



STADT ADELSHEIM
ZUKUNFT AUS TRADITION

**SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
DES BEBAUUNGSPLANS
DER STADT ADELSHEIM, STADTTEIL ADELSHEIM,
"STEINÄCKER RECHTS"**

ENTWURF

FASSUNG VOM *26.07.2021*
 29.06.2020

Ausgefertigt

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem
Satzungsbeschluss des Gemeinderates
vom überein.

Adelsheim, den 26.07.2021

Planverfasser

Ing.-Büro Sack & Partner GmbH
Adelsheim - Tauberbischofsheim

.....
Bürgermeister

.....
Dienstsiegel

.....
Planverfasser

Inhaltsverzeichnis

1	RECHTSGRUNDLAGEN.....	1
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	2
2.1	Art der baulichen Nutzung	2
2.1.1	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	2
2.2	Maß der baulichen Nutzung	3
2.2.1	Grundflächenzahl.....	3
2.2.2	Geschossflächenzahl.....	3
2.2.3	Vollgeschosse.....	3
2.2.4	Höhe der baulichen Anlagen.....	3
2.2.5	Festlegung Höhenlage der baulichen Anlagen.....	5
2.2.6	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.....	5
2.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen	5
2.3.1	Offene Bauweise	5
2.3.2	Baugrenze	5
2.3.3	Stellung der baulichen Anlagen.....	5
2.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	6
2.4.1	Nebenanlagen	6
2.4.2	Stellplätze	6
2.4.3	Garagen.....	7
2.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	7
2.5.1	Wohneinheiten.....	7
2.6	Verkehrsflächen	7
2.6.1	Verkehrsfläche.....	7
2.6.2	Straßenbegrenzungslinie	8
2.6.3	Verbot der Ein- und Ausfahrt.....	8
2.6.4	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.....	8
2.7	Versorgungsfläche	8
2.7.1	Zweckbestimmung	8
2.8	Grünflächen	9
2.8.1	Private Grünfläche	9

2.8.2	Öffentliche Grünfläche	9
2.8.3	Wiesenmischung	9
2.9	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
2.9.1	Umgrenzung von Flächen	9
2.9.2	Bodenschutz	9
2.9.3	Grundwasser	10
2.9.4	Baufeldräumung und Gehölzrodung	10
2.9.5	CEF-Maßnahmen	10
2.9.6	Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien	11
2.9.7	Oberflächenbefestigung	11
2.9.8	Anfallendes Oberflächenwasser.....	11
2.10	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	11
2.10.1	Flächenumgrenzung zum Anpflanzen	12
2.10.2	Bepflanzung.....	12
2.10.3	Pflanz-/Artenliste.....	12
2.11	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen von schädlichen Umwelteinflüssen ...	14
2.11.1	Insektenschonende Beleuchtung	15
2.12	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	15
2.12.1	Grenze des Geltungsbereichs.....	15
2.13	Nachrichtlicher Hinweis ohne Festsetzungscharakter.....	15
2.13.1	Entdeckung von Funden	15
2.13.2	Antreffen von Fremdmaterialien / Altlasten	15
2.13.3	Beachtung Bodenschutzgesetz.....	16
2.13.4	Regenerative Energiesysteme	16
2.13.5	Abgrabungen, Aufschüttungen und unterirdische Stützbauwerke	16
2.13.6	Beleuchtungskörper	17
2.13.7	Duldung von Beleuchtungseinrichtungen	17
2.13.8	Brauchwasseranlagen	17
2.13.9	Flurstücknummer	17
2.13.10	Höhenschichtlinie.....	18
2.13.11	Geplante Grundstücksgrenze	18
2.13.12	Bestehende Grenzen	18
2.13.13	Bauplatznummer.....	18
2.13.14	Bezeichnung der Erschließungsstraßen.....	18
2.13.15	Waldabstandslinie.....	18

