

Bebauungsplan „Mittel, Nr. 1.26 A“

mit Teiländerung des Bebauungsplanes „Mittel, Nr. 1.26“

Gemarkung Mosbach

- I. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB**
- II. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO Baden-Württemberg**
- III. Hinweise**

Aufgestellt durch:



INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG
LEIBLEIN - LYSIAK - SCHMIDT
EISENBAHNSTRASSE 24 74821 MOSBACH

Mosbach, den 19.02.2004

Gerhard Lauth, Oberbürgermeister

I. Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), ber. 1998 S. 137, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002, BGBl. I S. 2850

und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

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

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 BauNVO).

Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6, Nr. 1 BauNVO).

Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für die Verwaltung sind allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6, Nr. 1 BauNVO).

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Büroräume sowie sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 BauNVO).

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die im MI-Gebiet ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Für das Mischgebiet wird eine Beschränkung der Schallemissionen gemäß Punkt 9.2 festgesetzt.

1.3 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1, Nr. 5 BauGB)

Die Flächen für den Gemeinbedarf sowie die Zweckbestimmung der Einrichtungen und Anlagen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplan festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt durch:

- die Grundflächenzahl (Höchstgrenze),
- die Geschoßflächenzahl (Höchstgrenze),
- die Höhe baulicher Anlagen (Höchstgrenze).

Die Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung nach § 16 Abs. 5 BauNVO ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

2.1 Zulässige Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2, Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

2.2 Zulässige Geschoßflächenzahl (§ 16 Abs. 2, Nr. 2 und § 20 Abs. 3 BauNVO)

Die zulässige Geschoßflächenzahl ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

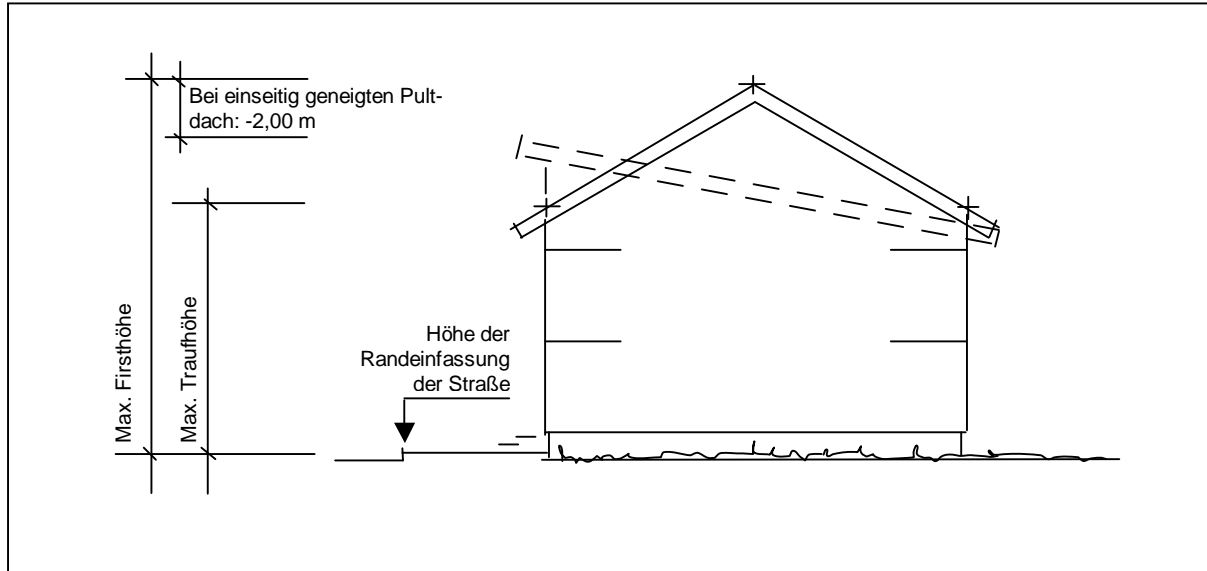
2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2, Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen baulicher Anlagen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen baulicher Anlagen gilt für die Traufhöhe der Schnittpunkt der Außenwand des Hauptdaches mit der Dachhaut und für die Firsthöhe die Oberkante des Firstziegels. Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen beziehen sich nicht auf die Traufen von Vorbauten und Gauben sofern sie nicht 50% der Gebäudelänge überschreiten und nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen baulicher Anlagen gilt die Oberkante des Straßenabschnittes, an dem sich der Grundstücks- bzw. Gebäudezugang befindet (Gehweghinterkante bzw. Straßenrand), gemessen in Grundstücksmitte.

