

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen am Leoweg“,
Dürrmenz

Textteil zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen am Leoweg“ (Entwurf)

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind

Baugesetzbuch (BauGB) - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Baunutzungsverordnung 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"

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBauO) – Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. Nr. 1, S. 1) in Kraft getreten am 8. Januar 2022.

Planzeichenverordnung (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) - Planzeichenverordnung 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.

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) - Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) - Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes - Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz vom 14. Dezember 2004, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1247).

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen am Leoweg“,
Dürrmenz

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist.

Bundes – Immissionsschutzverordnung (BImSchV) - Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4676) geändert worden ist.

Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG) - Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale in der Fassung vom 6. Dezember 1983, zuletzt geändert durch Artikel 29 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist.

Landeswassergesetz (LWG) - Wassergesetz für das Land Baden-Württemberg vom 03 Dezember 2013, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1248).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) – in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

1	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) 1 BauGB und BauNVO)
1.1	<p>Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)</p> <p>Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind nur diejenigen der allgemein festgesetzten Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrags verpflichtet. Die bedingte Festsetzung gilt nur für den Gültigkeitszeitraum des jeweils aktuellen Durchführungsvertrags. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind in beidseitigem Einvernehmen der Vertragspartner zulässig.</p> <p>Die möglichen Nachnutzungen, die gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen sind, sind die unter 1.1.1 der textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzten Nutzungen.</p>
1.1.1	<p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>Allgemeines Wohngebiet – (WA1 -WA3) (§ 4 BauNVO)</p> <p>zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohngebäude ▪ die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ▪ Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke <p>Ausnahmsweise zulässig gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe <p>Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 2 BauNVO sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke <p>Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Betriebe des Beherbergungsgewerbes, ▪ Anlagen für Verwaltungen, ▪ Gartenbaubetriebe, ▪ Tankstellen.
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21 a BauGB)
1.2.1	Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 19 und 20 BauGB)

	<p>Die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahlen erfolgt entsprechend den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes für die einzelnen Wohngebiete WA1 – WA3.</p> <p>Grundflächenzahl</p> <p>Das Höchstmaß der Grundflächenzahl wird mit 0,45 festgesetzt. Grundlage für die Bestimmung der GRZ sind die beiden Flurstücke Nr. 7873 und 9835.</p> <p>Geschossflächenzahl</p> <p>Das Höchstmaß der Geschossflächenzahl wird mit 1,2 festgesetzt.</p>
1.2.2	<p>Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauGB)</p> <p>Die Höhe baulicher Anlagen wird entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone durch die maximale Gebäudehöhe (GH) festgesetzt.</p> <p>Die Gebäudehöhe (GH) entspricht dem Abstandsmaß zwischen dem unterem Höhenbezugspunkt und dem oberen Abschluss der Attika.</p> <p>Der unterer Höhenbezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die unter 1.13 festgesetzte Höhenlage der Fußbodenoberkante des Rohfußbodens (OK RFH) des Erdgeschosses.</p> <p>Für das WA1 wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,75 m festgesetzt.</p> <p>Für das WA2 wird eine maximale Gebäudehöhe von 13,75 m festgesetzt.</p> <p>Für das WA3 wird eine maximale Gebäudehöhe von 15,00 m festgesetzt.</p>
1.2.3	<p>Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)</p> <p>Die Anzahl der Vollgeschosse wird für das WA1, WA2 und WA3 auf maximal III festgesetzt. Geschosse, die zur Aufnahme von Nebenräumen wie Technik, Keller, Waschräumen oder Fahrradabstellräumen dienen, zählen nicht als Vollgeschosse.</p>
1.3	<p>Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m § 22 BauNVO)</p> <p>Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA1, WA2 und WA3 wird die offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.</p> <p>Im WA1, WA2 und WA3 sind nur Einzelhäuser zulässig.</p>
1.3.1	<p>Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO; § 9 Abs. 2 BauGB)</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.</p> <p>Die bauliche Nutzung innerhalb der Baugrenzen um das ehemalige Pfortnerhäuschen ist solange zulässig, wie das Pfortnerhäuschen erhalten bleibt. Wird das Gebäude abgebrochen, wird als Folgenutzung eine Private Grünfläche – Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ festgesetzt. Zur Errichtung einer gemeinsamen Tiefgarage dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen (insbesondere der gesamte Innenhofbereich) des WA1 – WA3 unterbaut werden.</p>

