen.

Bei der Nutzung von Regenwasser ist das Arbeitsblatt DBVW Technische Regel Arbeitsblatt W555 zu beachten.

10. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper

Der Eigentümer hat gemäß § 126 BauGB 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.

11. Lage im HQ₁₀₀ / HQ_{extrem}

Teile des Plangebiets liegen im Hochwassergefahrenbereich HQ₁₀₀ bzw. HQ_{extrem} des Stadtseebachs.

Entsprechend § 65 WG (Wassergesetz Baden-Württemberg) gelten HQ₁₀₀-Bereiche als Überschwemmungsgebiet. § 78a WHG (Wasserhaushaltsgesetz) ist zu beachten.

Da Teile des Plangebiets auch bei einem extremen Hochwasser (HQ_{extrem}) überflutet werden können, haben sich die Grundstückseigentümer gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (Hochwasserschutzfibel März 2015) selbst und auf eigene Kosten zu sichern.

12. Gewässerrandstreifen

Entlang des Stadtseebachs ist der Gewässerrandstreifen gemäß § 29 WG Baden-Württemberg einzuhalten. Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Er bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante. Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, ist verboten.

13. Biotop „Auwald am Stadtseebach unterh. Weinsberg“

Der nördliche Bereich des Bebauungsplans tangiert teilweise das Biotop Nr. 168211250066 „Auwald am Stadtseebach unterh. Weinsberg“. Das Biotop ist gemäß § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG geschützt.

IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Sträucher und Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Sträucher	Laubbäume
Acer platanoides (Spitzahorn) *		●
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *		●
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)	●	
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)	●	
Quercus petraea (Traubeneiche) *	●	●
Quercus robur (Stieleiche) *	●	●
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)	●	
Rosa canina (Echte Hundsröse)	●	
Rosa rubiginosa (Weinrose)	●	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	●	
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	●	
Tilia cordata (Winterlinde) *	●	●

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.

Artenliste 2: Saatgutmischungen

Für Ansaaten gelten folgende Vorgaben:

Fläche	Saatgutmischung
Fläche für das Anpflanzen Verkehrsgrünflächen	Fettwiese (gesicherte Herkunft)

Herkunftsgebiet für die Saatgutmischung gesicherter Herkunft soll das „Süddeutsche Hügel- und Bergland“ sein.

Aufgestellt:

Weinsberg, den

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

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