

ENTWURF

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM
BEBAUUNGSPLAN 'BRÜCKLEINSÄCKER'**

Gemarkung Altkrautheim
Stadt Krautheim
Hohenlohekreis

Stand: 22. Februar 2024

Änderungen sind in grün eingearbeitet

1 Rechtsgrundlagen

- | | |
|---|---|
| 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) | Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634,
zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 28.7.2023 I Nr. 221 |
| 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) | Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786;
zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 3.7.2023 I Nr. 176 |
| 1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV) | In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
Zuletzt geändert Art. 3 G v. 14.6.2021 I 1802 |
| 1.4 Landesbauordnung (LBO) | In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416)
Zuletzt geändert G v. 13.06.2023 (GBl. S. 170) |
| 1.5 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) | In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698)
Zuletzt geändert Art. 4 G v. 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231) |

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

- 2.1 Art der baulichen Nutzung**
§ 9(1)1 BauGB, § 4 BauNVO
- Siehe Eintragungen im Lageplan.
WA1= Allgemeines Wohngebiet
Zulässig sind
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- WA2 = Allgemeines Wohngebiet
Zulässig sind
- Wohngebäude als Mehrfamilienhäuser,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig.
- 2.2 Lärmschutz im Plangebiet**
§ 9(1)24 BauNVO
- Zum Schutz vor schädlichen Verkehrsgeräuschmissionen sind innerhalb des Plangebiets geeignete Schallschutzmaßnahmen erforderlich:
- Schlaf- und Kinderzimmer sind auf den Bauplätzen 6, 11, 12, 14, 15 nur an Fassaden zulässig, wo eine natürliche Belüftung der Räume über mindestens ein offenbares Fenster in der lärmabgewandten Nordwestfassade möglich ist. Auf den Bauplätzen 16, 17, 18 Schlaf- und Kinderzimmer sind nur an Fassaden zulässig, wo eine natürliche Belüftung der Räume über mindestens ein offenbares Fenster in der lärmabgewandten Fassade in Richtung der Planstraße A möglich ist. Alternativ sind Schlaf- und Kinderzimmer auch dann zulässig, wenn vom Antragsteller im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein Nachweis erbracht wird, dass durch die konkrete Stellung des Gebäudes, Gebäudekubatur oder durch geeignete Schallschutzvorkehrungen wie Doppelfassaden, Prallscheiben, verglaste Vorbauten (z.B. verglast Loggien, unbeheizte, Wintergärten) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maß-

- nahmen an mindestens einem öffenbaren Fenster des Raums ein Tag-Beurteilungspegel von 59 dB(A) und ein Nacht-Beurteilungspegel von 49 dB(A) nicht überschritten wird oder wenn sichergestellt werden kann, dass durch geeignete Fensterkonstruktionen eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, in dem Raum einen Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) zur Nachtzeit nicht zu überschreiten.
- Schutzbedürftige Räume sind in Bereichen mit Tag-Beurteilungspegeln von über 65 dB(A) und Nacht-Beurteilungspegeln von über 55 dB(A) nur zulässig, wenn vom Antragsteller im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein Nachweis erbracht wird, dass durch die konkrete Stellung des Gebäudes, Gebäudekubatur oder durch geeignete Schallschutzvorkehrungen an mindestens einem öffenbaren Fenster des Raums ein Tag- Beurteilungspegel von 65 dB(A) und ein Nacht-Beurteilungspegel von 55 dB(A) nicht überschritten wird oder wenn alternativ sichergestellt werden kann, dass durch geeignete Fensterkonstruktionen eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, in den schutzwürdigen Räumen einen Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 35 dB(A) zur Tageszeit und 30 dB(A) zur Nachtzeit nicht zu überschreiten.
 - In Bereichen, in denen zur Tageszeit Beurteilungspegel von über 65 dB(A) vorliegen, sind Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien oder Terrassen) nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass durch die konkrete Stellung des Gebäudes, Gebäudekubatur bzw. durch geeignete bauliche Schallschutzvorkehrungen wie z.B. (verschiebbare) Balkonvergasungen, Loggia, oder vergleichbare Maßnahmen im Bereich des Außenwohnbereichs zur Tageszeit ein Beurteilungspegel von 65 dB(A) nicht überschritten wird.
 - Für die Bauplätze 6, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18 werden passive Schallschutzvorkehrungen festgesetzt: Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß den Regelungen der DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen‘ vom Januar 2018 anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen‘ vom Januar 2018 auszubilden. Ein entsprechender Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller zu erbringen.