2.13.16 Wassergefährdende Stoffe	18
2.13.17 Geotechnik	19
2.13.18 Baugrunduntersuchungen.....	19
2.13.19 Landwirtschaft.....	19
2.13.20 Starkregenereignisse	19
2.13.21 Grundwasserfreilegung.....	20
3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO).....	21
3.1 Dächer	21
3.1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude	21
3.1.2 Dachaufbauten und -einschnitte.....	21
3.1.3 Dacheindeckung	22
3.2 Gebäudelänge.....	22
3.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	22
3.4 Antennen.....	23
3.5 Niederspannungsfreileitungen.....	23
3.6 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	23
3.7 Einfriedungen und Stützmauern entlang von Verkehrsflächen	23
3.8 Einfriedungen und Stützmauern entlang sonstiger Grundstücksgrenzen.....	24
3.9 Geländeänderungen, Aufschüttungen, Abgrabungen	24
3.10 Stellplatzverpflichtung	25
3.11 Werbeanlagen.....	25
3.12 Drainagen	25
3.13 Ordnungswidrigkeiten.....	26

**SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN
DES BEBAUUNGSPLANS
DER STADT ADELSHEIM, STADTTEIL ADELSHEIM,
"STEINÄCKER RECHTS"**

1 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634). Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14. August 2020 bzw. 01. November 2020.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01. August 2019.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Ergänzung der Planzeichen Folgendes festgesetzt:

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung

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

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

WA

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausschluss nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

Unzulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.2.1 Grundflächenzahl

2.2.1.1 Grundflächenzahl GRZ

0,4 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

2.2.2 Geschossflächenzahl

2.2.2.1 Geschossflächenzahl GFZ

0,8 (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

2.2.3 Vollgeschosse

2.2.3.1 (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)

II Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 2 festgelegt.

2.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

2.2.4.1 Traufhöhe

TH Die Traufhöhe wird auf maximal 6,50 m (siehe Planeintrag) festgesetzt.

Die Traufhöhe wird gemessen ab der Erdgeschossfußbodenhöhe EFH bis äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Gebäudevor- und -rücksprüngen ist die gemittelte Traufhöhe zu messen.

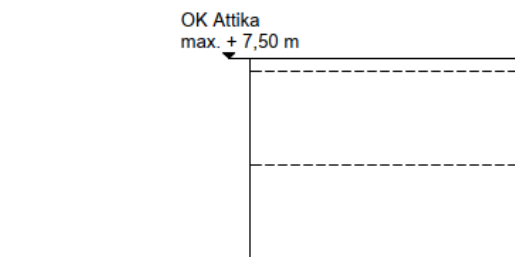
2.2.4.2 Firsthöhe

FH Die Firsthöhe wird auf maximal 11,00 m (siehe Planeintrag) festgesetzt.

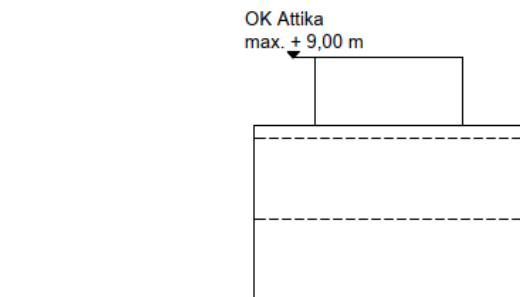
Die Firsthöhe wird gemessen ab der Erdgeschossfußbodenhöhe EFH bis zur Oberkante des Firstziegels.

Die maximale Firsthöhe bei Flachdächern wird auf den Baugrundstücken mit max. 2 Wohneinheiten auf 7,50 m und auf den Baugrundstücken mit max. 6 Wohneinheiten ab 5 Wohneinheiten auf 9,00 m festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die oberste Außenwandbegrenzung (Attika).

