



Gemeinde

# Elztal

Neckar-Odenwald-Kreis

## Bebauungsplan „Brunnenfeld IV“

Gemarkung Muckental

Textlicher Teil:           Planungsrechtliche Festsetzungen  
                                  Örtliche Bauvorschriften  
                                  Hinweise

Entwurf (ergänzendes Verfahren nach § 215a BauGB)

Planstand: 10.04.2024

**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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) m.W.v. 01.01.2024 geändert worden ist.

### Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. BW 2010,S. 357, 358, ber. S. 416), die zuletzt durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m. W. v. 25.11.2023 geändert worden ist.

### Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023 geändert worden ist.

### Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

## VERFAHRENSVERMERKE

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB  | am 18.06.2018                 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB   | am 03.08.2018                 |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB                                     | vom 13.08.2018 bis 21.09.2018 |
| 4. Anhörung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB  | vom 13.08.2018 bis 21.09.2018 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs<br>und Auslegungsbeschluss                        | am 19.09.2022                 |
| 6. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung<br>gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB |                               |
| 6.1 Bekanntmachung   | am 23.09.2022                 |
| 6.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung  | vom 04.10.2022 bis 04.11.2022 |
| 7. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB   | am 27.02.2023                 |
| 8. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB  | am 10.03.2023                 |

### Ergänzendes Verfahren gem. § 215a BauGB

- |   |         |
|---|---------|
| 9. Einleitungsbeschluss des ergänzenden Verfahrens<br>gem. §215a BauGB                    | am      |
| 10. Billigung des Bebauungsplanentwurfs<br>und erneuter Auslegungsbeschluss               | am      |
| 11. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung<br>gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB |         |
| 11.1 Bekanntmachung   | am      |
| 11.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung  | vom bis |
| 12. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB   | am      |
| 13. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB  | am      |

Zur Beurkundung  
Elztal, 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)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Nicht störende Handwerksbetriebe,
- Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden.

Die nach § 4 (2) 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden 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 GFZ - Geschossflächenzahl

Geschossflächenzahl entsprechend Planeintrag.

##### 2.3 Zahl der Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend Planeintrag.

##### 2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage von Gebäuden wird durch Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) entsprechend Planeintrag festgesetzt. Abweichungen hiervon sind bis zu 0,5 m zulässig. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist an der Oberkante Rohfußboden zu messen.

## 2.5 Höhe der baulichen Anlagen

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

Als oberer Bezugspunkt gilt für die Traufhöhe der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Attika und für die Firsthöhe der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