<p>1.4</p>	<p>Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m § 12 BauNVO)</p> <p>Tiefgaragen in Form von Gemeinschaftsgaragen sind nur innerhalb der mit „TG“ gekennzeichneten Fläche zulässig. Hierzu darf der komplette Innenhof unterbaut werden.</p> <p>Nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der mit „St“ oder „TG“ gekennzeichneten Flächen zulässig.</p> <p>Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nicht zulässig.</p>
<p>1.5</p>	<p>Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m § 14 BauNVO)</p> <p>Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon und somit zulässig sind die Errichtung von Spielgeräten und sonstigen Einrichtungen zur Möblierung des Platzes.</p>
<p>1.6</p>	<p>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)</p> <p>In den allgemeinen Wohngebieten WA1 sind pro Einzelhaus maximal 6 Wohneinheiten zulässig.</p> <p>In den allgemeinen Wohngebieten WA2 sind pro Einzelhaus maximal 7 Wohneinheiten zulässig.</p> <p>In den allgemeinen Wohngebieten WA3 sind pro Einzelhaus maximal 11 Wohneinheiten zulässig.</p>
<p>1.7</p>	<p>Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p>Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs wird eine Verkehrsfläche (P1) mit der besonderen Zweckbestimmung („Fußweg“) festgesetzt.</p> <p>Der Anschlussbereich zum Leoweg wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.</p> <p>Die Zufahrt zur Tiefgarage über den Baron-Müller-Weg ist nur in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Einfahrtbereichen zulässig.</p> <p>Eine Zufahrt für Pkws ist in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen nicht zulässig. Ausnahmen bestehen für Feuerwehrfahrzeuge bzw. für die Nutzung des barrierefreien Stellplatzes östlich des WA3.</p>
<p>1.8</p>	<p>Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</p> <p>Rund um das bestehende Pfortnerhaus (Gebäude Nr. 7) wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersgrün“ festgesetzt.</p>
<p>1.9</p>	<p>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p>

	<p>Wasserdurchlässige Beläge – M1</p> <p>Die Beläge von Hofflächen und Stellplätzen auf privaten Grundstücken sind wasser-durchlässig auszuführen (z.B. mit Drainpflaster, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, gekiesten bzw. sandwassergebundenen Belägen). Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen. Die Beläge dürfen einen Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschreiten. Die dauerhafte Pflege der Fläche und der Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge sind sicherzustellen.</p> <p>Umweltverträgliche Beleuchtung – M2</p> <p>Für die Ausleuchtung der Außenbereiche ist ausschließlich insektenverträgliche Be-leuchtung nach dem Stand der Technik (z.B. geeignete LED-Leuchtmittel) vorzuse-hen ist. Es sind ausschließlich geeignete Lampen-Konstruktionen mit Leuchtmittel im Gehäuse zu verwenden, die das Licht gerichtet nach unten strahlen und kein Streu-licht aussenden.</p>
1.10	<p>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)</p> <p>Die durch Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nach-zuweisen und innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes herzustellen. Die auf öffentlichen und privaten Grundstücken hergestellte Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen.</p> <p>Pfg 1 – Pflanzgebot „Einzelbaumstandorte“</p> <p>An den festgesetzten Baumstandorten ist ein heimischer, standortgerechter Laub-baum oder ein dorftypischer kleinkroniger Baum gemäß Pflanzliste in der Anlage 1 mit offener Baumscheibe von mind. 6 qm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Pflanzung sind Gehölze mit einem Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen, Solitär oder Hochstamm zu verwenden. Abgän-gige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Baumstand-orte können von den im Plan zeichnerisch festgelegten Standorten geringfügig ab-weichen, wobei die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden darf.</p> <p>Pfg 2- „Extensive Begrünung von Dachflächen“</p> <p>Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5 ° Grad Neigung sind fachgerecht, exten-siv und dauerhaft zu begrünen: Die Begrünung ist mit einer artenreichen Mischung aus bodendeckenden, trockenheitsresistenten und pflegeextensiven heimischen Gräser, Kräutern und Sedumarten vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Die durchwurzelbare Substrathöhe (ohne Drän- und Filterschicht!) beträgt durch-schnittlich mind. 10 cm.</p> <p>Um die Vielfalt der Lebensräume für Flora und Fauna zu erhöhen sind (möglichst) Variationen in der Höhe der Substratmengen und das Einbringen von Totholz vor-zusehen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen zulässig.</p>