Hinweis: Die Festlegungen entsprechen der Geräuschimmissionsprognose mit Stand vom 29.06.2023, Berichtsnummer B22542_SIS_02, erstellt durch rw Bauphysik, ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG, Schwäbisch Hall.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

§ 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO

2.3.1 Höhe baulicher Anlagen

§ 16(2)4 und §18 BauNVO

Siehe Eintragungen im Lageplan. Die Angaben sind Höchstgrenzen. Als Höhenbezugspunkt ist pro Bauplatz eine UFH (Untergeschoßfußbodenhöhe) festgesetzt. Die Untergeschoßfußbodenhöhe ist als Rohfußboden festgelegt. Als talseitige Wandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Bei Doppelhäusern ist ein höhenmäßiger Versatz zulässig. Von der Festlegung des Höhenbezugspunktes kann um $\pm 0,4$ m abgewichen werden, dies bedeutet auch eine zulässige Abweichung der festgesetzten Wandhöhe talseits um $\pm 0,4$ m.

- 2.3.2 Grundflächenzahl
§ 16(2)1 und §19 BauNVO Siehe Eintragungen im Lageplan. Die Angaben sind Höchstgrenzen.
- 2.4 Bauweise , überbaubare Grundstücksfläche**
§ 9(1)2 BauGB u. § 22 BauNVO
- 2.4.1 Bauweise
§22 BauNVO Offene Bauweise, siehe Eintragungen im Lageplan.
Im Bereich der **Bauplätze 1 bis 15 Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Bei den Bauplätzen 16 bis 18 ist die offene Bauweise festgesetzt.**
- 2.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen
§ 23 BauNVO Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen der Baugrenzen im Lageplan.
- 2.5 Stellplätze, Garagen, Carports**
§ 9(1)4 BauGB und §12 BauNVO Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (nicht innerhalb der Grünflächen) zulässig. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein. **Die maximale Länge der Zufahrten wird auf 12m begrenzt.**
- 2.6 Nebenanlagen**
§14 BauNVO Nebenanlagen sind– soweit als Gebäude (Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen - innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer verfahrensfreien Größe von 40 cbm Bruttorauminhalt zulässig. Kleintierhaltung ist unzulässig. Nebenanlagen sind in den als Grünflächen festgesetzten Flächen unzulässig.
- 2.7 Von Bebauung freizuhaltenende Flächen**
§ 9(1)10 BauGB Aus Verkehrssicherheitsgründen sind feste Einbauten (Mauern, Lärmschutzwände, Zäune, Werbeanlagen, etc.) und Nutzungen (Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenständen) und Neupflanzungen von Bäumen im Abstand von 7,5m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße unzulässig.
- 2.8 Zufahrtsverbot**
§ 9(1)4, 11 sowie (6) BauGB Die Zufahrt zur Kreisstraße von den Baugrundstücken aus ist unzulässig.
- 2.9 Verkehrsflächen**
§ 9(1)11 BauGB Entsprechend der Einzeichnungen im Lageplan.
Die Erschließung erfolgt über die entsprechend auszubauende Straße „**Planstraßen A, B und C**“. Die gebietsinternen Planstraßen sind als Wohnstraßen konzipiert. Entlang der Planstraße A ist ein Gehweg vorgesehen.
- 2.10 Zisternen**
§ 9(1)14 BauGB Für jedes Baugrundstück ist je eine Zisterne mit Retentions- und Speichervolumen zu errichten. Das Retentionsvolumen je Zisterne muss min. **5 m³** betragen. Das Retentionsvolumen muss sich nach einem Regenereignis über eine Kleinmengendrossel selbsttätig entleeren. Weiterhin ist mindestens **5 m³** Speichervolumen zum Auffangen von Regenwasser vorzusehen.
- 2.11 Beleuchtung**
§ 9(1)20 BauGB Im Plangebiet sind zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete, insektenfreundliche Leuchten (abgeschirmte, warmweiße LED- Leuchten mit geschlossenem Lampengehäuse) zulässig. Diese sind mit UV- armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten. Lichtsmog ist durch Reduzierung der Außenbeleuchtung (Intensität, Dauer, Umfang) zu vermeiden.
- 2.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
§ 9 (1)20 BauGB Flachdächer von Hauptgebäuden und Nebenanlagen sowie Garagen und Carports sind zu begrünen. Es wird eine extensive Begrünung mit Arten der Pflanzenlisten Anlage 1 empfohlen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen. Für flach geneigte Pultdächer ist eine Begrünung der Dachflächen zulässig.