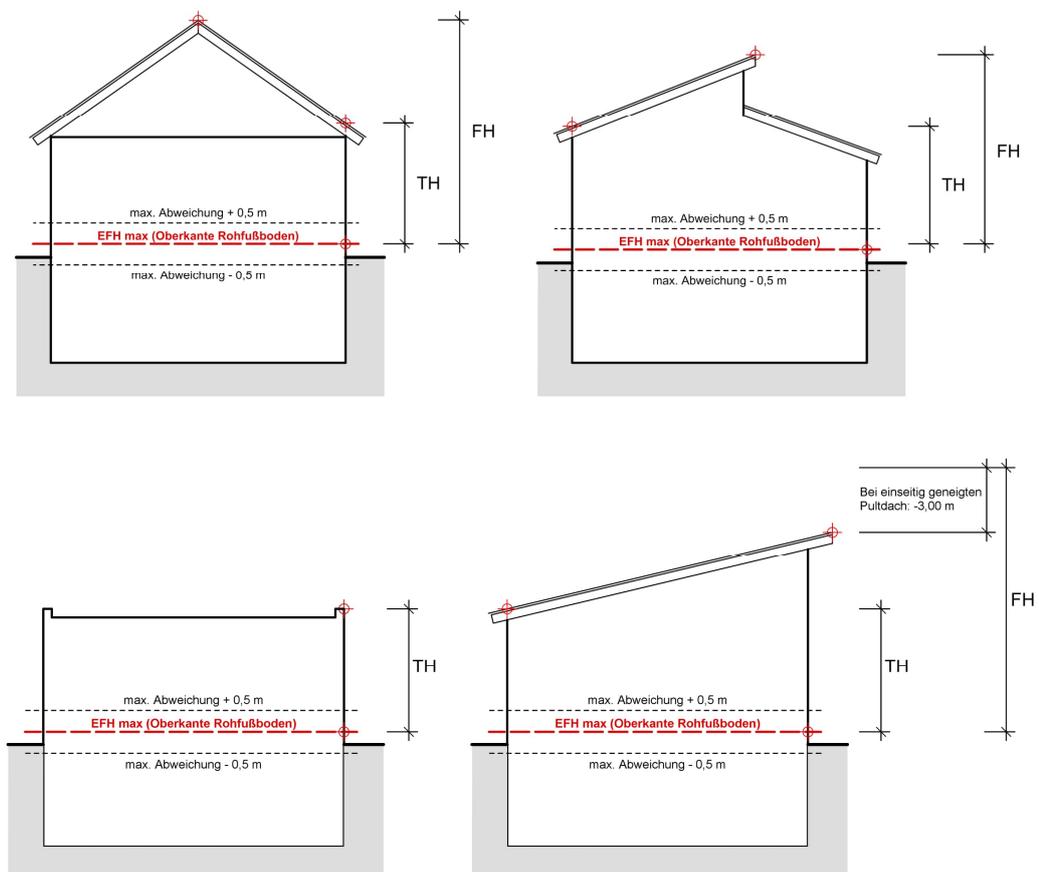
Die maximale Firsthöhe bei einseitig geneigten Pultdächern wird auf 3,00 m unter der im Planeintrag zeichnerisch festgesetzten maximalen Firsthöhe begrenzt. Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Traufhöhe bei einseitig geneigten Pultdächern ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die festgesetzten Traufhöhen beziehen sich nicht auf die Traufen von Vorbauten und Gauben, sofern diese nicht mehr als 50 % der Gebäudelänge überschreiten und nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand hervortreten. Die festgesetzten Höhen der Oberkante baulicher Anlagen dürfen durch technische Anlagen und Kamine um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Als oberer Bezugspunkt für Flachdächer gilt die Traufhöhe als maximale Gebäudehöhe.

Als unterer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe gilt die nach Ziffer 2.4 festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

Erläuterungsskizze:



### 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:

E = offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser

#### 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Ein Überschreiten der Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen des § 5 Abs. 6 LBO ist zulässig.

#### 3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Gebäudehaupt- / Firstrichtung ist nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zulässig.

### 4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

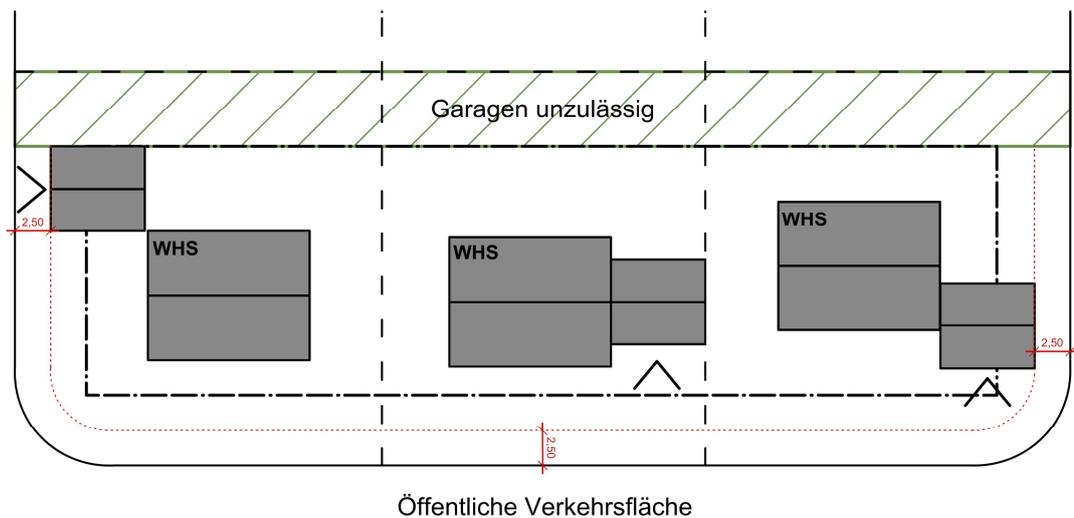
#### 4.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur mit einem Mindestabstand von 2,5 m zu den Fahrbahnflächen zulässig (siehe nachfolgende Erläuterungsskizze).