SKIZZE ZUR GEBÄUDEHÖHENBEGRENZUNG:



3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Sofern die Firstrichtung nicht zwingend festgesetzt ist, ist diese nur senkrecht bzw. parallel zu den festgesetzten Baugrenzen zugelassen.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen, und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig, nicht jedoch zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der rückwärtigen Grundstücksgrenze sowie zwischen vorderer Baugrenze und dem Rand der Verkehrsfläche (Vorgartenzone). Stellplätze sind zusätzlich auf den Flächen für Stellplätze zulässig.

Ein Mindestabstand der Garagen von 5,0 m an der Seite der Garagenzufahrt und von 1,0 m an den restlichen Seiten zum Rand der Verkehrsflächen ist einzuhalten.

Anlagen für die Kleintierhaltung werden ausgeschlossen.

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

Es werden nicht mehr als drei Wohnungen je Wohngebäude oder selbständigem Gebäudeteil zugelassen.

6. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

7. Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

8. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

Grünflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

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

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1 a Abs. 3 BauGB und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Für die Flächen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Pflanzgebot 1: Wiesenfläche mit Obstbäumen

Die im Bebauungsplan mit <1> gekennzeichneten Flächen sind als Streuobstwiesen anzulegen. Bestehendes Grünland sowie vorhandene Obstbäume sind zu erhalten. Je 100 m² Fläche ist ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Wiesenunterwuchs ist zweimal im Jahr zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Auf Düngung und Pestizidanwendung ist zu verzichten.

Pflanzgebot 2: Extensivwiesenfläche mit einzelnen Baumreihen

Die im Bebauungsplan mit <2> gekennzeichnete Fläche sind als Extensivwiese zu entwickeln und zu unterhalten. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten, einer weiteren Gehölzausdehnung ist durch regelmäßige Mahd entgegenzuwirken. Die Fläche ist ein- bis zweimal jährlich nach dem 1. Juni zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Auf Düngung und Pestizidanwendung ist zu verzichten.

Am Nordrand und entlang des Weges im Westen ist eine Baumreihe aus Wildobstarten anzupflanzen und zu unterhalten.

Pflanzgebot 3: Bachbegleitende Bepflanzung der Mittelklinge und der angrenzenden Retentionsflächen

Die im Bebauungsplan mit <3> gekennzeichneten Flächen entlang der Mittelklinge und der Retentionsbecken sind naturnah zu gestalten. Heimische Laubgehölze und Obstbäume sind im Wesentlichen zu erhalten. Soweit Abschnitte der Mittelklinge ohne oder mit nur schlecht ausgeprägtem Ufergehölz bestanden sind, ist der Gehölzbestand durch ein- bis dreireihiges Anpflanzen gebietsheimischer Sträucher und Heister entsprechend dem vorhandenen Arteninventar zu ergänzen.

Im Umfeld der Rückhaltebecken sind gebietsheimische Strauchweiden und Sträucher mittlerer Standorte in kleineren Gruppen und als Einzelgehölze zu pflanzen.

Ein 4 – 5 m breiter Uferstreifen entlang der Mittelklinge ist der Sukzession zu überlassen, die übrigen Flächenanteile sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Auf Düngung und Pestizidanwendung ist im Gewässerrandstreifen zu verzichten.

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der versiegelbaren bzw. überbaubaren Fläche zugeordnet.

Den Verkehrs- und Versorgungsflächen und Flächen für Lärmschutzmaßnahmen werden dabei 39,74 % (11.460 m² neu versiegelte, befestigte und umgestaltete Fläche), den Baugrundstücken 60,26 % (17.380 m² neu überbaubare Fläche) der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet.

Carports, Pergolen und fensterlose Wandflächen über 80 cm Höhe sind mit einer rankenden Begrünung zu versehen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die zum Nachbargrundstück ausgerichteten Außenwände von grenzständigen Garagen und Carports.

Stützmauern ab einer durchschnittlichen Höhe von 0,80 m und mehr sind zu begrünen.

Die Oberflächenbefestigung von Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

Garagen mit Flachdachausbildung oder einer Dachneigung von bis zu 22° sind mit einer Dachbegrünung zu versehen.

