



Stadt

Bad Friedrichshall

Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan

„80 Waldkindergarten“

Gemarkung Duttenberg

Textlicher Teil: Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise

Satzung

Planstand: 22.05.2023

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. BW 2010, 357, 358, ber. S. 416), die zuletzt durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. BW S. 313) m.W.v. 01.08.2019 geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV)

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

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | am 28.09.2021 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am 31.05.2022 |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 (1) BauGB | vom 13.06.2022 bis 15.07.2022 |
| 4. Anhörung der Behörden
gem. § 4 (1) BauGB | vom 13.06.2022 bis 15.07.2022 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs
und Auslegungsbeschluss | am 24.01.2023 |
| 6. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB,
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und
Beteiligung Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB | |
| 6.1 Bekanntmachung | am 02.03.2023 |
| 6.2 Auslegungsfrist/Behördenbeteiligung | vom 13.03.2023 bis 14.04.2023 |
| 6.3 Beteiligung der Nachbarkommunen | vom 13.03.2023 bis 14.04.2023 |
| 7. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am |
| 8. Genehmigung gem. § 10 (2) BauGB | am |
| 9. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am |

Zur Beurkundung
Bad Friedrichshall, den

Bürgermeister

TEXTLICHER TEIL

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

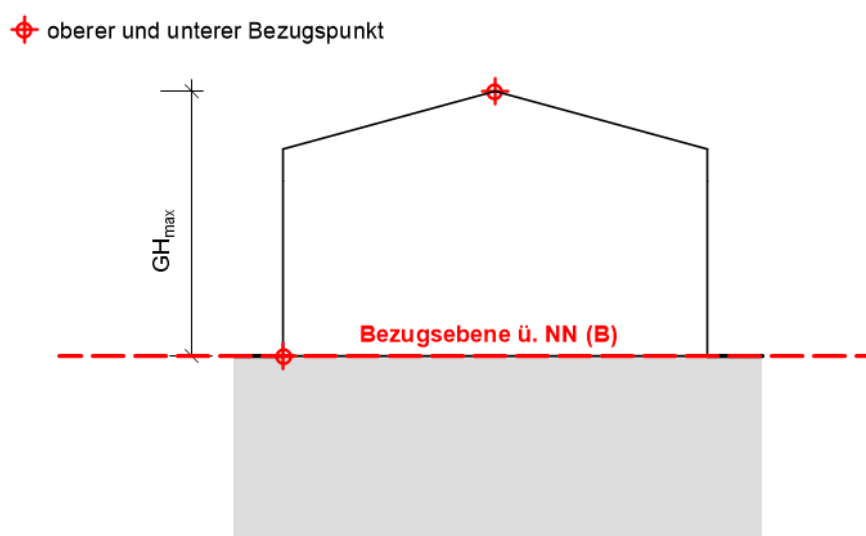
1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

1.1 GRZ - Grundflächenzahl Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt sich durch eine maximale Gebäudehöhe (GH_{\max}) von 6,50 m. Eine Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen, wie z.B. einem Fahnenmast, ist zulässig. Unterer Bezugspunkt der GH_{\max} ist die Oberkante des natürlichen Geländes. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

Erläuterungsskizze beispielhaft für geneigte Dächer:



2. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

2.1 Öffentliche Grünfläche: „Waldkindergarten“

Gemäß Planeintrag wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Waldkindergarten“ festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Nutzungen, die der Zweckbestimmung „Waldkindergarten“ dienen.

Dazu gehören baulichen Anlagen in Form von Gebäuden (bspw. Hütten, Tipi, Waldsofa, etc.) sowie Anlagen zum Spielen und zum Aufenthalt für den Waldkindergarten (bspw. Sitzgruppen, Spielgeräte, Feuerstelle etc.).

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

3.1 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen sind unzulässig.

3.2 Wasserdurchlässige Beläge

Pkw-Stellplätze und Lagerplätze sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser, sofern nicht schädlich verunreinigt, versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung o. ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

3.3 Beleuchtung des Gebietes

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen.

Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

4. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 Pflanzbindung Einzelbäume

Die auf dem Grundstück bestehenden Einzelbäume gemäß Planeintrag sind regelmäßig zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

4.2 Baum- und Strauchpflanzungen in der Öffentlichen Grünfläche: „Waldkindergarten“

Auf dem Grundstück sind mindestens 20 mittelkronige, gebietsheimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von 10-12 cm haben. Einzelne Bäume des Baumbestandes auf dem Grundstück bleiben gemäß Planeintrag erhalten. Erhaltene Bäume können angerechnet werden.

Mindestens 5 % der Grundstücksfläche sind mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen.

Pflanzqualität: 2xv, 60-100 cm

Pflanzabstände: 1,5 m.

Pflanzfläche: 2 m²/Strauch

Dabei sind je Strauch 2 m² Pflanzfläche anzunehmen.