Zwischen der rückwertigen von der Verkehrsfläche (Fahrbahn gemäß Planeintrag) abgewandten Baugrenze und Grundstücksgrenze sind keine Garagen und überdachte Stellplätze zulässig. Für Eckgrundstücke gilt nachfolgende Erläuterungsskizze.

Erläuterungsskizze:



#### 4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind dabei bis zu einem Volumen von maximal 30 m<sup>3</sup> umbauter Raum zulässig.

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

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

#### 6. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

##### 6.1 Aufteilung von Verkehrsflächen

Die im Plan dargestellten Aufteilungen der Verkehrsflächen sind als unverbindliche Richtlinien für die Ausführung zu verstehen.

##### 6.2 Zu- und Ausfahrtsverbote

In den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt entsprechend Planeintrag sind Grundstückszufahrten unzulässig.

## 7. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Gemäß Planeintrag wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ausgleich und Außenbereichsentwässerung sowie Regenwasserrückhaltung festgesetzt.

## 8. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Gemäß Planeintrag wird eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken (RRB) sowie für eine Entwässerungseinrichtung zur Ableitung des Außenbereichswassers festgesetzt.

## 9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

### 9.1 Oberflächenbefestigung

Hauszugänge, Terrassen, Geh- und Fußwege sowie Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Garagenvorplätze sind sofern keine Beeinträchtigungen auf das Grundwasser zu erwarten so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrassen, wasserdurchlässige Pflasterung o.ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen. Die entsprechenden Regelwerke sind zu beachten.

### 9.2 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

### 9.3 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.

Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

### 9.4 Dachbegrünung

Flachdächer von Garagen sind auf mindestens 70 % der Fläche extensiv oder intensiv mit einer Substrathöhe von mindestens 15 cm durch Mischungen aus gebietsheimischen Kräutern und Gräsern sowie Sedumsprossen zu begrünen.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezug bzw. Inbetriebnahme zu vollziehen. Bei Abgang sind diese zu ersetzen.

#### 9.5 Getrennte Erfassung und Ableitung von Niederschlagswasser

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Regenwasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen ist getrennt zu erfassen und an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Die Anlage von Zisternen, Teichen, etc. auf den Baugrundstücken zur Regenwasserbewirtschaftung wird empfohlen.

#### 9.6 Verbesserung des örtlichen Kleinklimas

Die Freiflächen der Baugrundstücke sind – außer im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite – unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

#### 9.7 Baufeldräumung und Gehölzrodung

Im Vorfeld von Bau- und Erschließungsarbeiten sind die Bäume im Geltungsbereich, soweit sie nicht zur Erhaltung festgesetzt wurden, in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu fällen und zu räumen. Liegen die Baufeldflächen vor Baubeginn über einen längeren Zeitraum brach, so sind sie ab Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen oder zu mulchen.

Vermeidungsmaßnahme Zauneidechsen:

Soweit nicht zur Erhaltung festgesetzt, werden die Obstbäume im Zeitraum zwischen dem 1.10. und dem 28.2. gefällt. Dabei werden die Flächen so wenig wie möglich und möglichst bei gefrorenem Boden befahren. Wurzeln und Wurzelstöcke bleiben zunächst im Boden.

