



**STADT ADELSHEIM**  
ZUKUNFT AUS TRADITION

**SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN  
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
DES BEBAUUNGSPLANS  
DER STADT ADELSHEIM, STADTTEIL ADELSHEIM,  
"SONDERGEBIET PFLEGEHEIM  
RITTERSBRUNNENSTRASSE"**

*FASSUNG VOM*      *30.06.2025*  
                                 *24.03.2025*  
                                 *22.04.2024*

**Ausgefertigt**

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem  
Satzungsbeschluss des Gemeinderates  
vom 30.06.2025 überein.

Adelsheim, den 01.07.2025

**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	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO).....	2
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	2
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.....	4
2.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen .....	4
2.3.1	Abweichende Bauweise .....	4
2.3.2	Baugrenze .....	4
2.3.3	Stellung der baulichen Anlagen.....	4
2.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	4
2.4.1	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze.....	5
2.4.1.1.1	Stellplatz.....	5
2.4.2	Stellplätze .....	5
2.4.3	Nebenanlagen .....	5
2.4.4	Garagen.....	5
2.5	Wasserfläche .....	5
2.5.1	Wasserfläche.....	5
2.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	6
2.6.1	Insektenschonende Beleuchtung .....	6
2.6.2	Grundwasser .....	6
2.6.3	CEF-Maßnahmen .....	6
2.6.4	Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien .....	6
2.6.5	Wasserdurchlässige Beläge.....	7
2.6.6	Erhalt des Knecklesklingengrabens .....	7
2.6.7	Extensive Dachbegrünung .....	7

2.6.8	Nicht überbaubare Sondergebietsfläche .....	7
2.6.9	Anfallendes Oberflächenwasser / Retention auf dem Baugrundstück .....	7
2.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht .....	8
2.7.1	Fläche mit Geh-, und Fahrrechten .....	8
2.8	Pflanzgebote und Pflanzbindungen .....	8
2.8.1	Bepflanzung Baugrundstück .....	8
2.8.2	Pflanz-/Artenliste .....	8
2.9	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans .....	10
2.9.1	Grenze des Geltungsbereichs .....	10
2.10	Nachrichtlicher Hinweis ohne Festsetzungscharakter .....	11
2.10.1	Vorgezogene Gehölzrodung und regelmäßige Mahd .....	11
2.10.2	Gebäudeabbruch .....	11
2.10.3	Nistkästen, Fledermaushöhlen .....	11
2.10.4	Außenbeleuchtung .....	12
2.10.5	Entdeckung von Funden .....	12
2.10.6	Antreffen von Fremdmaterialien / Altlasten .....	12
2.10.7	Allgemeiner Bodenschutz .....	13
2.10.8	Regenerative Energiesysteme .....	14
2.10.9	Abgrabungen, Aufschüttungen und unterirdische Stützbauwerke .....	14
2.10.10	Beleuchtungskörper .....	14
2.10.11	Duldung von Beleuchtungseinrichtungen .....	14
2.10.12	Brauchwasseranlagen .....	14
2.10.13	Flurstücknummer .....	15
2.10.14	Höhenschichtlinie .....	15
2.10.15	Geplante Grundstücksgrenze .....	15
2.10.16	Bestehende Grenzen .....	15
2.10.17	Waldabstandslinie .....	15
2.10.18	Gewässerrandstreifen .....	15
2.10.19	Bebauung des Gewässerrandstreifens .....	15
2.10.20	Wassergefährdende Stoffe .....	16
2.10.21	Geotechnik .....	16
2.10.22	Baugrunduntersuchungen .....	16
2.10.23	Starkregenereignisse .....	16
2.10.24	Grundwasser .....	17
2.10.25	Vergrämung und Schutz von Reptilien .....	17
2.10.26	Schutz von Amphibien .....	18