2.13 Abgrabungen/Aufschüttungen

§ 9(1)1 und § 9(1)26 BauGB

Das natürliche Gelände des Baugrundstückes ist weitestgehend zu belassen. Ein Auf- und Abtrag ist bis maximal 1,5m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

Soweit zur Herstellung oder Erhaltung des Straßenkörpers Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich werden, sind diese von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke zu dulden. Stützfundamente, die beim Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen erforderlich werden, sowie die Fundamente für die Beleuchtungskörper, sind auf den privaten Grundstücksflächen lt. §126(1) BauGB zu dulden. Zur Verkürzung der Straßenböschung kann der Grundstückseigentümer auf eigene Kosten Stützmauern errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind.

2.14 Leitungsrechte

Entlang der Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen sofern sie unmittelbar an diese öffentlichen Verkehrs- und Funktionsflächen angrenzen in einem Geländestreifen von 0,5 m Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtung für die Stromversorgung zu dulden.

2.15 Grünflächen

§ 9(1)15 BauGB

Siehe Eintragungen im Lageplan.

2.16 Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen

§ 9(1)10 BauGB

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden mit Begrünung anzulegen und zu unterhalten. Flächenhafte Schottergärten sind unzulässig.

Pflanzungen haben mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen entsprechend der Pflanzliste (Anlage 1) zu erfolgen.

Je angefangene 400m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standorttypischer Laubbaum und ein standorttypischer Strauch anzupflanzen und zu pflegen. Bei Abgang sind die Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste (Anlage 1) neu zu pflanzen. Die geltenden Abstandsvorschriften des Nachbarrechts sind dabei zu beachten.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes erfolgt sein und sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen.

2.17 Pflanzgebot

§ 9(1)20,25a,25b BauGB

Siehe Eintragungen im Lageplan.

Die im Plan gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zum Erhalt, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Pflanzgebot pfg1:

Im Bereich der Pflanzgebotsfläche ist eine 2-reihige Hecke mit standortheimischen Sträuchern anzulegen. Die Auswahl der Sträucher ist in Anlage 1 aufgeführt. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m im Herbst zu pflanzen und mit ausreichend Wasser einzuschlämmen. Für die Pflanzung ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen. Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden sind unzulässig. Im Bereich des Bauplatzes 18 sind zudem im pfg1 3 zusätzliche Laubbäume/Obstbäume zu pflanzen **und ein Holz- und Steinhauften anzulegen.**

Im Bereich des Krautsaumes der Hecken ist ein extensiver Blühstreifen mit autochthonem / regionalem Saatgut anzulegen. Als Saatgut ist z.B. 'Schmetterlings- und Wildbienensaum' der Firma Rieger-Hofmann GmbH, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland oder „Feldraine und Säume“ der Firma Saaten Zeller zu verwenden. Die Aussaat ist im Zeitraum von Mitte März bis Anfang Mai oder Ende August bis Ende September durchzuführen. Die Säume entlang der Hecke sind 1-2-mal jährlich zu mähen. Die erste Mahd soll nicht vor Anfang Juni erfolgen. Bei einer weiteren Mahd sollen mindestens acht Wochen zwischen den Mahdzeitpunkten liegen. Das Mähgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Dünger und Herbiziden ist nicht zulässig.

Pflanzgebot pfg2:

Im Bereich der Pflanzgebotsfläche ist extensiv genutztes Grünland anzulegen und zu pflegen. Es ist standortgerechtes, autochthones Saatgut zulässig. Es ist eine 'Frischwiese/Fettwiese' der Firma Rieger-Hofmann, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland einzusäen. Die Fläche ist 2-mal jährlich zu mähen, wobei in den ersten 5 Jahren ein häufigerer Schnitt möglich ist, um den Standort auszumagern. Die erste Mahd ist ab Anfang Juni zulässig. Bis zur jeweils nächsten Mahd sollen mindestens acht Wochen liegen. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Weiterhin sind im pfg2 – auf dem extensiven Grünland Obstbäume als Hochstämme anzupflanzen. Die Obstgehölze sind in einem Pflanzabstand von mindestens 8m (10 Stück) zu setzen. Der regelmäßige jährliche Erziehungsschnitt an den Obstbäumen in den ersten 5 Jahren fördert den Aufbau eines langfristig stabilen Kronengerüsts und die Entwicklung breiter, gut belichteter Baumkronen. Im Anschluss ist nach Bedarf ca. alle 3 Jahre ein Erhaltungsschnitt vorzunehmen.