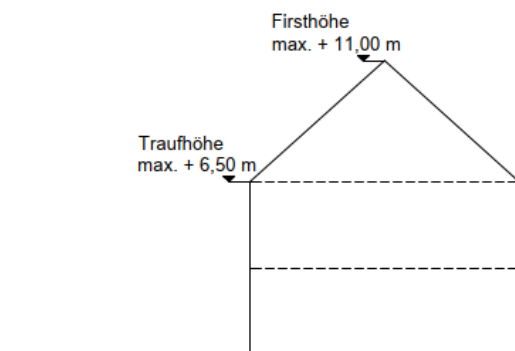
Flachdach
 II Vollgeschoss



Flachdach
 II Vollgeschosse + Staffelgeschoss



Satteldach
 II Vollgeschoss



2.2.5 Festlegung Höhenlage der baulichen Anlagen

Zur Festlegung der Höhenlage der baulichen Anlagen wird die Erdgeschossfußbodenhöhe EFH begrenzt.

Die Traufhöhe und die Firsthöhe werden gemessen ab der Erdgeschossfußbodenhöhe EFH.

Bei den Baugrundstücken ist die EFH von der Fahrbahnrandhöhe der Grundstücksmittle mit -0,50 m bis +0,50 m festgesetzt.

2.2.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen

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

2.3.1 Offene Bauweise



Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)

2.3.2 Baugrenze



(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

(§ 23 BauNVO)

2.3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Hauptgebäude wird durch Gebäudehaupt-/Firstrichtung entsprechend Planeintrag festgesetzt.

Sofern die Gebäudehaupt-/Firstrichtung nicht gesetzt ist, ist diese nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zulässig. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.

2.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

2.4.1 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO sind, sofern es sich um Gebäude bis max. 40 m³ umbauter Raum handelt, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht zwischen der vorderen Baugrenze und der angrenzenden Straßenverkehrsfläche.

Terrassenüberdachungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis max. 30 m² zulässig.

Nebenanlagen für Nutztierhaltungen sind ausgeschlossen.

2.4.2 Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zufahrtslänge darf bei den Baugrundstücken mit max. 2 Wohneinheiten nur max. 10,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche betragen. Bei den Baugrundstücken mit max. 6 Wohneinheiten darf die max. Zufahrtslänge max. 20,00 m ab 3 Wohneinheiten von der öffentlichen Verkehrsfläche betragen. Stellplätze und Zufahrten dürfen nicht vollständig versiegelt werden; sie sind mit einem versickerungsfähigen Belag auszuführen, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist.

2.4.3 Garagen

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zufahrtslänge darf bei den Baugrundstücken mit max. 2 Wohneinheiten nur max. 10,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche betragen. Bei den Baugrundstücken mit max. 6 Wohneinheiten darf die max. Zufahrtslänge max. 20,00 m ab 3 Wohneinheiten von der öffentlichen Verkehrsfläche betragen. Zufahrten dürfen nicht vollständig versiegelt werden; sie sind mit einem versickerungsfähigen Belag auszuführen, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist.

Der Abstand von Garagenvorderfront zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,00 m betragen, im Falle sonstiger Garagenseiten mindestens 1,50 m.

2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2.5.1 Wohneinheiten

- 2 Wo** Je Einzel- oder Doppelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. 1 WE je Doppelhaushälfte.
- 6 Wo** Je Einzel- oder Doppelhaus sind maximal 6 Wohneinheiten zulässig. 3 WE je Doppelhaushälfte.

2.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.6.1 Verkehrsfläche



(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

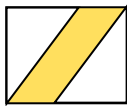
2.6.2 Straßenbegrenzungslinie



2.6.3 Verbot der Ein- und Ausfahrt



2.6.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.6.4.1 Zweckbestimmung

2.6.4.1.1 Fußweg



2.7 Versorgungsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

2.7.1 Zweckbestimmung



2.7.1.1 Elektrizität



2.8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

2.8.1 Private Grünfläche



2.8.2 Öffentliche Grünfläche



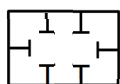
2.8.3 Wiesenmischung

Die nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzen Bereiche der Grünflächen sind mit einer artenreichen Wiesenmischung aus gesicherter Herkunft einzusäen und extensiv zu pflegen (ohne Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln).