Die Straßenbeleuchtung im Baugebiet ist insektenschonend auszuführen. Im Freien befindliche Beleuchtungsanlagen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

10. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie bauliche oder sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

10.1 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

Die Flächen für besondere Anlagen und die vorgesehenen Vorkehrungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

10.2 Bauliche oder sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

Vorkehrungen im Bereich des Gewerbebetriebes Fehr :

Alle Außenbauteile (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belichtungen) des Gewerbebetriebes im MI-Gebiet sind derart schallgeschützt auszuführen, dass auf die südöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen.

Aufgrund der vorhandenen Gemengelage sind die Grundstücksnutzungen mit einer Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme vorbelastet. Der Belastete hat mehr hinzunehmen, als in einem unbelasteten Gebiet. Der Emittent hat seine Emissionen auf eine Art Mittelwert zu beschränken. Für den Gewerbebetrieb Fehr ergibt sich damit, dass die Schwelle der Zumutbarkeit überschritten wird, wenn von einer Anlage schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der BImSchV ausgehen. Die Zumutbarkeit von Lärmbelastungen richtet sich dabei nach den Kriterien der TA-Lärm in der Fassung vom 26.08.98. Danach wird in Anlehnung an Ziff. 6.7 in Verbindung mit Ziff. 6.1 als Immissionsrichtwert in der Gemengelage für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden ein Grenzwert von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) bei Nacht festgesetzt. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und bei Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Bei stärker emittierenden Anlagen ist im Rahmen eines Immissions- und Schallschutzgutachtens die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachzuweisen.

Der Betrieb lärmemittierender Anlagen, Maschinen, Aggregate oder Vorgänge die im Wohnumfeld zu wesentlichen Störungen/Beeinträchtigungen führen könnten, sind im Freien unzulässig. Diese sind zu umhauen, abzuschirmen oder in das Innere von Gebäuden zu verlegen.

Der Betrieb luftverunreinigender Anlagen und Einrichtungen ist im gesamten MI-Gebiet so zu beschränken, dass wesentliche Störungen/Beeinträchtigungen im WA-Gebiet nicht auftreten können.

Vorkehrungen im Bereich der L 527 :

Entlang der Lärmschutzwand bzw. Lärmschutzwall-Lärmschutzwand-Kombination sind in den Dachgeschossen Schlaf- und Ruheräume zur der von der L 527 abgewandten Seite hin anzuordnen oder schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

11. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

Je Baugrundstück ist mindestens ein mittel- bis großkroniger heimischer Laub- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Erhaltene Bäume werden angerechnet.

Mindestens 5 % der Grundstücksfläche ist mit standortheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei ist je Strauch 1 qm Pflanzfläche anzunehmen. Erhaltene Gehölzbestände werden angerechnet.

Soweit Standorte für das Anpflanzen von Bäumen und Heckengehölzen festgesetzt sind, sind die Bäume und Heckengehölze an den im Bebauungsplan bezeichneten Stellen zu pflanzen. Abweichungen bis 4 m sind zulässig.

An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorten sind im Verkehrsgrün hochstämmige heimische Laubbäume in geeigneten Sorten (Stammumfang 18 – 20 cm) in mindestens 6 qm großen Pflanzbeeten zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzbeete sind mit Wildstauden oder Kleinsträuchern bodendeckend zu bepflanzen oder mit kräuterreichem Landschaftsrasen einzusäen.

Pflanzgebot 4: Bepflanzung des Spielplatzes

Die im Bebauungsplan mit <4> gekennzeichnete Spielplatzfläche ist naturnah zu gestalten. Die Fläche ist mit Pflanzbeeten und –inseln mit heimischen, nicht giftigen Gehölzen und Stauden halboffen gegen die übrige Grünfläche abzusetzen. Die Einfriedung ist in die Bepflanzung zu integrieren.

Pflanzgebot 5: Bepflanzung der zentralen Grünfuge

Die im Bebauungsplan mit <5> gekennzeichneten Bereiche der zentralen Grünfuge sind als Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten. Entlang der Außengrenzen sind nach der Darstellung des Bebauungsplanes Baumreihen, in den Wiesenflächen blütenreiche Sträucher oder kleinwüchsige Bäume in Gruppen oder als Solitärgehölze anzupflanzen. Baumscheiben und Bereiche um die Gehölzinseln sind zusätzlich mit Zwiebelpflanzen zu bepflanzen.