Weiterhin ist in der pfg2 -Fläche ein Holz- und Steinhauften im Bereich des besonnten Gehölzrandes anzulegen. Die Größe beträgt jeweils ca. 1-2m². Die Fläche, auf der der Steinhauften errichtet wird, ist vorab auf eine Tiefe von etwa 50 cm auszukoffern, anschließend sind Lesesteine (Durchmesser zwischen 20cm - 40cm) auf eine Höhe von etwa 0,5-1m über dem natürlichen Boden aufzuschichten. Das Strukturelement ist dauerhaft zu erhalten.

Ein- und Ausfahrten im Bereich der Pflanzgebote sind unzulässig.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes erfolgt sein und sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen.

2.18 Bauzeit- und Baufeldbeschränkung § 9(1)20 BauGB

Die Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen dürfen ausschließlich innerhalb des Plangebietes erfolgen. Die Böschungen und der Graben entlang der K2316 und dem Feldweg auf Flst.1302 sind während der Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen zu schützen. Vor evtl. Eingriffen, z.B. im Norden des Plangebietes bei dem schmalen Grünstreifen auf Flst. 1316, ist vorab eine Vergrämung bzgl. potentieller Zauneidechsenvorkommen während geeigneter Zeiten durchzuführen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind die Baumaßnahmen für die Erschließung im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zu beginnen. Soll von diesen Bauzeiten abgewichen werden, ist nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine ökologische Baubegleitung durch eine geeignete Fachperson durchzuführen und das Plangebiet auf ein Vorkommen und eine mögliche Betroffenheit von Offenlandbrütern hin zu untersuchen. Alternativ zur Begehung kann vorbeugend die Freiräumung der Bauflächen durchgeführt werden, um den Aufenthalt von Brutvögeln im Nahbereich des Baufeldes ausschließen zu können. Hierzu sind die Bauflächen ab Mitte März bis zum Baubeginn dauerhaft offen zu halten. Die Fläche sollte bis zum Baubeginn in regelmäßigen Abständen von etwa 3 Wochen gegrubbert werden. Das Baufeld wird dadurch als unbewachsene Ackerfläche freigehalten.

2.19 CEF-Maßnahmen § 9(1)20 BauGB

CEF1: Für Offenland-Bodenbrüter ist im Umkreis von 3 km ein Blüh-/Brachestreifen anzulegen. Ein Mindestabstand von 50 m zu vertikalen Strukturen (Ansitzwarte für Greifvögel) ist einzuhalten. Der Flächenbedarf beträgt 0,3 ha. Die Mindestbreite des Blüh- bzw. Brachestreifens beträgt 8-12m. Die Anlage ist in Teilflächen möglich, die Mindestgröße einer Teilfläche beträgt 200m². Die Maßnahme ist mindestens 2 Jahre auf der gleichen Fläche durchzuführen. Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden oder Rodentiziden sind unzulässig.

Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt auf den Flurstück 3389 der Gemarkung Altkrautheim. Der Erfolg der Ausgleichsmaßnahme ist über ein mehrjähriges Monitoring zu sichern.

2.20 Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB

Ordnungswidrig handelt, wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Erhaltung und die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

3 Hinweise

3.1 Bodenschutz

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

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

Bodenaushub, welcher durch Bauvorhaben anfällt, soll vorrangig durch einen Erdmassenausgleich vor Ort verwendet werden.

Ab einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ist dem Landratsamt Hohenlohekreis ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.

3.2 Landwirtschaft

Auf die aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung mindestens zeitweise, (auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten bzw. an Wochenenden) resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen wird hingewiesen. Diese sind von den zukünftigen Anwohnern als ortsüblich hinzunehmen.

