



Gemeinde

Binau

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan „Bodenfeld“

Ortsteil Binau-Siedlung

**Textlicher Teil: Planungsrechtliche Festsetzungen
 Örtliche Bauvorschriften
 Hinweise**

Satzung

Planstand: 15.10.2024

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freie 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) m.W.v. 01.01.2024 geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. BW 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), die zuletzt durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m. W. v. 25.11.2023 geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023 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 27.06.2022 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am 13.10.2022 |
| 3. Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss | am 16.01.2023 |
| 4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB | |
| 4.1 Bekanntmachung | am 09.02.2023 |
| 4.2 Auslegungsfrist/Behördenbeteiligung | vom 22.02.2023 bis 31.03.2023 |
| 5. Einleitung ergänzendes Verfahren gem. § 215a BauGB und Beschluss zur erneuten Offenlage | am 29.04.2024 |
| 6. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB | |
| 6.1 Bekanntmachung | am 16.05.2024 |
| 6.2 Auslegungsfrist | vom 17.05.2024 bis 21.06.2024 |
| 6.3 Behördenbeteiligung | vom 13.05.2024 bis 14.06.2024 |
| 7. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am 28.10.2024 |
| 8. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am 07.11.2024 |

Zur Beurkundung
Binau, den

Bürgermeister

TEXTLICHER TEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

Die Flächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche können bei der Ermittlung der Grundflächenzahl unberücksichtigt bleiben.

2.2 GFZ - Geschoßflächenzahl

Geschossflächenzahl entsprechend Planeintrag.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend Planeintrag.

2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage von Gebäuden wird durch die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) entsprechend Planeintrag definiert. Abweichungen hiervon sind bis zu 0,5 m nach

oben und unten zulässig. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist an der Oberkante Rohfußboden zu messen.

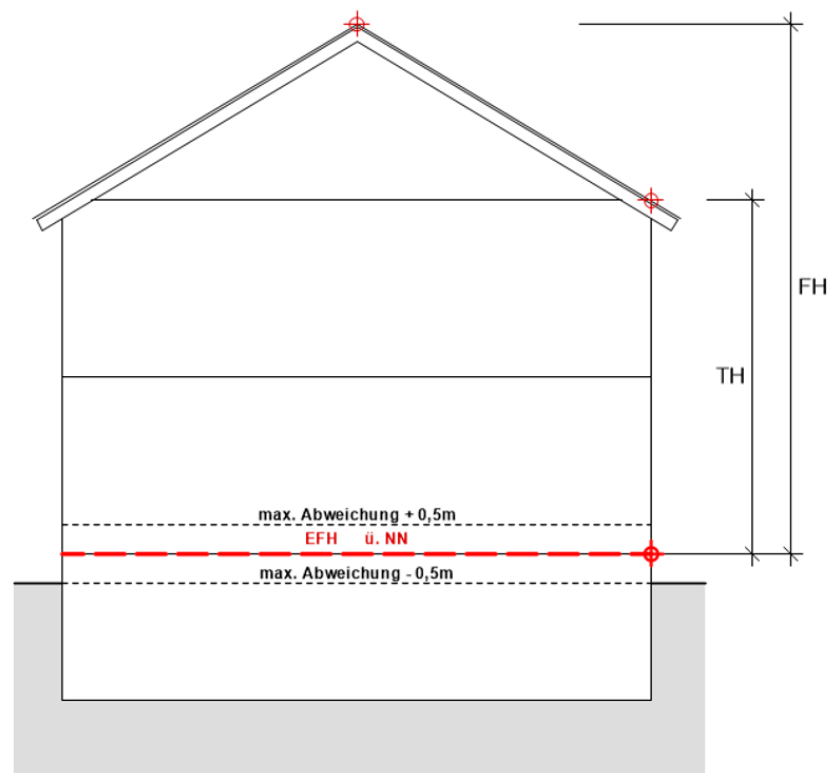
2.5 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmen sich durch maximale Trauf- und Firsthöhen (TH_{max} und FH_{max}) entsprechend Planeintrag.