Die im Bebauungsplan als zu erhaltend gekennzeichneten Einzelbäume, Gehölz- und sonstige Grünbestände dürfen nicht beseitigt werden und sind bei Bauarbeiten vor Schäden ausreichend zu schützen. Die DIN 18920 ist zu beachten. Bodenverdichtungen im Bereich der Kronentraufe sind zu vermeiden .

Bei Verlust oder natürlichem Abgang sind die Bäume und Sträucher in gleicher Art und Wuchsform zu ersetzen.

Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und den Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen dürfen die Gehölze nur soweit beseitigt werden, wie dies für die Anlage der Retentionsbecken, Lärmschutzwälle und -wände unbedingt erforderlich ist.

12. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

II. Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 19. Dezember 2000 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (GBl. S. 760)

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

1.1 Fassadenmaterialien und -farbgebung

Als Fassadenmaterialien werden nur Baustoffe in gedeckten Farbtönen zugelassen. Reflektierende, rein weiße oder schwarze Materialien und Anstriche werden nicht zugelassen.

Fassaden und Dächer von Doppelhäusern sind in Form, Farbgebung und Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen.

1.2 Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung

Für Wohngebäude werden nur geneigte Dächer zugelassen.

Die Dachneigung wird bei zweiseitig geneigten Dächern (Satteldach, versetztes Pultdach) auf 25 – 38° und bei einseitig geneigten Dächern (Pultdach) auf 15-20° begrenzt. Steilere Dächer werden bei asymmetrischen Dächern nur für die kürzere Dachfläche zugelassen.

Für Garagen werden auch Dächer mit einer geringeren Dachneigung und Flachdächer zugelassen.

Doppelhäuser sind mit einer einheitlichen Dachneigung auszuführen.

Der Einbau von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist zulässig.

Zur Dachdeckung geneigter Dächer werden nur die nachfolgend genannten Farbtöne zugelassen: natur-ziegelrot, rotbraun, braun und dunkelbraun. Der Farbton dunkelgrau ist ausnahmsweise zulässig.

Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 35° zulässig.

Dachaufbauten einschließlich liegender Dachfenster dürfen je Gebäudeteil ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten, liegende Dachfenster sind je Gebäudeeinheit nur in einer maximalen Breite von jeweils 1,50m zulässig.

Dachaufbauten haben zum seitlichen Dachabschluss und untereinander mindestens einen Abstand von 1,50 m und zum unteren und oberen Dachrand einen Abstand von mindestens 1,00m einzuhalten. Dacheinschnitte sind unzulässig.

2. Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1, Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen und Automaten sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

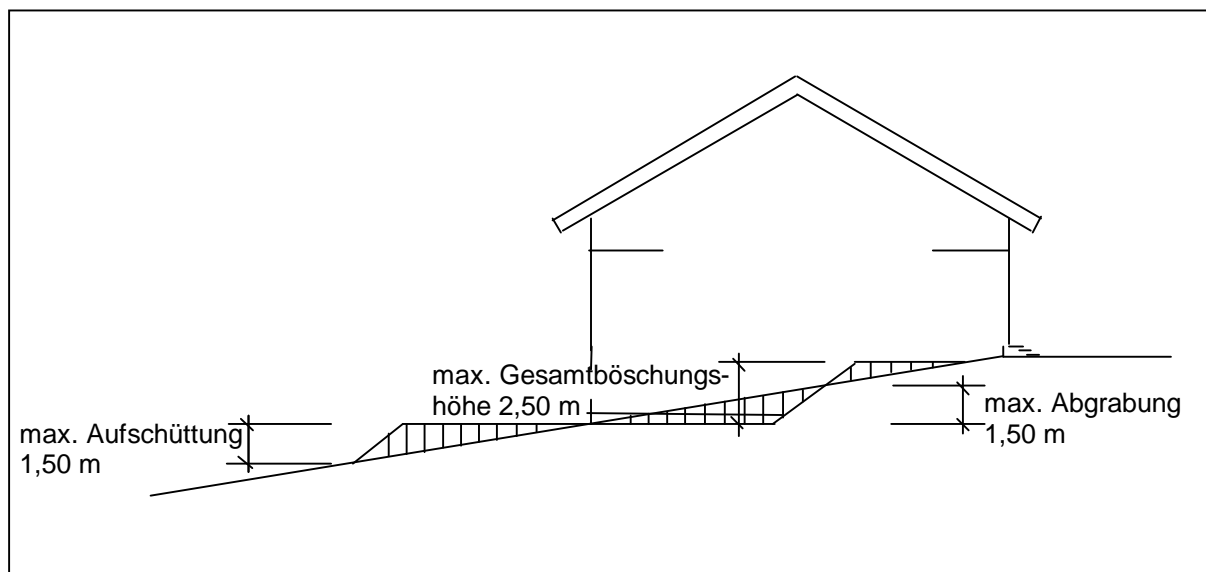
3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1, Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Einfriedigungen einschließlich Sockelmauern dürfen entlang von Verkehrsflächen eine Höhe von 0,7 m über Straßenhöhe nicht überschreiten. Entlang von Verkehrsflächen sind als Einfriedigungen nur Holzzäune und Naturhecken zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Die max. Böschungshöhe darf dabei die Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Ausnahmen werden nur beim Nachweis schwieriger topographischer Verhältnisse oder Angleichungserfordernisse gestattet. Dies gilt nicht für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers.