Mitte März werden die Wiesenflächen, die Muldenfläche durch die die Panoramastraße gebaut werden soll, und die Muldenfläche im Osten mit dem angrenzenden Wiesenstreifen kurz gemäht. Das Mähgut und alle sonstigen Strukturen, die als Versteckmöglichkeiten für Eidechsen dienen können, werden abgeräumt.

Um den Wiesenstreifen im Nordosten wird rundum ein Reptilienzaun aufgestellt, der sicherstellen soll, dass die Fläche nicht befahren oder zum Lagern genutzt wird und Eidechsen nicht in angrenzende Baubereiche gelangen können. Entsprechend wird auch die Muldenfläche auf beiden Seiten der Panoramablick-Querung geschützt.

Ab Mitte April werden witterungsabhängig und erst nach Freigabe durch eine fachkundige Umweltbaubegleitung die Wurzelstubben der gefälltten Bäume gezogen und der Oberboden mit der Vegetation von den Wiesenflächen und Muldenflächen abgeschoben. Beides erfolgt in Anwesenheit der Umweltbaubegleitung, die ggf. Eidechsen aufnimmt und in den gezäunten Wiesenstreifen im Nordosten verbringt.

Der Zaun im Süden kann zurückgenommen werden, sobald die Verlängerung der Panoramastraße fertig gestellt ist. Der Zaun im Nordosten wird zur Mulde hin geöffnet sobald

die Mulde fertig gestellt und eingesät ist. Eidechsen können und sollen in die Muldenflächen einwandern. Nach Westen muss der Zaun stehenbleiben bis die angrenzenden Grundstücke bebaut sind.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

#### 9.8 Maßnahme <1>: Erhaltung Lebensstätte Zauneidechse

In dem 3 m breiten Streifen im Süden der Baugrundstücke ist die vorhandene Vegetation dauerhaft zu erhalten. Es wird eine 1- bis 2-malige Mahd empfohlen. Nebenanlagen sind in der Fläche nicht zulässig. Der im Zuge der Vergrämung von Zauneidechsen aufgestellte Reptilienzaun darf erst nach einer Bebauung der Baugrundstücke entfernt werden.

#### 9.9 Maßnahme <2>: Erhaltung Lebensstätte Zauneidechse

In dem ca. 8 m breiten Streifen im Osten der Baugrundstücke ist die vorhandene Vegetation solange der Zaun steht dauerhaft zu erhalten. Es wird eine 1- bis 2-malige Mahd empfohlen. Nebenanlagen sind in der Fläche, solange der Zaun steht, nicht zulässig. Der im Zuge der Vergrämung von Zauneidechsen aufgestellte Reptilienzaun darf erst nach einer Bebauung der Baugrundstücke entfernt werden.

#### 9.10 Maßnahme <3>: Ersatzlebensstätten für Zauneidechsen

In der kleinen Grünfläche im Nordwesten sind zwei Totholz-/Steinhäufen orientiert zum Entwässerungsgraben einzubauen (Fläche jeweils 5 m<sup>2</sup>). Sie sind in den Untergrund einzubinden.

In der großen Grünfläche im Südosten mit dem RRB sind sechs Totholz-/Steinhäufen orientiert zum östlichen und südlichen Gebietsrand einzubauen (Fläche jeweils 5 m<sup>2</sup>). Sie sind in den Untergrund einzubinden.

## 10. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### 10.1 Baum- und Strauchpflanzungen in den Bauflächen

In den Bauflächen ist pro Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume müssen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mindestens 10-12 cm haben. Bereits bestehende gleichwertige Bäume können angerechnet werden.