	<p>Pfg 3 – „Randeingrünung“</p> <p>Entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze zum Außenbereich ist ein 2,0 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Es sind heimische, standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste in der Anlage 1 als freiwachsende Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Pfg 4 – Fassadenbegrünung Müllraum</p> <p>Der fensterlose Anbau im Bereich des WA3 zur Unterbringung der Müllbehälter ist mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze gemäß Pflanzliste zu verwenden.</p>
1.13	<p>Höhenlage (§ 9 Abs. 3 S. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)</p> <p>Die Höhenlage ist an der Fußbodenoberkante des Rohfußbodens (OK RFH) Fertigf- des Erdgeschosses zu messen.</p> <p>Für das WA1 und WA2 wird eine Höhenlage von 232,50 m ü NN festgesetzt.</p> <p>Für das WA3 wird eine Höhenlage von 233,75 m ü NN festgesetzt.</p>
2	<p>Hinweise</p>
2.1	<p>Rodungszeitraum</p> <p>Die Rodung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden darf nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.</p>
2.2	<p>Archäologische Denkmalpflege</p> <p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Mühlacker oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Moltkestr. 74, 76133 Karlsruhe mitzuteilen. 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.</p>

Anlage 1: Artenliste zur Umsetzung von Pflanzgeboten auf Baugrundstücken in Wohngebieten

1. Gebietsheimische und siedlungstypische Bäume und Sträucher

Die Artenliste stellt eine Auswahlliste dar. Diese entbindet auf Ebene des Bauvorhabens den Bauherren bzw. Ersteller des Pflanzplanes nicht im konkreten Fall eine den jeweiligen Standort- und sonstigen Rahmenbedingungen angepasste Auswahl zu treffen. Es wird empfohlen, dazu fachkundige Beratung einzuholen.

Für eine landschaftsbezogene Be- und Eingrünung von Baugrundstücken sind gebietsheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Daneben enthält die Liste siedlungstypische Arten bzw. Zuchtformen zur Verwendung auf Wohnbaugrundstücken. Auf Pflanzgut lokaler bzw. regionaler Herkunft ist zurückzugreifen. Nadelgehölze (Korniferen), wie Lebensbaum (Thuja), Wacholder, Lärche, Kiefer, Tanne, Fichte sind nicht typisch für unseren Naturraum und daher zur Umsetzung von Pflanzgeboten nicht zulässig.

1.1. Großkronige Bäume (heimisch)

Höhe ca. 20-30 m, Kronenbreite ca. 10-20 m, je nach Art
(geeignet nur für sehr große Gärten)

Deutscher Name	Lateinischer Name	Bemerkungen
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	Honigabsonderung
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Honigabsonderung
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	
Walnuss	<i>Juglans regia</i>	
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	Honigabsonderung
Sommer-Linde	<i>Tilia platyhyllus</i>	Honigabsonderung

1.2. Mittelgroße Bäume (heimisch)

Höhe ca. 10-20 m, Kronenbreite ca. 5-10, je nach Art

Deutscher Name	Lateinischer Name	Bemerkungen
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	
Gewöhl. Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen am Leoweg“,
Dürrmenz

Gemeine Eberesche	Sorbus aucuparia	
Speierling	Sorbus domestica	
Schwedische Mehlbeere	Sorbus Intermedia	
Elsbeere	Sorbus tormalis	

1.3. Kleinkronige Bäume

Überwiegend Zuchtformen heimischer Arten, Höhe ca. 5 bis 10 m, Kronenbreite bis ca. 5 m, je nach Art.

Deutscher Name	Lateinischer Name	Bemerkungen
Kegel-Feldahorn	Acer campestre „Elsrijk“	
Kugel-Spitzahorn	Acer platanoides „Globosum“	
Apfeldorn	Crataegus „Carrierrei“	
Scharlachdorn	Crataegus crusgalli	
Rotdorn	Crataegus laevigata „Pauls Scarlet“	
Pflaumendorn	Crataegus prunifolia	
Kugel-Esche	Fraxinus excelsior „Globosa“	
Blumenesche	Fraxinus ornus	
Zierapfel	Malus in Sorten,	
Gemeine Birne	Pyrus communis „Beech Hill“	
Zierkirsche	Prunus, in Sorten	
Blutpflaume	Prunus ceracifera „Nigra“	
Gefüllte Vogelkirsche	Prunus avium „Plena“	
Mehlbeere	Sorbus aria „Majestica“	
Säulen-Eberesche	Sorbus aucuparia „Fastigiata	
Eberesche	Sorbus aucup. „Sheerwater Seedling“	
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia „Browers“	
Thüringische Mehlbeere	Sorbus x thuringiaca „Fastigiata“	

1.4. Sträucher für freiwachsende Hecken

(überwiegend heimische Gehölze)