2.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.9.1 Umgrenzung von Flächen



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

2.9.2 Bodenschutz

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

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

Ein Bodenabtrag durch Rutschungen und Erosionen ist durch geeignete Maßnahme zu verhindern.

Bei Baumaßnahmen ist Mutterboden und Unterboden getrennt auszubauen, zu lagern und einer Wiederverwendung zuzuführen.

Als Lager sind Mieten vorgesehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.

2.9.3 Grundwasser

Grundwassereingriffe und Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind der Unteren Wasserbehörde vorab anzuzeigen.

Falls bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser angetroffen wird, ist dies der Unteren Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Bauarbeiten sind einzustellen.

2.9.4 Baufeldräumung und Gehölzrodung

Bereits im Vorfeld der Erschließungs- und Baumaßnahmen sind die Gehölze (die Feldhecke, die beiden Obstbäume und das Gebüsch), die im Bereich des Plangebiets gerodet werden müssen, in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar zu fällen und zu räumen. Astwerk ist unverzüglich abzuräumen.

Im Vorfeld terminierter Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die krautige Vegetation, die Acker- und Wiesenflächen vom Beginn der Vegetationsperiode an bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen oder zu mulchen, damit Bodenbrüter keine Nester in einer aufkommenden Vegetation anlegen.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

2.9.5 CEF-Maßnahmen

Eine rd. 1.000 m² große Ackerfläche im Umfeld des Plangebietes wird als Brut- und Nahrungshabitat für die Feldlerche aufgewertet. Der genaue Standort wird vor Satzungsbeschluss im Rahmen des öffentlichen – rechtlichen Vertrags mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes NOK abgestimmt und festgelegt.

Die Fläche ist mit einer Blümmischung gesicherter Herkunft (Blühende Landschaften von Rieger-Hoffmann oder vergleichbar) als Buntbrache anzusäen. Je nach Standort ist die Ansaatstärke gegenüber der Empfehlung des Herstellers zu reduzieren.

Ein jährlicher Schnitt kann im Februar erfolgen, wobei in jedem Jahr maximal die Hälfte gemäht werden darf, damit überständige Strukturen als Sitzwarte für die Feldlerche dienen.

Spätestens nach 5 Jahren muss die Fläche neu angesät werden.

Der Erfolg der Maßnahme wird im Rahmen eines Monitorings geprüft.

2.9.6 Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien

Wenn metallische Dach- oder Fassadenverkleidungen (Zink, Kupfer, Blei usw.) an Gebäude verwendet werden, ist zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser eine verwitterungsfeste Beschichtung zwingend erforderlich.

2.9.7 Oberflächenbefestigung

Stellplätze, Garagenzufahrten sowie Fußwege dürfen nicht vollständig versiegelt werden, sie sind mit einem versickerungsfähigen Belag auszuführen, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist.

2.9.8 Anfallendes Oberflächenwasser

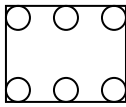
Das anfallende Oberflächenwasser der Dach- und Hofflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in den öffentlichen Kanal abzuleiten.

Der Einbau von Zisternen ist verpflichtend. An die Zisternen dürfen nur Dachflächen einschl. Garagendächern angeschlossen werden. Pro m² vorhandene Dachfläche sind mindestens 10 Liter Zisternenvolumen vorzusehen.

2.10 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

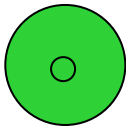
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.10.1 Flächenumgrenzung zum Anpflanzen

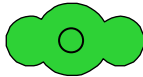


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

2.10.1.1 Anpflanzen von Bäumen



2.10.1.2 Anpflanzen von Sträuchern



2.10.2 Bepflanzung

Die mit Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Gehölzen zu bepflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Auf den verbleibenden Flächen (außerhalb der Pflanzstreifen) ist zur Durchgrünung des WA je Grundstück ein großkroniger Baum gemäß Pflanzliste innerhalb des Baugrundstücks zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume müssen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mind. 10 - 12 cm haben. Von den festgesetzten Pflanzstandorten kann abgewichen werden. Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gebäudenutzung zu vollziehen.