---

2.10.27	Vermeidung von Vogelkollisionen .....	19
2.10.28	CEF-Maßnahme Zauneidechse .....	19
2.10.29	Zuordnung Ökopunkte .....	20
<b>3</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO) .....</b>	<b>21</b>
3.1	Dächer .....	21
3.1.1	Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude .....	21
3.1.2	Dacheindeckung .....	21
3.1.3	Technische Nebenanlagen .....	21
3.2	Gebäudelänge.....	21
3.3	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	21
3.4	Antennen.....	22
3.5	Niederspannungsfreileitungen.....	22
3.6	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	22
3.7	Einfriedungen und Stützmauern entlang von Verkehrsflächen .....	22
3.8	Einfriedungen und Stützmauern entlang sonstiger Grundstücksgrenzen.....	23
3.9	Geländeveränderungen, Aufschüttungen, Abgrabungen .....	23
3.10	Werbeanlagen.....	24
3.11	Drainagen .....	24
3.12	Ordnungswidrigkeiten.....	24

---

**SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN  
DES BEBAUUNGSPLANS  
DER STADT ADELSHEIM, STADTTEIL ADELSHEIM,  
"SONDERGEBIET PFLEGEHEIM  
RITTERSBRUNNENSTRASSE"**

---

**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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) m.W.v. 01. Januar 2024.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) m.W.v. 07. Juli 2023.
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 S. 25).

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

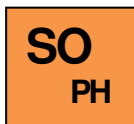
## 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

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

#### 2.1.1 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)



Sonstiges Sondergebiet – Pflegeheim (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Gebäuden, Geräten und bauliche Anlagen für ein Seniorenwohn- und Pflegeheim mitsamt zugeordneten Pflege- und Betreuungseinrichtungen.

Es sind ausschließlich Nutzungen wie betreutes Wohnen und Pflegeheime einschließlich zugeordneter medizinischer, therapeutischer, betriebstechnischer Ergänzungs- und Nebeneinrichtungen zulässig. Des Weiteren sind dazugehörige Einrichtungen wie Caféterias, Restaurants und Kioske zulässig. Der Schwerpunkt der Nutzungen wird auf ein gemeinschaftliches Wohnen festgesetzt. Der Schutzanspruch zum Schallimmissionsschutz entspricht dem eines allgemeinen Wohngebietes (WA).

### 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

**0,5** (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

## 2.2.2 Geschossflächenzahl

### 2.2.2.1 Geschossflächenzahl GFZ

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

## 2.2.3 Vollgeschosse

**V** (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)  
Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 5 festgelegt.

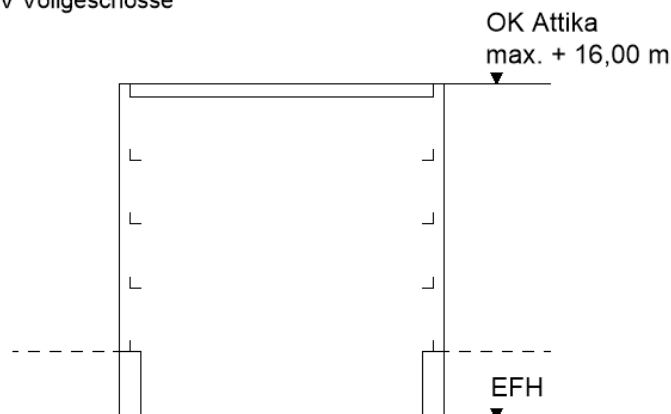
## 2.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

### 2.2.4.1 Traufhöhe

**TH** Die Traufhöhe wird auf maximal 16,00 m (siehe Planeintrag) festgesetzt.  
Die Traufhöhe wird gemessen ab der Erdgeschossfußbodenhöhe EFH bis zur obersten Außenwandbegrenzung (Attika).

Flachdach  
V Vollgeschosse



### 2.2.5 Festlegung Höhenlage der baulichen Anlagen

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

Die Traufhöhe wird gemessen ab der Erdgeschossfußbodenhöhe EFH.

Bei dem Baugrundstück ist die EFH mit 231,50 m ü. NN festgesetzt. Abweichungen hierzu sind bis zu 0,50 m zulässig.

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

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

#### 2.3.1 Abweichende Bauweise

**a**

Abweichende Bauweise: Im Sinne einer offenen Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 55 m.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 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 Gebäudehaupt-/Firstrichtung ist 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 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze



Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

#### 2.4.1.1 Zweckbestimmung:

##### 2.4.1.1.1 **St** Stellplatz

### 2.4.2 Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

### 2.4.3 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO sind, sofern es sich um Gebäude bis max. 40 m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> zulässig.

