

Textteil zum Bebauungsplan „Schloßstraße / Zwerchstraße / Martin-Luther-Straße / Reichardtstraße“ Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans 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 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. Nr. 16, S. 313) in Kraft getreten am 1. August 2019.

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.

Bebauungsplan „Schloßstraße / Zwerchstraße / Martin-Luther-Straße / Reichardtstraße“,
Stadt Mühlacker, Stadtteil Mühlhausen

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.

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).

Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG) - Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale in der Fassung vom 6. Dezember 1983, zuletzt geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104).

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.

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).

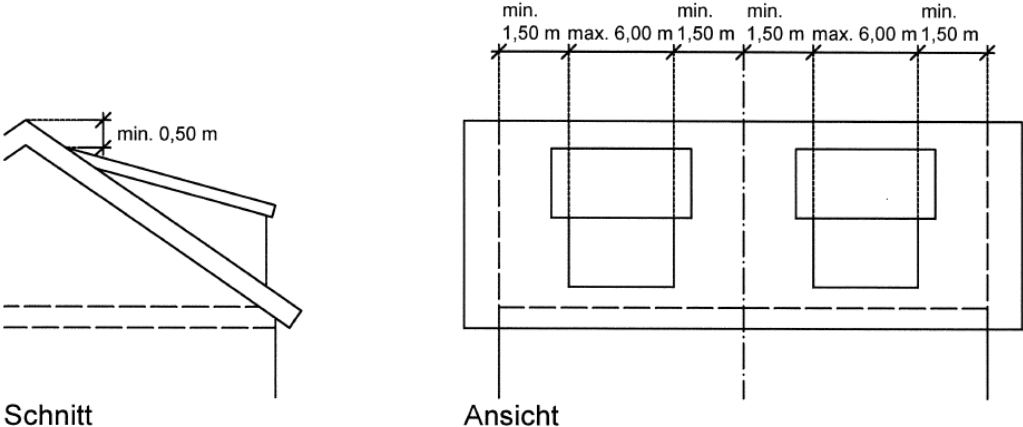
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

1	Planungsrechtliche Festsetzungen
1.1	<p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>Allgemeines Wohngebiet -WA- (§ 4 BauNVO)</p> <p>Allgemein zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. <p>Nicht zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, 2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 4. Anlagen für Verwaltungen, 5. Gartenbaubetriebe, 6. Tankstellen.
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.2.1	<p>Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ /GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 19 und 20 BauNVO)</p> <p>In allen 5 Bereichen (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5) werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.</p> <p>Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die Geschossfläche anzurechnen. (§ 20 Abs. 3 S. 2 BauNVO)</p>
1.2.2	<p>Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)</p> <p>Die Gebäudehöhe wird entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone durch maximale Gebäudehöhen festgesetzt.</p> <p>Die Gebäudehöhe ist der Abstand zwischen dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand und der unteren Bezugshöhe.</p> <p>Der untere Höhenbezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe der baulichen Anlage ist die interpolierte Straßenhöhe (Kanaldeckelhöhe) der jeweiligen Erschließungsstraße in der Gebäudemitte. Die Straßenhöhen (Kanaldeckelhöhen) zur Interpolation sind dem Planeinschrieb zu entnehmen.</p> <p>Sind Nebenanlagen und Garagen an das Hauptgebäude angebaut, so müssen deren First bzw. Traufe jeweils unterhalb des Firstes bzw. der Traufe des Hauptgebäudes liegen.</p>
1.3	<p>Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m § 22 BauNVO)</p> <p>In den Bereichen WA 1, WA 2, WA 3, WA 5 wird keine Bauweise festgesetzt.</p>

	Im Bereich WA 4 wird die offene Bauweise mit beidseitigem Grenzabstand festgesetzt.
1.4	<p>Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baulinien oder Baugrenzen festgesetzt.</p> <p>Sind Baulinien festgesetzt, gelten diese als Baulinie für das Hauptgebäude. Garagen, Carports und Nebenanlagen können dahinter zurücktreten (= Baugrenze).</p> <p>Im Bereich WA 4 kann eine Überschreitung der Baugrenzen mit nicht überdachten Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m und 15 m² zugelassen werden.</p>
1.5	<p>Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.</p>
1.6	<p>Garagen, Carports, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</p> <p>Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baufenster und auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.</p> <p>Mit Garagen muss ein Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze von mindestens 5,00 m eingehalten werden, soweit die Garage nicht in das Wohngebäude integriert ist. Mit Carports muss mit der Dachkante ein Abstand von 0,50 m und mit den Stützen mind. 1,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden.</p>
1.7	<p>Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)</p> <p>Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO werden pro Grundstück großemäßig auf insgesamt 40 m³ Bruttorauminhalt (inkl. Dachüberstand) begrenzt.</p>
1.8	<p>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Haupt- und Nebengebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)</p> <p>Die in jedem Hauptgebäude maximale Anzahl an Wohneinheiten wird entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone festgesetzt.</p>
1.9	<p>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p>
1.9.1	<p>Wasserdurchlässige Beläge (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p>Die Beläge von Hofflächen, Zufahrten, Wegen und Stellplätzen auf privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugensteine, Rasenpflaster, Schotterrassen, Drainfugenpflaster). Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist in den privaten Pflanzflächen zu versickern. Die dauerhafte Pflege der Fläche und der Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge sind sicherzustellen.</p>
1.9.2	<p>Beleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p>

	<p>Für die Ausleuchtung der bebauten Bereiche, der Außenbereiche, insbesondere im Quartiersinneren sowie der Verkehrsflächen ist ausschließlich insekten- und fledermausverträgliche Beleuchtung nach dem Stand der Technik (z.B. LED-Leuchtmittel) vorzusehen. Es sind ausschließlich geeignete Lampen-Konstruktionen mit Leuchtmittel im Gehäuse zu verwenden, die das Licht gerichtet nach unten strahlen und kein Streulicht aussenden.</p>
1.9.3	<p>Flachdachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p>Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind fachgerecht und dauerhaft extensiv 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 durchschnittlich mind. 8 cm.</p> <p>Intensivbegrünungen sind zulässig.</p>
1.10	<p>Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</p>
1.10.1	<p>Private Grünfläche „Menäckergärten“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)</p> <p>Nicht zulässig:</p> <p>Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen nicht zulässig.</p> <p>Ausnahmsweise zulässig:</p> <p>Innerhalb der privaten Grünfläche kann pro Grundstück ausnahmsweise eine Nebenanlage als Zubehör zur eigentlichen Grundstücksnutzung, wie ein Gartenhaus, ein Geräteschuppen oder ein begehbare Gewächshaus mit maximal 40 m³ Brutto-rauminhalt (inkl. Dachüberstand) zugelassen werden. Besitzt ein Grundstück eine an die private Grünfläche angrenzende Wohnbaufläche, so ist diese Fläche als Standort für die ausnahmsweise zulässige Nebenanlage vorzuziehen.</p> <p>Bei Neuanpflanzungen in den privaten Gärten sind standortgerechte heimische Sträucher und Bäume, insbesondere regionaltypische Obstbäume zu verwenden (siehe Anlage 1: Artenliste).</p>
1.10.2	<p>Pflanzgebot „Vorgärten WA 4“ - Pfg - (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)</p> <p>Flächenhaftes Pflanzgebot gemäß Einschrieb im Plan.</p> <p>Entlang der Reichardtstraße im Bereich WA 4 ist ein 2,5 m breiter Pflanzstreifen flächig zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Kunstrasen, Steinbeete, Kies-, Splitt-, Schotter- und ähnliche Materialschüttungen sind unzulässig. Bauliche und sonstige Anlagen wie untergeordnete Nebenanlagen, Wärmepumpen und Müllbehälterstandorte sind innerhalb des Pflanzgebotes unzulässig.</p> <p>Der Pflanzstreifen darf für Grundstückszugänge und -zufahrten auf einer Länge von insgesamt maximal 6,0 m unterbrochen werden.</p>