Mindestens 5% der Grundstücksflächen sind mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei ist je Strauch 2,0 m<sup>2</sup> Pflanzfläche anzunehmen, Pflanzabstände: 1,5 m, Pflanzgröße: 2 x v, 60-100 cm.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezug bzw. Inbetriebnahme zu vollziehen. Bei Abgang sind die Gehölze zu ersetzen.

Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

## 10.2 Pflanzbeete und Verkehrsgrünflächen an den Erschließungsstraßen und Einzelpflanzgebote

Die Pflanzbeete sind als Landschaftsrasen einzusäen. In den Pflanzbeeten sind gebietsheimische, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann um bis zu 5 m abgewichen werden. Die Bäume sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

## 10.3 PFG 1: Öffentliche Grünfläche – Außengebietsentwässerung

In der i.d.R. 3 m breiten Fläche wird ein Graben angelegt, der aus dem Außengebiet zufließendes Niederschlagswasser aufnimmt und ableitet.

Nach der Fertigstellung der Entwässerungsgräben am Gebietsrand ist die Fläche insgesamt mit Saatgut für eine Magerwiese einzusäen. Verwendet wird Saat gesicherter Herkunft (Ursprungsgebiet Südwestdeutsches Bergland, (z.B. Rieger-Hofmann, Blumenwiese).

Zur Pflege sollten ist die Fläche 2-mal jährlich zu mähen. (1. Schnitt Mitte Juni). Häufigere Schnitte ergeben sich aus betrieblichen Erfordernissen.

In der kleinen Grünfläche im Nordwesten sind zwei gebietsheimische Laubbäume zu pflanzen. (Hochstämme, Stammumfang 14-16, Winterlinde).

Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

## 10.4 PFG 2: Öffentliche Grünfläche – Regenrückhaltebecken (RRB)

In der großen Grünfläche im Südosten mit dem RRB ist ein gebietsheimischer Laubbaum zu pflanzen. (Hochstamm, Stammumfang 14-16, Winterlinde). Ein Obstbaum im Norden wird erhalten.

Sohlen und Innenböschungen sowie alle offenen Gräben zur Zu- und Ableitung sind mit einer Ufermischung für wechselfeuchte Standorte (Saatgut gesicherter Herkunft) einzusäen. Becken und Gräben sind einmal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuräumen.

Von der verbleibenden Fläche um das Becken ist als Fettwiese einzusäen und zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Dachform

Als Dachformen werden einseitig (Pulldach), zweiseitig (Sattel- und versetztes Pulldach) oder mehrseitig (Walmdach) geneigte Dächer und Flachdächer zugelassen (s. auch Ziff. 9.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

#### 1.2 Dachneigung

Die Dachneigung wird gemäß Planeintrag auf 0° - 48° begrenzt.

#### 1.3 Dachdeckung

Zur Dachdeckung von geneigten Dächern dürfen nur naturrote und rotbraune bis dunkelbraune, anthrazitfarbige sowie graue ziegelartige Dachdeckungsmaterialien verwendet werden. Die Verwendung von grellen Farben oder reflektierenden Beschichtungen ist nicht zulässig. Die Verwendung der Dächer zur Nutzung der Sonnenenergie ist allgemein zulässig.

#### 1.4 Fassaden

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

### 2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

### 3. Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### 3.1 Einfriedungen und Stützmauern entlang von Verkehrsflächen

Stützmauern entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Stützmauern und Einfriedungen in Kombination sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Sofern Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen als Hecke vorgesehen sind, sind sie mit standortheimischen Heckengehölzen gemäß Artenlisten im Anhang auszubilden. In Hecken eingewachsene künstliche Einfriedigungen sind dabei zulässig.

### 3.2 Stützmauern entlang sonstiger Grundstücksgrenzen

Stützmauern sind, entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,4 m zulässig. Darüber hinaus sind Stützmauern nur gestaffelt gemäß den Regelungen zur Böschungsneigung und Erläuterungsskizze unter 3.3 zulässig.