Mindestens 5 % der Grundstücksflächen sind mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei ist je Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen. Ein Rückschnitt ist nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) zulässig.

2.10.3 Pflanz-/Artenliste

Pflanzliste als Pflanzbindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Hecke u. Sträucher	Einzelbaum
Acer campestre (Feldahorn)	X	
Betula pendula (Hängebirke) *		X
Carpinus betulus (Hainbuche) *	X	X
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	X	
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	X	
Crataegus laevigata (Zweiggr. Weißdorn)	X	
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)	X	
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	X	
Frangula alnus (Faulbaum)	X	
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)	X	
Prunus avium (Vogelkirsche)		X
Prunus spinosa (Schlehe)	X	
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)	X	
Rosa canina (Echte Hundsrose)	X	
Rosa rubiginosa (Weinrose)	X	
Salix caprea (Salweide)	X	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	X	
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	X	
Sorbus domestica (Speierling)		X
Sorbus torminalis (Elsbeere)		X
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	X	

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

Artenliste 2: Schwach bis mittelwüchsige Laubbaum-Sorten für Anpflanzungen auf Grundstücken in beengter Lage

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre "Elsrijk"	Feldahorn
Carpinus betulus "Fastigiata"	Hainbuche
Carpinus betulus "Frans Fontaine"	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aria "Magnifica"	Mehlbeere
Sorbus aucuparia "Fastigiata"	Eberesche
Sorbus aucuparia "Rossica Major"	Eberesche
Sorbus aucuparia var. edulis	Eberesche

Artenliste 3: 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, Geddelb. Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle
Süßkirschen	Regina Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sam
Walnüsse	Mars, Nr. 26, Nr. 139

2.11 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen von schädlichen Umwelteinflüssen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.11.1 Insektenschonende Beleuchtung

Die Straßen- und Wegbeleuchtung sind mit insektenschonenden Lampen und Leuchtmitteln gemäß dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Die Leuchtkörper sind so zu wählen, dass das Licht nach unten abgestrahlt wird und kein Streulicht erzeugt wird.

Eine private Dauerbeleuchtung ist unzulässig.

2.12 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

2.12.1 Grenze des Geltungsbereichs



2.13 Nachrichtlicher Hinweis ohne Festsetzungscharakter

2.13.1 Entdeckung von Funden

Bei dem Vollzug der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Bußgeldbestimmungen in § 27 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

2.13.2 Antreffen von Fremdmaterialien / Altlasten

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial bzw. Altlasten angetroffen, so ist dieses Material getrennt zu halten und nach den Vorschriften des Abfallrechts geordnet zu entsorgen.

Das Bürgermeisteramt und das Landratsamt (Unterer Bodenschutz und Altlastenbehörde), sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung bzw. Funde zu informieren (§ 3 Landes-Bodenschutzgesetz (LBodSchAG)). Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Bürgermeisteramt und dem Landratsamt abzustimmen.

2.13.3 Beachtung Bodenschutzgesetz

Grundsätze und Hinweise zum Bodenschutzgesetz sind bei den Erschließungsarbeiten und Einzelbauvorhaben gemäß Bundesbodenschutzgesetz zu berücksichtigen. Es sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden (§ 1 BBodSchG).

Es wird darauf hingewiesen, dass der Massenausgleich des Bodenaushubs auf dem Grundstück erfolgen sollte.

Der Oberboden ist vor Baubeginn in einer Stärke von mind. 30 cm abzuschleppen, ordnungsgemäß auf Mieten nicht höher als 2,50 m zu lagern und möglichst wieder einzubauen bzw. der Wiederverwendung zu zuführen.

2.13.4 Regenerative Energiesysteme

Regenerative Energiesysteme sind ausdrücklich erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

2.13.5 Abgrabungen, Aufschüttungen und unterirdische Stützbauwerke

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen und unterirdischen Stützbauwerken (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.

2.13.6 Beleuchtungskörper

Gemäß § 126 BauGB hat der Eigentümer 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. Der Eigentümer ist vorher zu benachrichtigen.