Verwendet werden dürfen nur die im Anhang genannten gebietsheimischen Arten (Artenliste 1), weitere festgesetzte Arten (Artenliste 2) bzw. bei Obst-bäumen alte, regionale Sorten (Artenliste 3).

II. HINWEISE

1. Bodenfunde

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

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

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

2. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Die Stadt und das Landratsamt sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

3. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen.

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (z.B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,5 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,5 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

4. 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 ist zu benachrichtigen (§ 43 Abs. 6 WG).

Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können auch im überplanten Bereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

5. Geotechnik und Baugrunduntersuchung

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese werden von vermutlich mächtigen anthropogenen Auffüllungen überlagert.

Die Auffüllungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet.

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 Versickerungs-gutachtens empfohlen.

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. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6. Bergbauberechtigung

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Offenauer Grubenfeld V“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist die Südwestdeutsche Salzwerte AG, Heilbronn.

Eine Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz fand im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt.

Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, können bergbauliche Einwirkungen auf Grundstücke nicht ausgeschlossen werden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet."

Es wird darauf hingewiesen, dass bergbauliche Planungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht bestehen.

7. Baufeldräumung und Gehölzrodung

Die Vegetation der zu bebauenden Flächen und der Flächen der Erschließung sind im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar komplett zu räumen und anschließend regelmäßig zu mähen, um Bodenbruten zu verhindern.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

8. Einfriedungen

Bei der Herstellung von Einfriedungen sind die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) zu beachten. Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen wie Zäune einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,15 m aufweisen.

9. Immissionen durch die Landwirtschaft

Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden. Diese sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen.

III. ARTEN- UND SORTENLISTEN

Artenliste 1: Gebietsheimische Gehölze für Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Sträucher /Feldhecke	Einzelbaum
Acer campestre (Feldahorn)	●	
Acer platanoides (Spitzahorn) *		●
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *		●
Betula pendula (Hängebirke) *		●
Carpinus betulus (Hainbuche) *	●	●
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	●	
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	●	
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)	●	
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)	●	
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	●	
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)	●	
Prunus avium (Vogelkirsche) *		●
Quercus petraea (Traubeneiche) *	●	●
Rosa canina (Echte Hundsrose)	●	
Rosa rubiginosa (Weinrose)	●	
Salix alba (Silberweide)		●
Salix purpurea (Purpurweide)		●
Salix rubens (Fahlweide)		●
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	●	
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	●	
Sorbus torminalis (Elsbeere)		●
Tilia cordata (Winterlinde) *	●	●
Tilia platyphyllos (Sommerlinde) *	●	●
Ulmus minor (Feldulme)	●	
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	●	

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

Artenliste 2: Weitere Baum- und Straucharten für Anpflanzungen

Der Waldkindergarten wird am Ortsrand von Duttenberg errichtet. Um den Kindern des Waldkindergartens unterschiedliche Gehölze näher zu bringen und die Kinder an die Verwendung von Nutzpflanzen heranzuführen¹, können folgende Arten, neben den gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern für die freie Landschaft, verwendet werden:

Gehölztyp	Arten
Laubbaum	Castanea sativa (Rosskastanie)
Nadelbaum	maximal 2 St. heimische Nadelgehölze
Strauch	Cornus mas (Kornelkirsche) Ribes rubrum var. domesticum (Rote Johannisbeere) Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere) Ribes uva-crispa (Stachelbeere) Rubus idaeus (Himbeere) Vaccinium myrtillus (Heidelbeere)

Artenliste 3: Obstbaumsorten

Baumart	Geeignete Sorten
Malus domestica (Apfel)	Alkmene, Berlepsch, Biesterfelder, Bittenfelder, Bohnapfel, Boskoop, Brettacher, Champagnerrenette, Gewürzluiken, Glockenapfel, Hauxapfel, Jakob-Fischer, James Grieve, Kaiser Wilhelm, Öhringer Blutstreifling, Reanda, Renette, Rewena, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winterrambour, Rote Sternrenette, Schweizer Glockenapfle, Sonnenwirtsapfel, Topaz, Zabergäurennette
Pyrus communis (Birne)	Essbirnen, ohne Mostbirnen: Alexander Lukas, Conference, Stuttgarter Geißhirtle
Prunus avium L. (Süßkirsche)	Hedelfinger Riesenkirsche, Sam, Büttners rote Knorpelkirsche, Kordia, Regina
Prunus domestica (Zwetschge)	Katinka, Bühler Frühzwetschge, Hanita, Hauszwetschge
Prunus domestica subsp. syriaca (Mirabelle)	Mirabelle v. Nancy
Juglans regia (Walnuss)	Nr. 139, Nr. 26, Weinsberg 1

Aufgestellt:

Bad Friedrichshall, den

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE

Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom überein.

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

Bad Friedrichshall, den

Der Bürgermeister

.....
(Siegel)