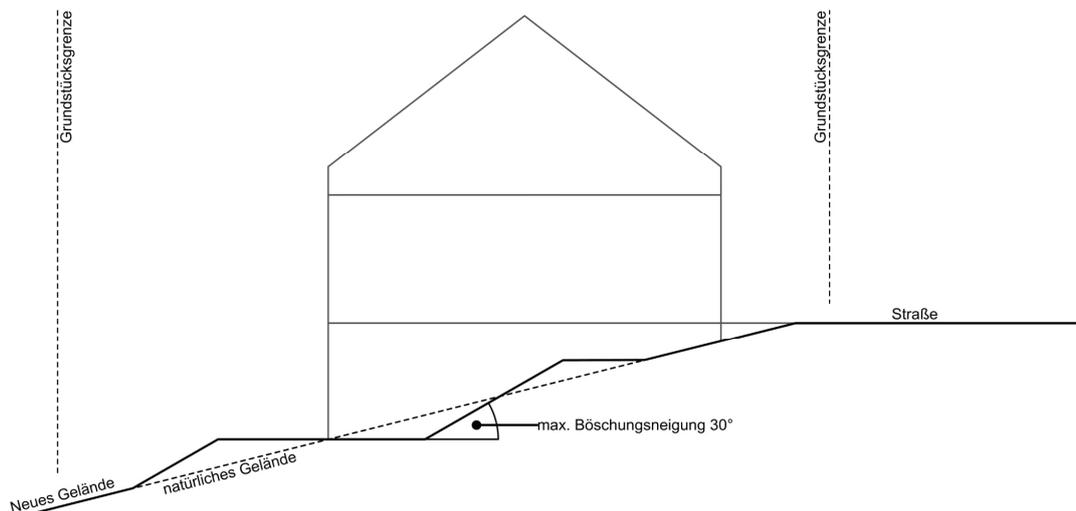
Hinsichtlich der Höhe von Einfriedigungen und Stützmauern sind darüber hinaus die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg zu beachten.

### 3.3 Geländeänderungen

Jede Aufschüttung und/oder Abgrabung auf den Baugrundstücken ist bis zu einer max. Gesamtböschungshöhe von 1,5 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Die gestaffelte Anordnung von Aufschüttungen und/oder Abgrabungen ist zulässig. Als natürliches Gelände gilt die Geländeoberfläche vor Beginn jeglicher Bauarbeiten. Die Gebäude- und Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken sind zu berücksichtigen. Zu Nachbargrundstücken sind Böschungen nur bis zu einer Neigung von 30° zulässig.

Böschungen, die durch die Anlage von Straßen, öffentlichen Wegen und Plätzen entstehen, sowie die bergseitige Verfüllung bzw. talseitige Abgrabung zwischen Gebäude und Erschließungsstraße sind von dieser Regelung ausgenommen.

*Erläuterungsskizze Aufschüttungen und Abgrabungen:*



## 4. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

## 5. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 2,0 Kfz-Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

### III. HINWEISE

#### 1. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

#### 2. 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 (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Die Gemeinde 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 Entsorgungsweges 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.

Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen nach sachgerechter Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen. Verdichtete Bodenbereiche sind nach Abschluss der Baumaßnahme gemäß DIN 18915 „Bodenarbeiten“ wirkungsvoll zu lockern. Es sind geeignete Schutzmaßnahmen gegen Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser zu ergreifen.

#### 4. Grundwasserschutz und Grundwasserfreilegung

Grundwassereingriffe und Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind der unteren Wasserbehörde vorab anzuzeigen. Grundwassereingriffe sind im Wasserschutzgebiet Zone III generell nur in begründeten Ausnahmefällen, bei denen eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu besorgen ist, genehmigungsfähig.

Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden (Erdreichwärmepumpen) ist ausschließlich mit Wasser als Wärmeträgermedium gestattet. Zur Errichtung und dem Betrieb entsprechender Anlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

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 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. Lage im Wasserschutzgebiet Zone IIIB

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen Brunnen I-IV der Gemeinde Elztal in Dallau. (Schutzgebietsverordnung vom 17.02.1987). Die Schutzgebietsverordnung und die entsprechend gültigen Verbote sind zu beachten.