Nebenanlagen für Nutztierhaltungen sind ausgeschlossen.

### 2.4.4 Garagen

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

## 2.5 Wasserfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

### 2.5.1 Wasserfläche



Wasserfläche, Knecklesklingengraben

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### 2.6.1 Insektenschonende Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und ggf. von Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmem Spektrum, wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht, entsprechend den Farbtemperaturen von 1.600 bis 2.400, max. 3.000 Kelvin.

Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig.

Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „Smarte Technologien“ soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

#### 2.6.2 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.

#### 2.6.3 CEF-Maßnahmen

Siehe 2.10.25 CEF-Maßnahme Zauneidechse

#### 2.6.4 Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien

Bei der Verwendung von metallischen Dacheindeckungen oder Fassadenverkleidungen (Blei, Kupfer, Zink) ist zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser eine verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

### 2.6.5 Wasserdurchlässige Beläge

Stellplätze, Zufahrten und Wege, sofern keine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten ist, sind so anzulegen und zu befestigen, dass Niederschlagswasser versickern kann. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

### 2.6.6 Erhalt des Knecklesklingengrabens

Der Graben ist in seinem heutigen Verlauf zu erhalten. Zulässig ist das Ausheben von angeschwemmtem Sediment und das Entfernen von Verklausungen, sofern dies erforderlich ist, um Ausuferungen des Grabens bei Starkregen/Hochwasser zu vermeiden.

Zulässig ist das Entfernen von künstlichen Befestigungen und Abstürzen.

Die Gehölze auf der Südseite des Grabens sind regelmäßig auf den Stock zu setzen.

### 2.6.7 Extensive Dachbegrünung

Mindestens 500 m<sup>2</sup> Dachfläche werden mit mind. 10 cm Substrat angedeckt und begrünt.

Es ist vorzugsweise eine extensive Dachbegrünung mit einer Ansaat aus gebiets-eigenem Saatgut vorzunehmen. Für die Einsaat ist Saatgut gesicherter Herkunft Produktionsraum "11 Südwestdeutsches Bergland" zu verwenden.

Die Flächen sind jährlich zu kontrollieren und bei Bedarf zu pflegen. Die Saatgut-angaben sind zu beachten.

### 2.6.8 Nicht überbaubare Sondergebietsfläche

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, sofern nicht für Zufahrten, Stellplätze, o. Ä. benötigt werden, einzusäen und gärtnerisch zu gestalten.

### 2.6.9 Anfallendes Oberflächenwasser / Retention auf dem Baugrundstück

Das anfallende Oberflächenwasser der Dach- und Hofflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz abzuleiten.

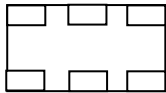
Unbelastetes Dachflächenwasser ist breitflächig zu versickern oder in den Knecklesklingengraben abzuleiten.

Der Einbau von Zisternen wird empfohlen.

**2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**2.7.1 Fläche mit Geh-, und Fahrrechten**



Geh-, und Fahrrecht zugunsten der Stadt Adelsheim

**2.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

**2.8.1 Bepflanzung Baugrundstück**

Auf den verbleibenden Flächen, außerhalb der bebauten Fläche sind zur Durchgrünung des Sondergebietes auf dem Grundstück mindestens drei standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanz-/Artenlisten innerhalb des Baugrundstücks zu pflanzen und zu unterhalten.

Die Bäume sind zu pflegen und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen. Die Bäume müssen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mind. 16 - 18 cm haben.

Ein Rückschnitt ist nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) zulässig.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gebäudenutzung zu vollziehen. Die Pflanz-/Artenlisten sind zu beachten.