Deutscher Name	Lateinischer Name	Bemerkungen
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	
Gemeine Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>	Samen, Blätter leicht giftig
Gewöhnliche Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	rohe Früchte, Blätter giftig
Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>	
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna / laevigata</i>	nicht in der Nähe von Obstanlagen, da Wirtspflanze für Feuerbrand-Erreger
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Früchte schwach giftig
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	alle Pflanzenteile giftig
Sandorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>	
Stechpalme	<i>Illex aquifolium</i>	immergrün; Blätter, Früchte giftig
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Beeren giftig
Wildapfel	<i>Malus silvestris</i>	
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	
Steinweichsel	<i>Prunus mahaleb</i>	
Gewöhl. Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>	
Wilde Stachelbeere	<i>Ribes uva cispes</i>	
Kriechende Rose	<i>Rosa arvensis</i>	
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	
Essigrose	<i>Rosa gallica</i>	
Hechtrose	<i>Rosa glauca</i>	
Bibernellrose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen am Leoweg“,
Dürrmenz

Weinrose	Rosa rubiginosa	
Wildbrombeere	Rubus fruticosus	
Wildhimbeere	Rubus idaeus	
Sal-Weide	Sal caprea	
Korbweide	Salix viminalis	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	alle Pflanzenteile, unreife Früchte schwach giftig
Roter Holunder	Sambucus racemosa	alle Pflanzenteile, unreife Früchte schwach giftig
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	Rohe Früchte leicht giftig
Wolliger Schneeball	Viburnun lantana	Rinde, Blätter, Beeren schwach giftig
Echter Schneeball	Virburnum opulus	Rinde, Blätter u. Beeren schwach giftig

1.5. Sträucher für geschnittene Hecken

überwiegend heimisch; schnittverträgliche Gehölze

Deutscher Name	Lateinischer Name	Bemerkungen
Feld-Ahorn	Acer campestre	
Buchs	Buxus sempervirens	immergrün, alle Pflanzenteile stark giftig
Hainbuche	Carpinus betulus	
Kornelkirsche	Cornus mas	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Rohe Früchte, Blätter giftig
Rotbuche	Fagus sylvatica	Früchte schwach giftig
Stechpalme	Illex aquifolium	immergrün; Blätter, Früchte giftig
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare	immergrün, alle Pflanzenteile giftig

1.6. Obstbäume – robuste, regionaltypische Sorten (Auswahl)

Apfel	Blenheims Goldrenette	Birnen	Alexander Lucas
	Boskoop		Conference
	Brettacher		Gellerts Butterbirne
	Danziger Kant		Gräfin v. Paris
	Kardinal Bea		Köstliche v. Charneux
	Prinz Albrecht		Pastorenbirne
	Ontario		
	Rambur-Arten	Mostbirnen	Bayrische Weinbirne
	Welschisner		Kichensaller
	Zabergäu Renette		Palmischbirne
	Rebella		Schweizer Wasserbirne
	Topaz		
		Kirschen	Adlerkirsche
Mostäpfel	Bittenfelder		Büttners Rote Knorpel
	Börtlinger		Burlat
	Bohnapfel		Hedelfinger
	Bratzelapfel		Kordia
	Hauxapfel		Regina
			Schneiders Späte Knorpelkirsche
Wildobst	Speierling	Zwetschgen	Bühler
	Elsbeere		Ersinger
	Walnuss		Hanita
			Hauszwetschge
			Hermann
			Italiener

2. Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung (Auswahl)

Deutscher Name	Lateinischer Name	Wuchshöhe (m)	Bemerkungen
Campsis radicans	Trompetenblume	8-10	
Celastrus orbiculatus	Baumwürger	8-12	
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe	8-10	
Clematis in Sorten	Waldrebe,	3-12	
Eonymus fortunei var.	Spindelstrauch, Sorten	3-5	Immergrün
Hedera helix	Efeu	10-25	immergrün
Hedera helix „Hibernica“	Efeu	-20	Immergrün
Humulus lupulus	Wilder Hopfen	4-8	
Hydranga anomala ssp. Petiolaris	Kletterhortensie	10-15	
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin	3-5	
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt	2-6	
Lonicera x heckrottii	Feuergeißblatt	3-4	
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein	10-15	
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	Wilder Wein	10-15	
Polygonum aubertii	Schlingknöterich	8-15	
Rosa spp.	Kletterrose, in Sorten	2-6	
Wisteria sinensis	Blauregen	6-10	