2.13.7 Duldung von Beleuchtungseinrichtungen

Im Bereich der Bauplätze, vor denen keine öffentlichen Gehweg- und Grünflächen geplant sind, sind die künftigen Grundstückseigentümer verpflichtet, das Errichten von Beleuchtungseinrichtungen (Kabel, Mast und Beleuchtungskörper) auf ihrem Grundstück zu dulden. Die genaue Festlegung der Standorte erfolgt im Ausbauplan. Nachträgliche Umstellung auf Wunsch des Grundstückseigentümers erfolgt auf eigene Kosten.

2.13.8 Brauchwasseranlagen

Brauchwasseranlagen mit Regenwassernutzung, die im Plangebiet errichtet werden, sind vor Inbetriebnahme bei der Stadt Adelsheim anzuzeigen.

Es ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regen- bzw. Brauchwasser in das öffentliche Wasserleitungsnetz gelangt. Die Installation der Regenwassernutzungsanlage ist nach § 17 (2) TrinkwV 2001 den Bestimmungen der DIN 1988 und 1989-1 auszuführen.

Die Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage zur Nutzung von Brauchwasser im Haushalt nach § 13 (3) ist nach § 13 Abs. 1 TrinkwV 2001 mindestens vier Wochen vor Inbetriebnahme dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Für die Prüfung und Abrechnung der Regenwasser- und Abwassermenge ist eine Zähleranlage einzubauen.

2.13.9 Flurstücknummer

2963

2.13.10 Höhengschichtlinie



2.13.11 Geplante Grundstücksgrenze

----- unverbindlich

2.13.12 Bestehende Grenzen



2.13.13 Bauplatznummer

① unverbindlich

2.13.14 Bezeichnung der Erschließungsstraßen

Planstraße 1 unverbindlich

2.13.15 Waldabstandslinie



2.13.16 Wassergefährdende Stoffe

Die Baustellens sind so anzulegen und so zu sichern, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen.

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

2.13.17 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befinden sich das Bauvorhaben im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks.

Verkarstungserscheinungen (offene und lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen und aus der näheren Umgebung bekannt. Die nächstgelegenen Verkarstungsstrukturen sind in der Geologischen Karte (GK25, Blatt 6622 Möckmühl) südlich bis südöstlich des Plangebiets in ca. 300-400 m Entfernung verzeichnet.

2.13.18 Baugrunduntersuchungen

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

2.13.19 Landwirtschaft

Die aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung mindestens zeitweise (auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten bzw. an Wochenenden) resultierende Emissionen, Lärm, Stäube, Geruch und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne § 906 BGB sind von den zukünftigen Anwohnern auf jeden Fall als ortsüblich hinzunehmen.

2.13.20 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 Vorsorgemaßnahmen 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.

2.13.21 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 zu benachrichtigen (§ 4 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 Oberflächen-gewässer ist unzulässig.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

- Rechtsgrundlage dafür ist die Landesbauordnung (LBO) vom 5. März 2010 (GBL. S. 357), geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBL. S. 313) m.W.v. 01. August 2019.

3.1 Dächer

(§ 74 Abs. 1 LBO)

3.1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude

Es sind geneigte Dächer (Pulldächer, versetzte, zweiseitig geneigte Pulldächer und mehrseitig geneigte Dächer) sowie Flachdächer zulässig.

Flachdächer und einseitig geneigte Pulldächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 15° zulässig. Versetzte, zweiseitig geneigte Pulldächer und mehrseitig geneigte Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zulässig.

3.1.2 Dachaufbauten und -einschnitte

Als Dachaufbauten sind Schlep-, Giebel-, schräge Walm-, Trapez- und Dreiecksgauben sowie Gauben mit gewölbter Dachform zulässig.

Von den Giebelgesimsen ist ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten.

Der First von Giebelgauben und der oberste Abschluss von Schlep- und Trapezgauben an das Hauptdach müssen mind. 0,50 m (bei Ziegelerdeckung 2 Reihen) unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes liegen.

Pro Gebäudeseite sind mehrere Dachgauben mit einer max. Gesamtbreite in der Summe von höchstens 1/2 der Trauflänge zulässig.

Dacheinschnitte sind mit einer Breite bis zu 1/3 der Trauflänge zulässig und müssen von den Giebelgesimsen einen Abstand von 1,50 m und von der Traufe 0,80 m einhalten.

3.1.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung dürfen keine leuchtenden und reflektierenden Materialien oder grelle Farbtöne mit Ausnahmen von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen verwendet werden. Eine beschichtete verwitterungsfeste metallische Dacheindeckung ist zulässig.

Eine Dachbegrünung ist zulässig.

3.2 Gebäudelänge

Auf den Grundstücken mit max. 6 Wohneinheiten wird die Fassadenlänge (Ansicht der Straße) bei Doppelhäusern auf 18 m begrenzt.

3.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig.

Die äußere Farbgebung aller baulicher Anlagen muss in hellen und gedeckten Farbtönen erfolgen.

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als Putz-, Sichtmauerwerk, Holzverschalung oder Glasflächen (Glasvorbauten, Wintergarten u. ä.) zulässig.

Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Asbestzement, Aluminium, Kunststoff oder ähnlichen Platten und Materialien ist nicht zulässig.

Nebenanlagen sind nur in Holz (zimmermannmäßiger Konstruktion), Stahl-, Glas- oder Massivbauweise zulässig.

3.4 Antennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Die Errichtung von mehr als einer Außenantenne (Terrestrische und Satellitenantennen) pro Gebäude ist unzulässig.

3.5 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

3.6 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Befestigungen von Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszustatten, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist (Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG).

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit ist die Anlage von Schottergärten nicht zugelassen.

3.7 Einfriedungen und Stützmauern entlang von Verkehrsflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen und Stützmauern entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m Höhe zulässig.

Sofern Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen als Hecke vorgesehen sind, sind sie mit standortheimischen Heckengehölzen gemäß Arten- und Sortenliste auszubilden.

In Hecken eingewachsene künstliche Einfriedungen sind dabei zulässig.

Zur Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten. Die sich hieraus ergebende Abstandsfläche ist zu unterhalten.

Entlang von landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswegen ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Die Abstandsfläche ist zu begrünen oder zu befestigen und zu unterhalten.

3.8 Einfriedungen und Stützmauern entlang sonstiger Grundstücksgrenzen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedung (im rückwärtigen und seitlichen Grenzbereich) sind nur standortheimische Hecken gemäß Pflanzliste sowie Holz- oder Maschendrahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Darüber hinaus sind Stützmauern nur gestaffelt zulässig. Der Abstand zwischen den einzelnen Stützmauern muss mindestens 1,00 m betragen.

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

3.9 Geländeänderungen, Aufschüttungen, Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind bis zu einer max. Gesamthöhe von 1,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Als natürliches Gelände gilt die Geländeoberfläche vor Beginn jeglicher Bauarbeiten. Die Gebäude- und Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken sind zu berücksichtigen. Zu Nachbargrundstücken sind nur Böschungen bis zu einer Neigung von 30° zulässig.

Ausnahmen sind nur beim Nachweis schwieriger topografischer Verhältnisse oder Angleichungserfordernissen gestattet.

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

3.10 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung wird pro Wohnung auf 2 Stellplätze festgesetzt.

3.11 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung und innerhalb der überbaubaren Flächen bis max. 1 m² Größe zulässig.

Ausgenommen hiervon sind auf die Gebäudewand aufgemalte Werbeschriften. Die Beleuchtung der Werbeaufschriften ist unzulässig.

3.12 Drainagen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Zum Schutz des Wasserhaushaltes dürfen grundsätzlich keine Drainagen verbaut werden.

In Ausnahmefällen dürfen Drainagen nur gebaut werden, wenn Sie über einen Sickerschacht auf dem eigenen Grundstück abgeleitet werden können. Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nicht erlaubt.

3.13 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden auf Grund § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.