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen ist die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

Die Traufhöhe (TH) ist das Maß vom unteren Bezugspunkt (EFH) bis zum Schnittpunkt von aufgehender Außenwand mit der Dachhaut.

Die Firsthöhe (FH) ist das Maß vom unteren Bezugspunkt (EFH) bis zum höchsten Punkt der Oberkante der geneigten Dachhaut (siehe Erläuterungsskizze).



3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

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

3.1 Bauweise

Zulässige Bauweise entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

E = nur Einzelhäuser zulässig

ED = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Hauptgebäude wird entsprechend Planeintrag festgesetzt.

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

4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Gemäß Planeintrag wird nördlich der Wendeanlage eine von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche (Freihaltezone Wendeanlage) festgesetzt. Die Freihaltezone ist von baulichen Anlagen (bspw. Einfriedungen, Stützmauern) freizuhalten.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 und 14 BauNVO)

5.1 Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze nur auf den hierfür gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen zulässig.

5.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

5.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind dabei bis zu einem Volumen von maximal 40 m³ umbauter Raum zulässig.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird gemäß Planeintrag wie folgt beschränkt:

- Maximal 2 bzw. 6 Wohneinheiten je Wohngebäude bei Einzelhäusern (EH)
- Maximal 1 Wohneinheit je als Wohngebäude genutzte Doppelhaushälfte bei Doppelhäusern (DH)

7. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Zu- und Ausfahrtsverbote

Zu- und Ausfahrtsverbote gemäß Planeintrag. In den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Grundstückszufahrten unzulässig.

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

8.1 Oberflächenbefestigung

Pkw-Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrassen, wasserdurchlässige Pflasterung o.ä.), wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist (Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen. Alternativ kann eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenschicht erfolgen. Unbelastetes Dachflächenwasser kann breitflächig versickert werden.

8.2 Verbesserung des örtlichen Kleinklimas

Die Freiflächen der Baugrundstücke sind – außer im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite – unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten, soweit diese Flächen nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

8.3 Metallische Dach- und Fassadenmaterialien

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

Eine verwitterungsfeste Beschichtung ist zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser zwingend erforderlich.

8.4 Beleuchtung des Gebiets

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

Zulässig sind 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, freistrahrende 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.

9. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Baum- und Strauchpflanzungen in den Baugrundstücken

Je Baugrundstück ist mindestens ein mittel- bis großkroniger, gebietsheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Bei der Pflanzung als Hochstamm sollen die Bäume jeweils einen Stammumfang von mindestens 10/12 cm haben. Die Bäume sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Mindestens 5 % der Grundstücksfläche sind mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch 2 m² Pflanzfläche anzunehmen. Pflanzabstände: 1,5 m, Pflanzgröße: 2 x v, 60-100 cm.

In den westlichen Baugrundstücken sind die Pflanzungen vorrangig in der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen am Gebietsrand vorzunehmen.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezug der Gebäude zu vollziehen. Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

9.2 Bepflanzung der Verkehrsgrünflächen

Pflanzbeete bzw. Pflanzgruben sollten entsprechend dem Regelwerk der FLL „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ angelegt werden.

In den Pflanzbeeten ist gemäß Planeintrag jeweils ein standortgerechter, gebietsheimischer Laubbaum (Stammumfang min. 14 - 16 cm) als Hochstamm oder Alleebaum zu pflanzen.

Die Verkehrsgrünflächen sind mit einer Wiesenmischung gesicherter Herkunft einzusäen.

Die Pflanzungen und Ansaaten sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Straßen vorzunehmen. Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform sind nur Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 42° zugelassen.

Für Garagen und Carports sind zusätzlich begrünte Flachdächer zulässig.

1.2 Dacheindeckungen

Zur Dachdeckung geeigneter Dächer sind Dachziegel oder Dachsteine in den Farbtönen ziegelrot, rotbraun bis dunkelbraun, anthrazit und grau zu verwenden. Die Verwendung von Dächern zur Nutzung der Sonnenenergie sowie zur Begrünung bleibt hiervon unberührt.

1.3 Fassaden

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Beleuchtete Werbeanlagen, sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht sind unzulässig.

3. Verwendung von Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

4. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

5. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

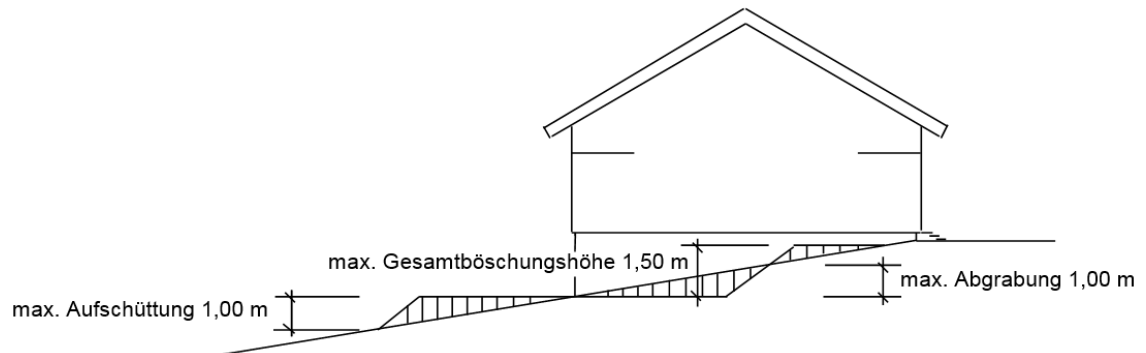
Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs 1 LBO) wird auf 2 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht.

6. **Geländeveränderungen** (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,0 m zulässig. Die max. Böschungshöhe darf dabei die Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

Ausgenommen bleiben Geländeveränderungen im Rahmen des Straßenbaus.

Beispielhafte Skizze:



7. **Herstellung von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser – naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung**

(§ 74 (3) 2 LBO) (§ 74 (1) 3 LBO)

Pro Wohngebäude ist eine Regenwasserrückhalteanlage herzustellen.

Die Anlage ist nach anerkannten Regeln der Technik (ATV Arbeitsblatt A117) in Abhängigkeit zur angeschlossenen Dach- und Hofflächengröße zu planen und zu bemessen. Die Art der gewählten Anlage (ober- oder unterirdisch, Teich, Zisterne, Behälter, „Rain-tank“ etc.) ist dem jeweiligen Grundstückseigentümer freigestellt.

Die Anlage darf einen Drosselabfluss von 0,5 l/s in die Mischwasserkanalisation nicht überschreiten. Die Sicherheit für ein 5-jährliches Regenereignis ist zu gewährleisten und ein spezifisches Rückhaltevolumen von ca. 25 l/m² Dachfläche bzw. versiegelter Fläche (Hof-, Stellplatz-, Wege- und Terrassenflächen) zu schaffen. Sollte die Retention in Form eines begrünten Einstaudachs erfolgen und wasserdurchlässiges Pflaster verwendet werden, kann auf den Drosselungsnachweis verzichtet werden.

Die Notüberläufe von Dachwasserrückhalteanlagen sind an die Mischwasserkanalisation anzuschließen. Die Grundfläche dieser Anlagen ist nicht auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen. Die Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

III. HINWEISE

1. Baufeldfreimachung

Vermeidungsmaßnahme europ. Vogelarten

Im Vorfeld der Erschließung sind die Saumstrukturen mit dem Brombeergestrüpp im Südosten des Plangebietes im Winterhalbjahr (01.10.-28.02) zu entfernen und abzuräumen.

Ackerflächen, die für die Erschließung in Anspruch genommen werden, sind ab März bis zum Baubeginn regelmäßig zu mulchen, damit in den Brachen keine Nester angelegt werden.

Vermeidungsmaßnahme Zauneidechse

Das Brombeergestrüpp und die Ruderalvegetation sind vor dem 28. Februar zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen (vgl. Vermeidungsmaßnahme europ. Vogelarten). Ende März ist die Fläche nochmal kurz zu mähen und von einem/r Fachkundigen zu überprüfen. Innerhalb der beiden ersten Aprilwochen sind bei geeigneter Witterung die Vegetationsschicht und der Oberboden mit dem Bagger abzutragen. Dies ist von einem/r Fachkundigen zu begleiten.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

2. Bodenfunde / Archäologische Denkmalpflege

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.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und es ist gemäß

§ 3 Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Die Gemeinde 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 Entsorgungswegs und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

4. 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.

5. 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.

6. Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet pleistozäner Löss unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung)

des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die unter dem Löss vermutlich anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violetthorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont 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.

7. Kellerentwässerung

Für die drei im südlichen Planbereich entsprechend (lila) gekennzeichneten Baugrundstücke ist eine Entwässerung von Kellergeschossen im Freispiegelgefälle nur eingeschränkt möglich – Eine Abweichung von der festgesetzten EFH nach unten wird nicht empfohlen.

Für die zwei im südlichen Planbereich entsprechend (magenta) gekennzeichneten Baugrundstücke ist eine Entwässerung von Kellergeschossen im Freispiegelgefälle nicht möglich.

8. Regenwasserzisternen

Der Einbau von Regenwasserzisternen muss durch eine anerkannte Fachfirma erfolgen. Der Betrieb der Regenwasserzisterne muss dem Gesundheitsamt und dem Wasserversorger gemeldet werden. Dies gilt nur für Regenwasserzisternen, aus denen in ein Brauchwassernetz zur Nutzung innerhalb von Gebäuden eingespeist wird.

Auf die Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) und das DVGW Regelwerk W 400-1-Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen wird hingewiesen.

Bei der Nutzung von Regenwasser ist das Arbeitsblatt DBVW Technische Regel Arbeitsblatt W555 zu beachten.

9. Herstellung des Straßenkörpers

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

10. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper

Der Eigentümer hat gemäß § 126 BauGB 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. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung.

11. Starkregenereignisse

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen nicht auszuschließen sind, so dass bei Realisierung von Gebäudeteilen unterhalb der angrenzenden Straßenoberkante das Thema Hochwassersicherheit / Starkregenmanagement bei der Planung zu berücksichtigen ist. Beim Nachweis der Überflutungssicherheit gelten die DIN EN 752 sowie die DIN 1986-100.

Zur Schadensbegrenzung bei außergewöhnlichen Ereignissen kommt dem gezielten Objektschutz im öffentlichen und privaten Bereich in Ergänzung zu temporärer Wasserrückhaltung auf Frei- und Verkehrsflächen und schadensfreier Ableitung im Straßenraum vorrangig Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang ist das Merkblatt DWA-M 119 zu beachten.

12. Gewerbelärmimmissionen

Unmittelbar östlich des Plangebiets befindet sich der Gewerbebetrieb Rubin-Matten (Hersteller von Sondermaßmatten, Türmatten, Autoteppichen und Autositzbezügen). Er befindet sich in einem festgesetzten Mischgebiet. Es ist daher auf den Wohnbaugrundstücken im Plangebiet mit betriebstypischen, jedoch nicht das Wohnen wesentlich störende Lärmimmissionen zu rechnen.

Es wird daher empfohlen, bei der Bebauung der Wohnbaugrundstücke östlich der Planstraße 1 durch architektonische Maßnahmen (z.B. Stellung und äußerer Zuschnitt des Gebäudes, Anordnung der Fenster und Aufenthaltsräume innerhalb des Gebäudes etc.) Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen vorzubeugen.

13. Einfriedungen

Bei der Herstellung von Einfriedungen sind die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) zu beachten.

14. Verwendung heller Oberflächenbeläge und Fassadenfarben

Zur Verbesserung des Mikroklimas werden bei der Wahl von Oberflächenbelägen und Fassadenfarben Materialien bzw. Farben in heller Ausführung empfohlen, die einen hohen Albedo (Rückstrahlvermögen/Reflexionsstrahlung) besitzen, um ein Aufheizen und somit erhöhte Hitzestrahlung im Sommer zu vermeiden.