Die angrenzende Ackerfläche bzw. Wirtschaftswege müssen auch weiterhin im vollen Umfang genutzt und bewirtschaftet werden können.

3.3 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Umweltamt im Landratsamt Hohenlohekreis zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

3.4 Kulturdenkmale

Wird im Plangebiet eine archäologische Fundstelle angetroffen, wird auf die Meldepflicht gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.

3.5 Lärmschutz

Bei den Bauplätzen entlang der Kreisstraße wird empfohlen, die Erholungszonen der einzelnen Gärten zur Planstraße B hin auszurichten.

3.6 Niederschlagswasser

Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist zu erhalten, wenn Auswirkungen z.B. durch Hang- oder Schichtenwasser und für Unterlieger ausgeschlossen werden können.

3.7 Regenwasserrückhalteanlagen

Die festgesetzten Zisternen werden im Rahmen der kommunalen Erschließung gebaut.

3.8 Folien/Vlies

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (wie Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von Gartenteichen zulässig.

- 3.9 Leitungen/ Telekommunikationslinien** Auf die Kabelschutzanweisung der Telekom und auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, wird hingewiesen.
- 3.10 Geothermie** Sofern die Wärmegewinnung mittels Geothermie geplant ist, ist dafür eine separate Genehmigung beim Landratsamt Hohenlohekreis einzuholen.
- 3.11 Fassadenbegrünung** Es wird empfohlen die Außenwandfläche von Gebäuden mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß Pflanzenliste Anlage 1 zu begrünen.
- 3.12 Geotechnik** Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Unteren Muschelkalks. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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 der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. 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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- 3.13 Schmutzwasser- / Regenwasserableitung** Die Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes werden in den öffentlichen Erschließungsflächen verlegt. Das Baugebiet „Brückleinsäcker“ soll im Trennsystem entwässert werden. Der Schmutzwasserkanal für das häusliche Schmutzwasser und die Straßenabläufe werden an den Kanal im Brechhofenweg angeschlossen. Der Notüberlauf der Zisternen z.B. bei Starkregenereignissen ist zunächst auch in den über die öffentlichen Kanäle vorgesehen. Bei der weiteren Erschließung kann der Überlauf auch in einen neuen Regenwasserkanal abgegeben und dann abgeleitet werden.
- 3.14 Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG** Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.
- 3.15 Planunterlagen** Der Lageplan im M 1:500 wurde auf Basis der ALKIS-Daten durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.
- 3.16 Bestandteile des Bebauungsplanes** Der Bebauungsplan 'Brückleinsäcker' besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen, dem Lageplan (zeichnerische Festsetzungen) und als separate Satzung den Örtlichen Bauvorschriften. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beigelegt.

4 Anlage 1

Bei der Umsetzung der Pflanzgebote sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

Laub- und Obstbäume: Hochstamm 2xv, STU 12-14

Sträucher: Str 2xv, 60-100

Kleine bis mittelgroße Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling

Große Laubbäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Hängebirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur 'Fastigiata'	Pyrammideneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Obstbäume

Mostäpfel

Bittenfelder
Bohnäpfel
Engelsberger
Gehrsers Rambur
Hauxäpfel
Kardinal Bea
Boskoop
Brettacher
Gewürzluiken
Glockenäpfel
Jakob Fischer
Zabergäu-Renette
Öhringer Blutstreifling
Kaiser Wilhelm

Pflaumen

Hauszwetschge
Bühler Frühzwetschge
Jojo
Hanita
Katinka

Kirsche

Burlat
Große Schwarze Knorpel
Regina
Cordia
Karneol

Mostbirnen

Gelbmöstler
Oberösterr. Weinbirne
Schweizer Wasserbirne
Kirchensaller Mostbirne

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Liguster vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthatica	Echter Kreuzdorn

Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Rank-, Schlingpflanzen und Spreizklimmer für die Fassadenbegrünung

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Vitis vinifera	Echte Weinrebe
Wisteria sinensis	Blauregen

Pflanzen für sonnige und halbschattige Dachbegrünung

Armeria maritima	Strand-Grasnelke
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Dianthus deltoides	Heidenelke
Erodium cicutarium	Gewöhnlicher Reiherschnabel
Fragaria vesca	Walderdbeere
Geranium robertianum	Stinkender Storchschnabel
Origanum vulgare	Gewöhnlicher Dost, Wildmajoran
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian