

TEIL B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Wolfsbaum - Gewerbe - 2. Erweiterung“, Gemarkung Göbrichen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) , zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)	vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Geltungsbereich:

Die nachfolgenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten für das Gebiet bzw. den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wolfsbaum - Gewerbe - 2. Erweiterung“, Gemarkung Göbrichen.

Für den Geltungsbereich ist die Planzeichnung zum Bebauungsplan „Wolfsbaum - Gewerbe - 2. Erweiterung“, Gemarkung Göbrichen - zeichnerischer Teil Deckblatt M 1:500 in der Fassung vom 05.05.2023 - maßgebend.

Sämtliche bestehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Wolfsbaum - Gewerbe - 2. Erweiterung“, Gemarkung Göbrichen werden aufgehoben.

In Ergänzung der Planzeichnung zum Bebauungsplan „Wolfsbaum - Gewerbe - 2. Erweiterung“, Gemarkung Göbrichen - zeichnerischer Teil Deckblatt M 1:500 in der Fassung vom 05.05.2023 - wird folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) - (7) BauNVO)

Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Ausnahmsweise zulässig ist max. eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind. Die Wohnung muss der gewerblichen Nutzung gegenüber in Grundfläche und Baumaß untergeordnet sein (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Ein einzeln stehendes Wohngebäude ist nicht zulässig.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Unzulässige Nutzungen

- Tankstellen.
- Vergnügungsstätten,
- Gewerbebetriebe, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Bezugshöhe (BZH) sowie durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil bestimmt.

Die festgesetzte GRZ von 0,75 gilt auch als Obergrenze für die in § 19 (4) BauNVO genannten Grundflächen.

Die **Gebäudehöhe** ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Gebäudehöhe das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (**GH**) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Mit technischen Dachaufbauten darf die tatsächliche Gebäudehöhe bis zu 1,50 m überschritten werden. **Haustechnisch bedingte Aufzugseinrichtungen und Schornsteine** dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe bis zu max. 3 m überschreiten, die Grundfläche dieser Anlagen darf jedoch 8 qm nicht überschreiten.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

In der **abweichenden Bauweise** sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Flächen Gebäude ohne Längenbegrenzung zulässig sind.

Überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

4 Garagen (auch Carports), Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Carports, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Ausnahmsweise sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität oder Fernmeldetechnik dienen, auch innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen zulässig.

5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind Leitungsrechte zu gewährleisten:

- LR 1 zugunsten der dort verlaufenden Stromleitung (Nieder- und Mittelspannung / 20kV-Kabel), einer Gashochdruckleitung sowie Fernmeldekabel
- LR 2 zugunsten geplanten Abwasser-, Trinkwasser- und Infrastrukturleitungen

6 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Auf den Im Gewerbegebiet im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind folgende flächenbezogene Schalleistungspegel einzuhalten: 60 dB(A)/qm tags und 50 dB(A)/qm nachts.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

7.1 Maßnahmenfläche 5: Entwicklung einer Magerwiese mit Baumpflanzung

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Maßnahmenfläche M5 wird mittels Mahdgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche (Magerwiese mittlerer Standorte) aus der näheren Umgebung begrünt. Im Gegensatz zum Ausbringen von Saadmischungen, deren Herkunft oftmals nicht genau bekannt ist oder Samenmaterial aus einer großen geografischen Region beinhaltet, wird so die regionaltypische Artenzusammensetzung der Wiesen gefördert und die genetische Anpassung der Arten ausgenutzt. Möglich ist die Beimischung von zugekauftem regionalem Saatgut weit verbreiteter Grünlandarten, die nicht bzw. wenig zur regionaltypischen Ausprägung einer Wiese beitragen. Diese sind: Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Weißes Wiesen-Labkraut (*Galium album*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Wiesen-Pippau (*Crepis biennis*), Wiesen-Schwingel (*Festuca pratensis*) und Wiesen-Schafgarbe (*Achillea millefolium*). Potenzielle Spenderflächen für die Mähgutübertragung liegen im nahegelegenen FFH-Gebiet 7018-342 „Enztal bei Mühlacker“.

Das Mähgut wird von einer (oder mehreren) Magerwiesen-Spenderfläche(n) im Juni/Juli direkt und ohne Zwischenlagerung in einer 2-5 cm hohen Schicht locker auf die Empfängerfläche (offener Boden) aufgetragen. Wichtig ist, dass für die Keimlinge genügend Licht durch die Mulchdecke fallen kann. Die Mulchdecke schützt zudem den Boden vor Erosion. Zusätzlich kann das Samenmaterial, das sich auf dem Mähwerk bzw. Mulchgerät ansammelt, ausgebracht werden. Die neu angelegte Wiese wird nicht gedüngt und 2-schürig gemäht. Das Mähgut wird abgeräumt. Nach der Entwicklung einer geschlossenen Grasnarbe ist auch eine extensive Beweidung mit Nachmahd möglich.

Zusätzlich erfolgt nach Bildung einer geschlossenen Grasnarbe die Pflanzung von 10 hochstämmigen Obstbäumen (Apfel, Birne, Most-Birne, Zwetschge, Süß-Kirsche) in einer Reihe mit einem Abstand von 8-10 m. Alternativ können auch Wertholzbäume (heimische Arten) gepflanzt werden. Mögliche Baumarten sind z.B. Stieleiche (*Quercus robur*), Speierling (*Sorbus domestica*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*) und Walnuss (*Juglans regia*). Im Gegensatz zu Streuobst sind bei diesen Gehölzen keine regelmäßigen Pflegeschnitte erforderlich. Zusätzlich stellen die Bäume eine Nahrungsquelle für Vögel, Insekten und Nagetiere dar.

7.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Gehölzfällarbeiten

Die Entfernung von Gehölzen und Arbeiten an Gebäudefassaden, die sich als Brutstätte für Vögel oder als Aufenthaltsort für Fledermäuse eignen, sind nur außerhalb der Vegetationsperiode zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig [§ 39 (5) BNatSchG]. Andernfalls ist die Unbedenklichkeit des Eingriffs hinsichtlich der Tötung von Einzeltieren (insbesondere Vögel und Fledermäuse) durch eine ökologische Baubegleitung zu prüfen.

Beginn von Erdarbeiten außerhalb Brut- und Aufzuchtzeit der Feldlerche

Erbau- und Erschließungsarbeiten im Bereich der Ackerfläche müssen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Feldlerche begonnen werden – zwischen September und Mitte März. Sollte der Beginn der Arbeiten dennoch in diesen Zeitraum geplant werden, ist durch geeignete Maßnahmen eine Brut der Feldlerche auf der Ackerfläche zu verhindern. Dies kann beispielsweise durch die Anbringung vertikaler Elemente (Bauzäune) in Kombination mit beweglichen Strukturen (beispielsweise Flatterbänder) oder durch den Anbau schnell- und hochwüchsiger Ackerfrüchte (z.B. Mais oder Grünroggen) erreicht werden. Der Erfolg muss durch die ökologische Baubegleitung bestätigt werden.

Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung

Zur Beleuchtung des Planungsgebiets werden ausschließlich Lampen mit geringem Energieverbrauch und einem UV-armen, insektenfreundlichen Lichtspektrum von über 500 nm (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Lampen oder gleichwertige) verwendet. Die verwendeten Beleuchtungskörper sind so konstruiert, dass das Licht nicht in mehrere Richtungen, sondern gerichtet nach unten abgestrahlt wird. Die verwendeten Leuchtgehäuse schließen insektendicht und weisen eine Oberflächentemperatur von weniger als 60°C auf. Um negative Auswirkungen der Beleuchtung auf die Tierwelt im Umfeld des Planungsgebiets so weit wie möglich zu minimieren, sollte die Außenbeleuchtung möglichst stark reduziert werden. Dies ist möglich durch eine zeitweise nächtliche Abschaltung der Beleuchtung oder eine Nutzung von Bewegungsmeldern. Insbesondere Beleuchtungsanlagen, die nicht zwingend benötigt werden (z.B. Werbeanlagen) sollten während der Nachtstunden ausgeschaltet werden.

Zudem gelten die Bestimmungen des § 21 NatSchG. Informationen und Empfehlungen zur Umsetzung einer nachhaltigen Außenbeleuchtung liefert die von der Hessischen Landesregierung herausgegebene Broschüre (HMUKLV 2018).

Vogelfreundliche Außenfassaden

Die Gestaltung der Außenfassaden ist in vogelfreundlicher Bauweise nach Stand der Technik auszuführen. Dies beinhaltet die Vermeidung von großen Glasflächen, die eine Durchsicht ermöglichen oder die angrenzende Landschaft spiegeln. Es sind reflexionsarme Gläser mit einem (Außenreflexionsgrad von max. 15%) zu verwenden. Weitere Maßnahmen sind die Verwendung von halbdurchsichtigen Materialien (z.B. für Balkongeländer, Glasüberdachungen, Durchgänge und Schallschutzeinrichtungen), flächige Markierungen (Linien- oder Punktmuster die nach der österreichischen Testnorm (ONR 191040) als hochwirksam getestet wurden) und der Verzicht auf verglaste Gebäudeecken (SCHMID et al. 2012, LFU 2014).

Sicherung von Lebensraum für die streng geschützte Zauneidechse

Zur Sicherung von Lebensraum für die Zauneidechse ist die im zeichnerischen Teil festgesetzte Pflanzgebotsfläche 4 im Nordosten des Gebiets in ihrer aktuellen Ausgestaltung mit grasreicher ausdauernder Ruderalvegetation zu erhalten. Die Grünflächen im Planungsgebiet sind eidechsenfreundlich zu gestalten. Eine spontane Vegetationsentwicklung ist wo möglich zuzulassen.

Schutzmaßnahmen für die streng geschützte Zauneidechse in Eingriffsbereichen

Erdarbeiten in den von Eidechsen besiedelten Bereichen (siehe Kapitel 5.6 des Umweltberichts / Reptilien und dortige Abbildung 7) sind erst nach erfolgreicher, fachgerechter Umsiedelung der vorkommenden Eidechsen zulässig. Hierfür ist der Bereich vor dem Abfang mit einem Reptilienschutzzaun abzusichern und die Tiere in benachbarte geeignete Habitatbereiche zu verbringen. Bei dem Zaun handelt es sich um einen glatten, senkrecht gestellten Folienzaun, der einige Zentimeter in den Boden eingegraben wird, sodass er von den Eidechsen nicht überwunden werden kann. Der Zaun ist während seiner gesamten Standzeit regelmäßig auf seine Funktionsfähigkeit zu kontrollieren (ökologische Baubegleitung) und ggf. von Bewuchs freizuschneiden.

Das Abfangen der Tiere ist nur während der Aktivzeit der Tiere und außerhalb der Eizeitigung zulässig. Mögliche Zeiträume sind Ende März bis Anfang Mai und Mitte August bis Ende September.

Erhalt der Magerwiese im Nordwesten (Pflanzgebotsfläche 1)

Zur Sicherung von Lebensraum für Hellen und Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Phengaris teleius*, *Phengaris nausithous*) bleibt die kleine Magerwiese mit Restvorkommen des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*) im Rahmen der Planung erhalten. Die Fläche wird zweimal jährlich gemäht mit Abräumen des Mahdguts und nicht gedüngt. Geeignete Mahdzeiträume sind im Juni sowie im September bis Mitte Oktober. Außerhalb dieser beiden Zeitfenster sollte eine Mahd unterbleiben.

7.3 Weitere Vermeidungs- Minimierungsmaßnahmen

Vermeidung von schädlichen Stoffeinträgen in den Untergrund

Aufgrund der Lage des Gebiets in Zone III und IIIA des Wasserschutzgebiets 'Bretten / Bauschlötter Platte' sind bei den Baumaßnahmen und im laufenden Betrieb die einschlägigen Regelwerke zum Schutz von Grundwasser zu beachten. Diese sind für den Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Parkplätzen und sonstigen Verkehrsflächen die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag 2016) in der in Baden-Württemberg eingeführten Fassung und der gemeinsamen Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums und des Umweltministeriums über die Beseitigung von Straßenoberflächenwasser (VwV Straßenoberflächenwasser) sowie der Technischen Regeln zur Ableitung und Behandlung von Straßenoberflächenwasser. Beim Bau und Betrieb von Abwasserleitungen müssen die Vorgaben der Technischen Regel DWA A 142 "Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten" (Stand 2016) umgesetzt werden, um so Belastungen des Grundwassers durch Abwasser zu vermeiden.

Des Weiteren ist darauf zu achten, dass im Außenbereich nur biologisch schnell abbaubare Schmiermittel, Fette und Reinigungsmittel verwendet werden. Es ist sicherzustellen, dass keine wassergefährdenden Stoffe (z.B. Öl) in die Umwelt gelangen und eine Verunreinigung des Grundwassers oder sonstige nachteiligen Veränderungen ausgeschlossen werden können. Zudem ist das Verwenden von auswasch- oder auslaugbaren und wassergefährdenden Materialien verboten.

Um einen Eintrag von Kupfer-, Zink oder Bleiverbindungen in den Untergrund zu verhindern, ist die Verwendung dieser Metalle für Dachabdeckungen, Regenrinnen, Gauben, etc. zu vermeiden. Dachdeckungen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

Wasserdurchlässige Beläge auf privaten Stellflächen und betrieblichen Freiflächen

Wege-, Stellplatz- und Lagerflächen auf den privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Fugenpflaster), mit Rasenfugenpflaster oder mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter zu versehen, sofern dadurch keine Gefahr von Schadstoffinträgen in den Untergrund (s.o.) ausgeht.

Schutz von Oberboden und Verwertung von Erdaushub

Auf Flächen, die zur Erschließung und Bebauung abgegraben werden, ist der Mutterboden (humoser Oberboden) getrennt vom mineralischen Unterboden abzuschleppen und zu lagern. Bei Mutterboden darf die Aufschüttung zur Erhaltung des Bodengefüges nicht mehr als 2 m betragen. Es ist darauf zu achten, dass nur so viel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Der Wiederauftrag erfolgt entsprechend den natürlichen Lagerungsverhältnissen: bei Bedarf zunächst der mineralische Unterboden, darüber eine etwa 30 bis 40 cm mächtige Schicht von Mutterboden. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Bei Geländemodellierungen darf der Mutterboden der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen.

Nicht im Planungsgebiet benötigter Erdaushub ist einer Wiederverwertung an anderer Stelle zuzuführen. Siehe hierzu auch Hinweise Ziffer 5.3.

Minimierung der Bodenbelastung durch den Baubetrieb

Im Zuge der Bauarbeiten ist die Befahrung angrenzender Grünflächen mit schweren Maschinen auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Unvermeidbare Bodenverdichtungen müssen im Zuge einer Rekultivierung rückgängig gemacht werden. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuerten nach) und bei trockener Witterung erfolgen.

8 Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

8.1 Pflanzgebotsfläche 1: Erhalt und Entwicklung einer Magerwiese mit Streuobstbestand

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Pflanzgebotsfläche 1 (PF1) ist zum Erhalt, bzw. Entwicklung einer Magerwiese 2x jährlich zu mähen – mit Abräumen des Mahdguts – und darf nicht gedüngt werden. Aufgrund des potenziellen Vorkommens von Hellem und Dunklem Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Phengaris teleius*, *Phengaris nausithous*) darf die Mahd nur innerhalb der beiden Zeitfenster Juni und September bis Mitte Oktober stattfinden. Der von Norden einwachsende Gehölzbestand ist regelmäßig zurückzuschneiden, um ein Überwachsen der Fläche zu verhindern.

Die Streuobstbäume auf der Pflanzgebotsfläche 1 sind durch fachgerechte Schnitte regelmäßig zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes ist dieser durch Nachpflanzung eines regionaltypischen Ostbaumes zu ersetzen.

8.2 Pflanzgebotsfläche 2 + 6: Entwicklung einer hochwüchsigen Baumhecke

Durch initiale Anpflanzung von unter Ziffer 8.8 aufgeführten Bäumen und Sträuchern ist eine Feldhecke zu entwickeln. Bei der Anpflanzung sind hochwüchsige Baumarten und Sorten zu wählen, sodass langfristig die neuen Gewerbebauten zum Landschaftsschutzgebiet hin abgeschirmt werden. Zwischen den gepflanzten Exemplaren soll der natürlichen Sukzession Raum gegeben werden, sodass sich durch Samenanflug und durch Eintrag mit Vogelkot weitere standort- und naturraumtypische Gehölzarten ansiedeln. Es erfolgen keine Einsaaten von Gräsern und Kräutern.