15. Vogelschutz an Glasflächen

Zur Minimierung des Vogelschlagrisikos sollten großflächige und ungegliederte Glasflächen, transparente Durchsichten und exponierte Glaselemente (wie Übereckverglasung, verglaste Verbindungsgänge, Wintergärten, freistehende Glaselemente) insbesondere in exponierter Lage und in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen zu vermieden werden. Sofern solche Flächen baulich nicht von vornherein vermieden werden können, sollten geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag ergriffen werden, wie die Verwendung von vogelfreundlichem Spezialglas, Strukturierung der Scheiben, vorgesetzte Lamellen o.Ä.

IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Verwendung	
		Strauch- pflanzung	Einzel- baum
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn		●
<i>Acer platanoides</i> *	Spitzahorn*		●
<i>Acer pseudoplatanus</i> *	Bergahorn*		●
<i>Betula pendula</i> *	Hängebirke*		●
<i>Carpinus betulus</i> *	Hainbuche*		●
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	●	
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnlicher Hasel	●	
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigr. Weißdorn	●	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingr. Weißdorn	●	
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	●	
<i>Fragula alnus</i>	Faulbaum	●	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster	●	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	●	
<i>Rosa canina</i>	Echte Hundsrose	●	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	●	
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder	●	
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling		●
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere		●
<i>Tilia cordata</i> *	Winterlinde*		●
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	●	

Bei den mit einem Stern (*) gekennzeichneten Arten ist das Herkunftsgebiet entsprechend dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu berücksichtigen.

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Süddeutsche Hügel- und Bergland sein.

Artenliste 2: Schwach bis mittelwüchsige Laubbaum-Sorten für die Pflanzungen auf Baugrundstücken

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'	Hainbuche
<i>Carpinus betulus</i> 'Frans Fontaine'	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aria</i> 'Magnifica'	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i> 'Fastigiata'	Eberesche
<i>Sorbus aucuparia</i> 'Rossica Major'	Eberesche
<i>Sorbus aucuparia</i> var. 'Edulis'	Eberesche

Artenliste 3: Obstbaumsorten

Die Sortenwahl bei den Äpfeln sollte sich an den Sorten des Binauer Apfelgartens westlich des Plangebiets orientieren.

Obstbaumart	Geeignete Sorten
Apfel	Bittenfelder Sämling, Brettacher, Gewürzluiken, Glockenapfel, Goldparmäne, Goldrenette aus Blenheim, Gravensteiner, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Krügers Dickstiel, Landsberger Renette, Öhringer Blutstreifling, Ontario, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer, Winterrambur, Schöner aus Boskoop, Zabergäurennette, Zuccalmaglio
Birne	Petersbirne, Wahls Schnapsbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne, Fässlesbirne, Kärcherbirne, Wilde Eierbirne, Conference, Kirchensaller Mostbirne, Metzger Bratbirne, Schweizer Wasserbirne, Josephine von Mecheln, Bayerische Weinbirne, Paulsbirne, Geddelb. Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle
Süßkirsche	Regina, Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sam
Walnuss	Mars, Nr. 26, Nr. 139

Artenliste 4: Saatgutmischungen

Bereich	Saatgutmischung
Verkehrsgrün	Blütmischung (z. B. Rieger-Hofmann <i>Verkehrsinsele</i> mischung, mit 50 % Blumen und 50 % Gräsern oder vergleichbare Mischungen anderer Anbieter)
alternativ	Fettwiese mittlerer Standorte (z. B. Rieger-Hofmann <i>Frischwiese</i> / <i>Fettwiese</i> mit 30 % Blumen und 70 % Gräsern oder vergleichbare Mischungen anderer Anbieter)

Zu verwenden ist Saatgut gesicherter Herkunft aus dem Ursprungsgebiet „Südwestdeutsches Bergland“.

Aufgestellt:

Binau, den

GEMEINDE:

DER PLANFERTIGER :

IFK – INGENIEURE
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 28.10.2024 überein.
Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt.

Binau, den

Der Bürgermeister:

.....
(Siegel)