SKIZZE ZUR BEGRENZUNG VON AUF- UND ABGRABUNGEN:



4. Niederspannungsfreileitungen (§74 Abs. 1, Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

5. Stellplätze und Garagen (§ 74 Abs. 2, Nr. 2 LBO)

Für Wohnungen mit weniger als 50 qm Wohnfläche ist 1 Stellplatz herzustellen.
Für Wohnungen mit mehr als 50 qm Wohnfläche sind 2 Stellplätze herzustellen.

6. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)

Das Dachwasser ist getrennt vom häuslichen Abwasser zu erfassen und in Zisternen einzuleiten. Hierbei ist die DIN 1988 zu beachten.

Auf den Baugrundstücken sind Zisternen mit 3 cbm Nutzvolumen und mit gedrosselter Überlaufabgabe von 3 cbm Rückhaltevolumen mit Anschlussleitung in den Regenwasserkanal anzulegen.

III. Hinweise

1. Bodenfunde

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

2. Altlasten

Altlasten im Plangebiet sind bislang nicht bekannt.

Wird bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und den §§ 1, 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren. Dabei ist die Große Kreisstadt Mosbach 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 Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

3. Bodenschutz

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Re-kultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 Bodenschutzgesetz gewährleisten (Schütthöhe maximal 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sollen Bodenverdichtungen vermieden werden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

Der Erdaushub (soweit frei von Schadstoffen und frei von erdfremden Stoffen) sollte weitgehend zum Massenausgleich innerhalb des Baugebietes verwendet werden.

4. Hinweise zu den Pflanzgeboten

Die Wiesenflächen im Bereich des Pflanzgebotes <4> sollten zwei- bis viermal im Jahr gemäht und das Mähgut abgeräumt werden. Düngung und Pestizidanwendung sollten unterbleiben. Im Umfeld des Spielplatzes sollten nur ungiftige Gehölze und Stauden Verwendung finden.

Im Kronentraufbereich zu erhaltender Bäume sollten Wiesenflächen bestehen bleiben oder neu angelegt werden.

Bei allen Anpflanzungen sind die Arten- und Sortenlisten des Grünordnungsplanes zu beachten. Die Bestimmungen des Nachbarrechtes sind einzuhalten.

5. Bepflanzung der Grundstücke

Die Bepflanzung der Grundstücke ist mit der Bebauung zu vollziehen und sollte spätestens zwei Jahre nach dem Gebäudebezug abgeschlossen sein. Der Strauchbewuchs sollte als Hecke an den Grundstücksgrenzen angelegt und eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt sollte nur im Winterhalbjahr (Oktober – Februar) erfolgen. Die Pflanzenauswahl soll sich an der Pflanzenliste des Grünordnungsplanes orientieren (siehe Anlage).

**Vorgaben
für die Bepflanzung**

Artenliste 1: Wichtige Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation und für Anpflanzungen

Bäume:		Sträucher:	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffl. Weißdorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	<i>Crataegus monogyna</i>	Fingriffl. Weißdorn
<i>Pyrus pyraster</i>	Holzbirne	<i>Euonymus europaeus</i>	Europ. Pfäffchenhütchen
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
		<i>Rosa arvensis</i>	Kriechende Rose
		<i>Rosa canina</i>	Handrose
		<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
		<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Artenliste 2: Obstbaumsorten für Anpflanzungen auf Privatgrundstücken

Apfel	
kleinere, schwachwüchsige Sorten	Maunzenapfel, RubINETTE, Ingrid Marie, Goldparmäne, Rote Sternrenette.
große, starkwüchsige Sorten	Brettacher, Gewürzluiken, Hauxapfel, Öhringer Blutstreifling, Winterrambur, Roter Boskoop.
Birne	
kleinere, schwachwüchsige Sorten	Supertrevoux, Gate Luise, Madame Verté, Stuttgarter Geißbirne.
große, starkwüchsige Sorten	Bayerische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gelbnüstler, Brettacher Weinbirne (Mosbimern).
Süßkirsche	
mittelwüchsige Sorten	Werdersche Braune, Adlerkirsche von Bärschi, Haamüllers Mitteldicke, Erika.