**2.8.2 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
<b>Acer campestre (Feldahorn)</b>	X	
Acer platanooides (Spitzahorn) *		X

Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *		X
Berberis vulgaris (Gewöhnlicher Berberitze)	X	
<b>Carpinus betulus (Hainbuche) *</b>	X	X
<b>Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)</b>	X	
<b>Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)</b>	X	
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)	X	
Crataegus macrocarpa (Großfrücht. Weißdorn)	X	
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)	X	
<b>Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)</b>	X	
Frangula alnus (Faulbaum)	X	
<b>Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)</b>	X	
Malus sylvestris (Wild-Apfel)		X
<b>Prunus spinosa (Schlehe)</b>	X	
<b>Quercus petraea (Traubeneiche) *</b>		X
<b>Quercus robur (Stieleiche) *</b>		X
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)	X	
<b>Rosa canina (Echte Hundrose)</b>	X	
Rosa corymbifera (Buschrose)	X	
Rosa rubiginosa (Weinrose)	X	
Rosa tomentosa (Filzrose)	X	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	X	
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	X	
Sorbus domestica (Speierling)		X
Sorbus torminalis (Elsbeere)		X
Tilia cordata (Winterlinde) *	X	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) zu berücksichtigen.

#### Artenliste 2: Obstbaumarten

Obstbaumart	Geeignete Sorten
-------------	------------------

Apfel <i>Tafeläpfel</i>	Boskoop (gelb und rot), Brettacher, Danziger Kant, Gewürzluiken, Goldparmänie, Goldrenette von Blenheim, Jakob Fischer, Jonagold, Kaiser Wilhelm, Neckartaler, Öhringer Blutstreiling, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Rote Sternrenette, Schöner aus Bergwangen, Sonnenwirtsapfel, Topaz, Zabergäu Renette
Birne <i>Tafelbirne</i>	Alexander Lucas, Conference, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Nußlocher Kotäckerle, Pastorenbirne
Süßkirschen	Beutelspacher Rexelle, Büttners Rote Knorpel, Hedelfinger Riesen
Zwetschge	Bühler Frühzwetschge, Deutsche Hauszwetschge
Mirabelle	Nancy
Wildobst	s. Artenliste 1

### Artenliste 3: Saatgutmischungen

Bereich	Saatgutmischung
Dachbegrünung	Dachbegrünung von Rieger-Hofmann oder vergleichbar
Nicht überbaubare Fläche	Landschaftsrasen (z.B. Rieger-Hofmann Blumen-Kräuter-Klimarasen 20 % Blumen / 80 % Gräser oder vergleichbare Mischungen anderer Anbieter)

Für die Einsaat ist eine Saatgutmischung gesicherter Herkunft zu verwenden. Herkunftsgebiet soll i. d. R. das „Süddeutsche Hügel- und Bergland“ sein.

## 2.9 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

### 2.9.1 Grenze des Geltungsbereichs



### 2.10 Nachrichtlicher Hinweis ohne Festsetzungscharakter

#### 2.10.1 Vorgezogene Gehölzrodung und regelmäßige Mahd

Bereits im Vorfeld der Erschließungs- und Baumaßnahmen sind die Gehölze, die im Bereich des Plangebiets gerodet werden müssen, in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zu roden und zu räumen. Holz, Astwerk und Schnittgut sind unverzüglich abzuräumen.

Im Vorfeld von Bau- und Erschließungsarbeiten ist die krautige Vegetation im künftigen Baufeld vom Beginn der Vegetationsperiode an bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Damit wird verhindert, dass Bodenbrüter Nester anlegen.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

#### 2.10.2 Gebäudeabbruch

Der Abbruch von Gebäuden findet vorzugsweise nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar statt.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

#### 2.10.3 Nistkästen, Fledermaushöhlen

Nistkästen sind in diesem Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar ab- bzw. umzuhängen. Alle Nistkästen im Plangebiet werden vor dem Gebäudeabbruch und der Rodung der Gehölze abgehängt und gesichert. Soweit unbeschädigt und intakt, werden sie in den umliegenden Gehölzbeständen bis zum 28.2.2025 wieder aufgehängt. Beschädigte Kästen werden gleichartig ersetzt. Ergänzt werden:

- 2 Nistkästen für Höhlenbrüter Fluglochweite 26 mm
- 2 Nistkästen für Halbhöhlenbrüter

Art, Anzahl und Standorte der umgehängten und neu aufgehängten Nistkästen werden in einem Lageplan dokumentiert, der der uNB vorgelegt wird.

Bei der jährlichen Reinigung im Herbst oder Winter wird in den Jahren 1,2 und 3 die Belegung dokumentiert und das Ergebnis in einer Kurzdokumentation der uNB übermittelt.

Die Kästen sind für mind. 25 Jahre zu erhalten und zu pflegen bzw. bei Abgang und Verlust gleichartig zu ersetzen.