#### 6. Baugrunduntersuchung

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Oberen Röttone. Diese werden bereichsweise von Lösslehm und Holozänen Abschwemmassen mit jeweils im Detail nicht bekannter Mächtigkeit

verdeckt. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. 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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 7. Baufeldräumung und Gehölzrodung

Im Vorfeld von Bau- und Erschließungsarbeiten sind die Bäume im Geltungsbereich, soweit sie nicht zur Erhaltung festgesetzt wurden, in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu fällen und zu räumen. Liegen die Baufeldflächen vor Baubeginn über einen längeren Zeitraum brach, so sind sie ab Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen oder zu mulchen.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

## 8. 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.

## 9. Herstellung des Straßenkörpers

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen und unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten) gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken und sind entschädigungslos zu dulden. Gemäß § 12 Abs. 5 StrG besteht keine Erwerbspflicht der Gemeinde.

## 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. Starkregenereignisse

Aufgrund der topographischen Situation in Verbindung mit der Lage am Übergang zum unbebauten Außenbereich können im Plangebiet Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen auftreten.

Gemäß § 72 WHG handelt es sich auch bei Überflutungen infolge von Starkregen um Hochwasser. Nach § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorge- und Schutzmaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Darüber hinaus darf nach § 37 Abs. 1 WHG der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit kann die Wasserbehörde hiervon Abweichungen gemäß § 37 Abs. 3 WHG zulassen.

## 12. Vorgezogene Maßnahmen (CEF) – Europäische Vogelarten

Die bestehenden Nistkästen im Geltungsbereich werden umgehängt und ggf. ersetzt. Es gehen 6 Brutmöglichkeiten von fünf Arten und 14 Bäume mit Höhlen verloren.

An Bäumen und in Gehölzbeständen im Norden von Muckental werden insgesamt 12 Nistkästen, davon

- 6 Nisthöhlen mit 32 mm Fluglochweite für Kohlmeisen und Feldsperlinge
- 4 Nisthöhlen mit 26 mm Fluglochweite für Blau- und Sumpfmeisen
- 2 Nisthöhlen mit 45 mm Fluglochweite (Starenhöhle) mit Marderschutz

aus witterungsresistenten Materialien (Holzbeton o.Ä.) aufzuhängen.

Dadurch wird sichergestellt, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang für höhlenbrütende Vogelarten weiterhin erfüllt bleibt.

Die Erhaltung und Pflege der Nistkästen ist für einen Zeitraum von 25 Jahren zu sichern.

Die Aufhänge-Orte werden dokumentiert und der UNB übermittelt. Bei der jährlichen Reinigung der Kästen, die im Herbst erfolgen muss, ist in den ersten drei Jahren die Belegung der Kästen zu dokumentieren und das Ergebnis der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

### 13. Vorgezogene Maßnahme (CEF) – Zauneidechse

Eine wichtige Maßnahme, wenn auch im Wortsinn keine vorgezogene Maßnahme, ist die Erhaltung der Obstbäume im östlichen, teils brach liegenden Wiesenstreifen. Die Erhaltung der Bäume stellt auch sicher, dass ihr Umfeld in den künftigen Gärten für Zauneidechsen einigermaßen geeignet bleibt.

Gleichzeitig können und sollen Zauneidechsen aus dem Wiesenstreifen in die angrenzenden Flächen mit der Entwässerungsmulde auswandern bzw. sie als Lebensstätte besetzen. Ohne die Funktion der Mulden zu beeinträchtigen, können sie durch das Einbringen von für Zauneidechsen förderlichen Strukturen wie kleinen Stein- und Totholzhaufen und offenen, grabbaren Bodenstellen aufgewertet werden.