3. Artenliste für extensive Dachbegrünung (Auswahl)

Trockenheitsresistente Arten für durchwurzelbare Substrathöhe 6-10 cm

Gräser	
Deutscher Name	Lateinischer Name
Zittergras	Briza media
Aufrechte Trespe	Bromus erectus
Ausläufertreibender Rotschwengel	Festuca rubra rubra
Blauschopfgras	Koeleria glauca
Dachtrespe	Bromus tectorum
Platthalmrispe	Poa compressa
Schafschwengel	Festuca ovina (pallens, glauca)

Kräuter	
Deutscher Name	Lateinischer Name
Blutwurz	Potentilla erecta
Echtes Labkraut	Galium verum
Färberkamille	Anthemis tinctoria
Gemeine Braunnelle	Prunella vulgaris
Grasnelke	Armeria maritima
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Kleiner Wiesenknopf	Sanguisorba minor
Orangerotes Habichtkraut	Hieracium auranthiacum
Skabiosen-Flockenblume	Centaurea scabiosa
Schafgarbe	Achillea millefolium
Seifenkraut	Saponaria officinalis
Tagnolke	Silene nutans
Wiesenmargerite	Leucanthemum vulgare

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen am Leoweg“,
Dürrmenz

Sedum	
Deutscher Name	Lateinischer Name
Weißer Fetthenne	Sedum album
Felsen-Fetthenne	Sedum rupestre (reflexum)
Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
Mauerpfeffer	Sedum acre

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Entwurf)

Rechtsgrundlagen:

§ 74 LBO (Landesbauordnung Baden-Württemberg)

in der zu Beginn der frühzeitigen Beteiligung gültigen Fassung

<p>1. Gestaltung der Dächer § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO</p> <p>1.1. Dachform und Dachneigung:</p> <p>Als Dachformen sind ausschließlich begrünte Flachdächer zulässig.</p> <p>1.2. Dachgauben und Dacheinschnitte:</p> <p>Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachaufbauten sind nur für die Erstellung von Treppenhäusern (Aufzugsschächten) zulässig. Für derartige Dachaufbauten darf die festgesetzte Gebäudehöhe um max. 35 cm überschritten werden.</p>
<p>2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO</p> <p>Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade, nur bis zu einer Gesamtfläche von 1 m² und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig.</p> <p>Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).</p>
<p>3. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und die Höhe der Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO</p> <p>3.1 Einfriedungen, Bepflanzungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO</p> <p>Einfriedigungen sind unter folgenden Bedingungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ als lebendige Einfriedigungen und Zäune.▪ eine Höhe von 1,20 m wird nicht überschritten.▪ Zäune müssen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen hinter Hecken gepflanzt werden. <p>3.2 Oberflächenbelag Wege, Zufahrten und Stellplätze</p> <p>Offene Pkw-Stellplätze und Hofflächen sind generell mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Sickerpflaster, in Sand verlegtes Pflaster etc.) zu erstellen.</p>

3.3 Aufschüttungen und Abgrabungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Abgrabungen und Aufschüttungen des natürlichen Geländeverlaufs sind bis maximal 2,00 m Höhe zulässig.

3.4 Stützmauern § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Stützmauern sind zulässig. Ist die Stützmauer höher als 1,00 m, ist diese entsprechend zu begrünen.

Stützmauern entlang der Grundstücksseiten, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind als Natursteinmauerwerk zu erstellen; Gabionen sind unzulässig. Die sichtbare Außenwand der Tiefgarage ist zum Flurstück 197 hin als Natursteinmauer auszuführen. Alternativ hierzu ist die Tiefgaragenaußenwand mit einer Natursteinverkleidung zu versehen.

3.5 Müllbehälterstandplätze § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Standorte für Müllbehälter sind ausschließlich im Anbau des Hauses 1 (WA3) zulässig.

4. Außenantennen § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne für terrestrischen Empfang und je Wohneinheit nur eine Außenantenne für Satellitenempfang zulässig. Die Anbringung von Satellitenempfangsanlagen ist nur an den straßenabgewandten bzw. dem Innenhof abgewandten Gebädefassaden sowie auf dem Dach zulässig.

4.1. Niederspannungs- und Fernmeldeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Im Plangebiet des Bebauungsplans sind keine oberirdischen Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen zulässig.

4.2. Anzahl der notwendigen Stellplätze § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO gilt folgende Stellplatzverpflichtung:

Bei der Errichtung der Gebäude sind je Wohnung 1,5 Stellplätze herzustellen (notwendige Stellplätze, Nachkommastelle wird arithmetisch gerundet), gefangene Stellplätze (Stellplätze, die nur über einen davor liegenden Kfz-Stellplatz erreicht werden können) können nur für dieselbe Nutzungseinheit angerechnet werden