Empfehlung am neuen Gebäude, im Baumbestand südlich oder nördlich zusätzlich zur umgehängten Fledermaushöhle vier Flachkästen und zwei Fledermaushöhlen aufzuhängen. Die Standorte werden in der Karte zu den Nistkästen vermerkt. Im Rahmen des Monitorings für die Nistkästen kann eine Kontrolle der Nutzung durch Fledermäuse erfolgen.

### 2.10.4 Außenbeleuchtung

Empfehlung die Außenbeleuchtung insbesondere nach Norden während und unmittelbar vor der Wochenstubezeit und zur Paarungszeit (April bis Mitte/Ende September) auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren und insektenschonende, nach unten abstrahlenden Außenbeleuchtungen vorzusehen.

### 2.10.5 Entdeckung von Funden

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. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### 2.10.6 Antreffen von Fremdmaterialien / Altlasten

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial bzw. Altlasten angetroffen, so ist dieses Material getrennt zu halten und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren.

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.

Die im Rahmen der erforderlichen Tiefbauarbeiten anfallenden Aushubmaterialien, welche nicht vor Ort wieder eingebaut werden können (wie auffälliges

und/oder überschüssiges Bodenaushubmaterial), sind entsprechend der aktuellen gesetzlichen Vorgaben einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

### 2.10.7 Allgemeiner Bodenschutz

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).

Bei Baumaßnahmen ist der humose Oberboden (soweit der Boden keine Schadstoffe enthält) getrennt auszubauen und gemäß § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 202 Bundesbaugesetz schonend zu behandeln.

Wird der humose Oberboden zwischengelagert, sind hierzu Lager vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen, insbesondere die biologische Aktivität, gewährleisten (z. B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,50 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,50 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

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

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.

Auf die seit 01.08.2023 geltenden gesetzlichen Vorgaben (insbesondere die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) sowie die Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)) wird ausdrücklich hingewiesen.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die natürlichen

Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

### **2.10.8 Regenerative Energiesysteme**

Regenerative Energiesysteme sind gemäß Klimaschutzgesetz ab 01.05.2022 für Neubauten verpflichtend.

### **2.10.9 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.

### **2.10.10 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.

### **2.10.11 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.

### **2.10.12 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.

### 2.10.13 Flurstücknummer

**1005**

### 2.10.14 Höhengichtlinie



### 2.10.15 Geplante Grundstücksgrenze

----- unverbindlich

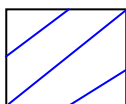
### 2.10.16 Bestehende Grenzen



### 2.10.17 Waldabstandslinie



### 2.10.18 Gewässerrandstreifen



Gewässerrandstreifen entlang des Knecklesklingengraben

### 2.10.19 Bebauung des Gewässerrandstreifens

Der Gewässerrandstreifen ist von jeglicher Bebauung frei zu halten, sofern sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich ist.

Die Verbotsbestände nach § 38 WHG und § 29 WG sind zu beachten.

### 2.10.20 Wassergefährdende Stoffe

Die Baustellen 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.

### 2.10.21 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befinden sich das Bauvorhaben im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks. Diese werden größtenteils von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemm-massen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbo-dens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Last-abtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versi-ckerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

### 2.10.22 Baugrunduntersuchungen

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen. Die Ergebnisse sind der unteren Wasserbehörde mitzutei-len.

### 2.10.23 Starkregenereignisse

Aufgrund der topographischen Situation in Verbindung mit der Lage am Über-gang 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.

### 2.10.24 Grundwasser

Grundwassereingriffe und Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind der Unteren Wasserbehörde vorab anzuzeigen. Die Baustellen sind so anzulegen und so zu sichern, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können und durch den Baustellenbetrieb keine Gefährdung des Bodens und Grundwassers zu befürchten ist. 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.

### 2.10.25 Vergrämung und Schutz von Reptilien

Im Winterhalbjahr vor der eigentlichen Baufeldräumung wird das gesamte Bau-feld möglichst kurz gemäht. Das Mähgut wird abgeräumt. Alle Gehölze werden möglichst bodennah auf den Stock gesetzt. Alle als Versteck geeigneten Struk-turen wie herumliegende Holzteile, Steine und sonstige Ablagerungen werden sorgfältig abgeräumt. Die Gebäude werden abgebrochen und das gesamte Ab-bruchmaterial sorgfältig (!) aus den Flächen geräumt.