Artenliste 3: Schwach- bis mittelwüchsige Laubbaum-Sorten für Anpflanzungen auf Privatgrundstücken in beengter Lage

Malus silvestris, Malus-Hybriden	Holzapfel, Zierapfel
Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Mespilus germanica	Mispel
Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche
Carpinus betulus „Frans Fontaine“	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere
Sorbus aucuparia „var. Edulis“	Eberesche
Sorbus aucuparia „Fastigiata“	Eberesche
Sorbus aucuparia „Rossica Major“	Eberesche

Artenliste 4: Sortenliste für Baumpflanzungen im Verkehrsgrün

Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Acer platanoides „Columnare“	Spitzahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche
Crataegus laevigata „Paul’s Scarlet“	Rotdorn
Pyrus communis „Beech Hill“	Birne
Quercus robur „Fastigiata“	Stieleiche
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere
Tilia cordata „Rancho“	Winterlinde
Tilia x vulgaris „Pallida“	Kaiserlinde

Artenliste 5: Obstbaumsorten für Streuobstwiesen

Alle groß- und starkwüchsigen Apfel- und Birnensorten aus Artenliste 2, dazu:

Klarapfel	Walnuss (Sämlinge)
Bohnapfel	Vogelkirsche (Prunus avium)
Jacob Fischer	Speierling (Sorbus domestica)
Nordhäuser Winterforellenbirne	

Artenliste 6: Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Name	Wuchsform	Höhe in m	Wuchs- tempo	Lichtbedarf	Blätter	Kletter- hilfe	Bemerkungen
Aureomauwandelrebe (Clematis montana Rubens)	Ranke	5-8	rasch	vollsonnig- schattig	laubabwerfend	ja	kleinblütig, aber reich blühend
Clematis-Hybriden viele Formen u. Farben	Ranke	3-5	mäßig- rasch	vollsonnig- halbschattig	laubabwerfend	ja	rahnstoffreiche, frische Böden
Echter Wein (Vitis-Hybriden)	Ranke	5-10		vollsonnig	laubabwerfend	ja	hoher Wärme- anspruch
Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba)	Ranke	7-10	rasch	vollsonnig- schattig	laubabwerfend	ja	Wildform, anspruchlos
Gemeine Efeu (Hedera helix)	Wurzel- kletterer	10-30	rasch	halbschattig- schattig	immergrün	nein	viele Sorten, gut für große Flächen
Hopfen (Humulus lupulus)	Schlinger	5-8	rasch	vollsonnig- halbschattig	laubabwerfend	ja	frische Böden, für Gerüste und Pega- golen
Immergrün Heckenkirsche (Lonicera hecyli)	Schlinger	3-4	mäßig- rasch	vollsonnig- schattig	immergrün	ja	für partielle Heegrünungen
Jelängerjelieber (Lonicera caepulorum)	Schlinger	3-5	mäßig- rasch	vollsonnig- halbschattig	laubabwerfend	ja	reichverzweigt, buschig
Kletterrosen (Rosa-Hybriden)	Spreiz- stirmer	2-3		vollsonnig	laubabwerfend	ja	sonnige Lagen, mehrfarbig
Kletterspindelstrauch (Eurogymus fortunei)	Wurzel- kletterer	2-3	mäßig- rasch	vollsonnig- schattig	immergrün	nein	niedrige Wandfläche
Knäuelrieh (Polygomon Aubertii)	Schlinger	10-15	sehr rasch	vollsonnig- halbschattig	laubabwerfend	ja	anspruchlos sehr buschig
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)	Haftscheiben- ranker Wurzel- kletterer	10-15	rasch	vollsonnig- halbschattig	laubabwerfend	ja	nicht selbstkletter- nde Form
Wilder Wein (V. tricuspidata Veitchii)	Wurzel- kletterer	10-15	rasch	vollsonnig- halbschattig	laubabwerfend	nein	für große Flächen