Dies gilt auch für das Umfeld des RRB in dem entsprechende Strukturen bereitgestellt werden können.

### 14. Vermeidungsmaßnahmen – Fledermäuse

Um sicher zu stellen, dass durch den Verlust der Baumhöhlen keine erheblichen Störungen der lokalen Populationen eintreten und die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, werden vorsorglich im Umfeld des Plangebietes 2 Flachkästen für Fledermäuse und 2 Fledermaushöhlen aufgehängt.

Auch bei ihnen ist die Erhaltung und Pflege für einen Zeitraum von 25 Jahren zu sichern.

Die Aufhänge-Orte werden dokumentiert und der UNB übermittelt. Bei der jährlichen Reinigung der Kästen, die im Herbst erfolgen muss, ist in den ersten drei Jahren die Belegung der Kästen zu dokumentieren und das Ergebnis der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

## IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

### Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Sträucher und Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung		
	Feldhecke	Feldgehölz	Einzelbaum
Acer platanoides (Spitzahorn) *		●	●
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *		●	●
<b>Alnus glutinosa (Schwarzerle) *</b>	●	●	
<b>Betula pendula (Hängebirke) *</b>			●
<b>Carpinus betulus (Hainbuche) *</b>	●	●	●
<b>Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)</b>	●	●	
<b>Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)</b>	●	●	
Fagus sylvatica (Rotbuche) *		●	●
Frangula alnus (Faulbaum)	●	●	
<b>Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche) *</b>	○	●	●
<b>Populus tremula (Espe) *</b>		○	
<b>Prunus avium (Vogelkirsche) *</b>		●	○
<b>Prunus spinosa (Schlehe)</b>	●		
<b>Quercus petraea (Traubeneiche) *</b>	●	●	●
<b>Quercus robur (Stieleiche) *</b>	●	●	●
<b>Rosa canina (Echte Hundsrose)</b>	●	●	
Salix aurita (Ohrweide)			
Salix caprea (Salweide)	●	●	
Salix cinerea (Grauweide)	○		
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	●		
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	●		
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	●	●	●
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.

## Artenliste 2: Sortenliste für Baumpflanzungen im Stellplatz- und Straßenbereich

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Acer platanoides „Columnare“	Spitzahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche
Fraxinus excelsior „Westhof s Glorie“	Esche
Quercus robur „Fastigiata“	Stieleiche
Tilia cordata „Erecta“	Winterlinde
Tilia cordata „Rancho“	Winterlinde

## Artenliste 2: Obstbaumsorten

Obstbaumart	Geeignete Sorten
Apfel	Bittenfelder, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brettacher, Champagner Renette, Danziger Kant, Gehrers Rambur, Gewürzluiken, Goldrenette von Blenheim, Hauxapfel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winterrambur, Sonnenwirtsapfel, Welschiser, Zabergäu Renette
Birne	Petersbirne, Wahls Schnapsbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne, Fässlesbirne, Kärcherbirne, Wilde Eierbirne, Conference, Kirchensaller Mostbirne, Metzger Bratbirne, Schweizer Wasserbirne, Josephine von Mecheln, Bayerische Weinbirne, Paulsbirne, Geddelsb. Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle
Süßkirschen	Regina, Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sam
Walnüsse	Mars, Nr. 26, Nr. 139

## Empfohlene Saatgutmischungen

Bereich	Saatgutmischung
Grünflächen	Frischwiese/ Fettwiese von Rieger-Hofmann oder vergleichbar
Regenrückhaltebecken	Ufermischung für wechselfeuchte Standorte
Verkehrsgrün	Verkehrsinselmischung von Rieger-Hofmann oder vergleichbar
Dachbegrünung	Dachbegrünung / Saatgut von Rieger-Hofman oder vergleichbar

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

Aufgestellt:

Elztal, den

DIE GEMEINDE :

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

Elztal, den

Der Bürgermeister

.....  
(Siegel)