Wurzelstöcke und Mäuerchen, in bzw. an denen Eidechsen überwintern können, bleiben zunächst unberührt. Sofern Eidechsen oder andere Reptilien in der Fläche überwintern, werden sie voraussichtlich nach Ende der Winterruhe mangels Deckung aus den Flächen abwandern.

Anfang bis Mitte April (oder Mitte August bis Anfang September) werden die Bauflächen von fachkundigen Personen an zunächst mindestens drei Terminen begangen und auf Eidechsen und sonstige Reptilien (und adulte Amphibien) abgesehen. Angetroffene Tiere werden zu den Ersatzlebensstätten bzw. nach außerhalb des Baufeldes verbracht. Werden beim dritten Termin noch Zauneidechsen festgestellt, sind weitere Termine vorzusehen, bis an mind. Zwei aufeinanderfolgenden Terminen keine Reptilien mehr im Baufeld gesichtet werden. Je nach Aufwuchs sind die Flächen händisch abgeräumt und die Wurzelstöcke gezogen. Die Arbeiten werden von fachkundigen Personen begleitet.

Nach dem Räumen des Baufelds und nachdem ggf. noch vorhandene Amphibien aus den Flächen abgewandert sind, wird das Baufeld nach Norden, Westen und Süden mit reptiliensicheren Zäunen abgezaunt. Die Zäune sind bis zum Ende der Baumaßnahmen zu erhalten.

### 2.10.26 Schutz von Amphibien

Im Vorfeld der Verfüllung der Folienteiche ist ein Ersatzlaichgewässer in der Wiesenfläche westlich des Plangebietes anzulegen.

Sobald das Ersatzlaichgewässer hergestellt und befüllt ist und eine entsprechende Lebensraumeignung aufweist, kann ein Teil der Kaulquappen aus den Gewässern im Plangebiet in das Ersatzhabitat verbracht werden.

Das verfüllen bzw. Ablassen der Folienteiche darf nur außerhalb der Laichzeit und außerhalb der Winterruhezeit stattfinden. Die Maßnahmen sollen vorzugsweise Ende August und Ende September stattfinden.

Es wird empfohlen nach dem Ablassen bzw. Auspumpen der Teiche ein Teil des Substrats und damit auch die darin befindlichen Kleinstlebewesen und Entwicklungsstadien von Insekten in das Ersatzgewässer zu verbringen.

Das Ziehen der Wurzelstöcke und Beräumen sonstiger Strukturen (siehe Vergrämung und Schutz von Reptilien) vermeidet auch die Störung/Tötung von Amphibien in der Winterruhe.

Mit den Reptilienzäunen wird zudem sichergestellt, dass keine Amphibien in die Baufelder und ggf. dort entstehende temporäre Gewässer einwandern und bei Bauarbeiten zu Schaden kommen.

### 2.10.27 Vermeidung von Vogelkollisionen

Zur Vermeidung von Vogelschlag können große Glasflächen mit hochwirksamen Markierungen versehen werden. Alternativ wären Glaselemente zu verwenden, die einen geringen Reflexionsgrad und eine Halbtransparenz mit geringer Durchsicht aufweisen. Weitere Maßnahmen können die Verhinderung von Durchsichten und Glaskorridoren und die Vermeidung von Gehölzpflanzungen direkt vor großen Glasflächen sein.

### 2.10.28 CEF-Maßnahme Zauneidechse

Um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten aufrecht zu erhalten, werden im südlich angrenzenden Flst.Nr.1007, am Rande des westlich weiterführenden Flst.Nr.1005 und im dort nördlich angrenzenden (städtischen) Grundstück Flst.Nr.1136 Ersatzhabitatstrukturen für Zauneidechsen angelegt.