8.3 Pflanzgebotsfläche 3: Entwicklung einer artenreichen Ruderalvegetation

Die Fläche ist mit einer grasreichen ausdauernden Ruderalvegetation zu begrünen. Es erfolgt lediglich eine initiale, dünne Ansaat mit weit verbreiteten Arten des Wirtschaftsgrünlands wie Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Weißem Wiesen-Labkraut (*Galium album*), Wiesen-Pippau (*Crepis biennis*), Wiesen-Schwingel (*Festuca pratensis*) und Wiesen-Schafgarbe (*Achillea millefolium*). Durch natürliche Sukzession wird sich über die Jahre eine artenreiche ausdauernde Vegetation einstellen, vergleichbar derjenigen im nördlichen Verlauf entlang der K 4531. Zur Verhinderung einer Verbuschung wird die Fläche 1-2x jährlich gemäht mit Abräumen des Mahdguts oder gemulcht.

8.4 Pflanzgebotsfläche 4: Erhalt einer grasreichen ausdauernden Ruderalvegetation

Die vorhandene artenreiche Ausprägung der grasreichen ausdauernden Ruderalvegetation ist zu erhalten. Zur Verhinderung einer Verbuschung wird die Fläche 1-2x jährlich gemäht mit abräumen des Mahdguts oder gemulcht. Wichtig ist zudem der Erhalt der besonnten Randstrukturen entlang des Gebäudes, welche der Zauneidechse als Lebensraum dienen.

8.5 Extensive Dachbegrünung

In den Planbereichen 3A, 3B und 4 sind die Flachdächer von neu zu errichtenden Gebäuden mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Verwendet wird nährstoffarmes, skelettreiches Material. Als Begrünung sind unter Ziffer 8.8 aufgeführte Arten geeignet, die beispielsweise auch in einer Regelsaatgutmischung RSM 6.1 enthalten sind.

8.6 Erhalt des vorhandenen Baumbestandes

Der im Planungsgebiet vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Ausnahmen stellen Bäume dar, die künftig innerhalb der Baugrenzen liegen. Bei Abgang eines Baumes ist dieser durch Nachpflanzung einer standortgerechten und heimischen Baumart (siehe Baumarten Ziffer 8.8) oder eines regionaltypischen Ostbaumes zu ersetzen.

8.7 Naturnahe Bepflanzung von unbebauten und unbefestigten Flächen

Nicht versiegelte oder anderweitig befestigte Flächen innerhalb der Bauflächen sind naturnah zu begrünen. Empfohlen werden Gehölzpflanzungen mit heimischen Sträuchern und Bäumen sowie der Erhalt vorhandener Bäume. Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes ein vergleichbarer Laubbaum als Ersatz nachzupflanzen ist. Empfohlene Gehölze sind unter Ziffer 8.8 aufgeführt.

8.8 Artenverwendungsliste zur Begrünung

Pflanzenliste für extensive Dachbegrünung

Briza media	Zittergras
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Luzula campestris	Hasenbrot / Feld-Hainsimse
Potentilla neumanniana	Frühlings-Fingerkraut
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian

Empfohlene Gehölze zur Grundstücksbegrünung

Acer campestre *	Feld-Ahorn
Acer platanoides *	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus *	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus *	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata, C. monogyna	Zweigrifflicher und Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen (giftig)
Juglans regia	Walnuss
Ligustrum vulgare	Liguster (giftig)
Prunus avium *	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur *	Stiel-Eiche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Tilia cordata	Winter-Linde
Landschaftstypische Obstbäume (Mittel- und Hochstämme)	

* für Parkplatzeingrünung geeignet

Pflanzqualität:

Bäume: Hochstamm (Obstbäume auch Mittelstamm),
3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm

Sträucher: 2x verpflanzt, 60-100 cm

9 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Auf den Grundstücksflächen innerhalb eines Abstands von 1,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche sind unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

Aufgestellt:

Karlsruhe, 05.05.2023

Schöffler.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

Tel. 0721/ 83 10 30

mail@planer-ka.de

Neulingen, 25.05.2023


Michael Schmidt
Bürgermeister



Ausfertigung:

Es wird die Übereinstimmung der Inhalte der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt:

Neulingen, den 25.05.2023


Michael Schmidt
Bürgermeister