#### 2.10.28.1 Flst.Nr.1007 CEF-Maßnahme

An möglichst besonnten Standorten im Flst.Nr.1007 werden insgesamt mind. 5 kombinierte Stein-, Reisig- und Totholzhaufen (jeweils ca. 2 m<sup>3</sup> Stein, 2 m<sup>3</sup> Totholz, 2 m<sup>3</sup> Reisig) entsprechend der Schemaskizze im SaP-Bericht angelegt. Sie sollen eine Höhe von bis zu 1,20 m haben, um auch bei hohem Wiesenaufwuchs entsprechende Sonnmöglichkeiten bereitzustellen. Die Haufen werden teilweise in den Untergrund eingebunden, der Erdaushub ist jeweils an der Nordseite der Haufen anzuschütten.

Es kann das Material verwendet werden, das bei der Rodung der Bäume und Gebüsche im Plangebiet anfällt. Die Wurzelstöcke, die erst im Nachgang gezogen werden, können an den Haufen ergänzt werden. Ebenfalls genutzt werden können die Mauersteine aus den abgetragenen Gartenmauerchen. Ergänzend ist gebietstypischen Muschelkalkmaterial zu verwenden.

#### 2.10.28.2 Flst.Nr.1005 und 1136 CEF-Maßnahme

Am Südrand des Flst.Nr.1136 wird nördlich der Klinge ein Teilbereich des Gehölzbestands auf den Stock gesetzt und durch regelmäßiges auf den Stock setzen alle 3-5 Jahre niedrig gehalten. In der Fläche werden ein größerer (rd. 20 m<sup>3</sup>)

und ein kleinerer Steinriegel (rd. 10 m<sup>3</sup>) angelegt, die jeweils mit einem Totholzhaufen (2 m<sup>3</sup>) ergänzt werden.

Um die Besonnung der Fläche zu verbessern, werden in Abstimmung mit der uNB die Fichten im Waldbestand südlich (Flst.Nr.1005) eingeschlagen.

Die Haufen sind ergänzend zum Auf-den-Stock-Setzen mind. alle zwei Jahre freizuschneiden, um höheren Bewuchs und eine Beschattung zu vermeiden.

Das Anlegen der Strukturen muss vorgezogen zur Vergrämung der Zauneidechsen aus dem Baubereich erfolgen. Es wird empfohlen, die Strukturen noch im Winter/zeitigen Frühjahr 2025 anzulegen. Die abschließende Vergrämung der Zauneidechsen kann entweder im April 2025 oder ab Mitte August 2025 unmittelbar vor Beginn der weiteren Bauarbeiten erfolgen.

### 2.10.29 Zuordnung Ökopunkte

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Johannes-Diakonie Nr. 1.53 E“ der Stadt Mosbach wurde auf die Möglichkeit der baulichen Nutzung einer Teilfläche im Nordosten der Johannes-Diakonie verzichtet. Durch den Verzicht auf einen dort zulässigen Eingriff ergab sich ein Kompensationsüberschuss von 103.104 Ökopunkten.

26.121 ÖP davon werden dem bauleitplanerischen Ökokonto der Stadt Adelsheim und von dort dem Bebauungsplan „Sondergebiet Pflegeheim Rittersbrunnenstraße“ zugeordnet.

### 3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

- Rechtsgrundlage dafür ist die Landesbauordnung (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 S. 25).

#### 3.1 Dächer

(§ 74 Abs. 1 LBO)

##### 3.1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude

Als Dachform sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig.

##### 3.1.2 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung dürfen keine leuchtenden und reflektierenden Materialien oder grelle Farbtöne mit Ausnahmen von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen verwendet werden.

Mindestens 500 m<sup>2</sup> Dachfläche werden mit mind. 10 cm Substrat angedeckt und begrünt.

##### 3.1.3 Technische Nebenanlagen

Technische Nebenanlagen für Heizung, Lüftung und Klimatisierung sind bis zu einer Höhe von 2,50 m auf den Dachflächen zulässig. Diese sollten aus städtebaulichen und lärmtechnischen Gründen im rückwertigen / westlichen Bereich angeordnet werden.

#### 3.2 Gebäudelänge

Auf dem Grundstück wird die Fassadenlänge auf 55 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 des bebauten Grundstückes ist als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

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 3,50 m zulässig.

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 3,50 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 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung und innerhalb der überbaubaren Flächen bis max. 1 m<sup>2</sup> Größe zulässig.

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

#### 3.11 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.

#### 3.12 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

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