2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schloßstraße / Zwerchstraße / Martin-Luther-Straße / Reichardtstraße“ der Stadt Mühlacker, Stadtteil Mühlhausen
2.1	Gestaltung der Dächer (§ 74 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 LBO)
2.1.1	Dachform, Dachneigung (§ 74 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 LBO) Als Dachform sind Satteldächer zulässig. Die Dachneigung ist entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone auszuführen. Die Firstrichtung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen sind mit Flachdächern (Dachneigung bis zu 5°) oder mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 30° bis 45° auszubilden.
2.1.2	Dachgauben, Zwerchhäuser, Dacheinschnitte (§ 74 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 LBO) Dachgauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte müssen senkrecht gemessen mindestens 0,5 m unterhalb des Hauptfirstes in das Hauptdach einbinden (Einbindepunkt) und seitlich mindestens 1,50 m von der Gebäudeaußenwand (bei Grenzbauten: von der Grundstücksgrenze) entfernt sein. Dachgauben dürfen pro Gebäudeeinheit und Gebäudeseite nicht breiter als 6,00 m sein und müssen allseitig von der Hauptdachfläche umgeben sein. Sie sind in Form von Schlepp-, Sattel- oder Flachdachgauben mit einer maximalen Dachneigung von 30° zulässig. Tonnendachgauben sind nicht zulässig. Alle Teile der Gaube müssen unterhalb des Einbindepunktes liegen. Ein Zwerchhaus bzw. Querhaus ist ein quer (=“zwerch“) zum Hauptdach ausgeführter Dachaufbau. Im Gegensatz zur Gaube geht das Zwerchhaus in die Fassade über. Zwerchhäuser sind in den Bereichen WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5 unzulässig. Im Bereich WA 4 sind Zwerchhäuser zulässig und dürfen pro Gebäudeeinheit und Gebäudeseite eine Breite von bis zu einem Drittel der jeweiligen Gebäudeseite (gemessen von Außenwand zu Außenwand), jedoch nicht mehr als 4,00 m, haben. Zwerchhäuser dürfen bis zu 80 cm aus der Hauptgebäudefassade hervortreten. Alle Teile des Zwerchhauses müssen unterhalb des Einbindepunktes liegen. Dacheinschnitte sind in den Bereichen WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5 unzulässig. Im Bereich WA 4 sind Dacheinschnitte zulässig, sie dürfen jedoch pro Gebäudeeinheit und Gebäudeseite nicht breiter als 4,00 m sein und nicht mehr als 10 % der jeweiligen Dachfläche einnehmen. Der Dacheinschnitt muss unterhalb des Einbindepunktes liegen. Die Gesamtlänge der Dachgauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte einer Gebäudeseite darf insgesamt max. 50 % der jeweiligen Gebäudelänge (gemessen von Außenwand zu Außenwand) betragen.

	 <p>Schnitt</p> <p>Ansicht</p>
<p>2.1.3</p>	<p>Solaranlagen, Dach-Windkraftanlagen (§ 74 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 LBO)</p> <p>Solaranlagen sind zulässig</p> <ul style="list-style-type: none"> • bei geneigten Dächern, wenn sie sich der Dachneigung anpassen. Die Höhe des Dachfirstes darf nicht überschritten werden. • bei Flachdächern von Garagen, Carports und Nebenanlagen, sofern deren Oberkante die Attika nicht mehr als 1,00 m überschreitet. <p>Dach-Windkraftanlagen sind nicht zulässig.</p>
<p>2.2</p>	<p>Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 LBO)</p> <p>Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade zulässig. Die maximale Befestigungshöhe von 3,00 m und maximale Gesamtfläche von 0,5 m² darf nicht überschritten werden. Die Höhe einer Werbeanlage ist auf 0,5 m begrenzt.</p> <p>Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht.</p>
<p>2.3</p>	<p>Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedigungen, Bepflanzungen und Müllbehälterstandorte (§ 74 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 LBO)</p>
<p>2.3.1</p>	<p>Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern (§ 74 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 LBO)</p> <p>Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländeverlaufs sind bis maximal 1,00 m Höhe zulässig.</p> <p>Ist eine Stützmauer höher als 1,00 m, ist diese in der Höhe zu teilen und der obere Teil ist um mindestens 0,50 m zurück zu setzen. Die entstehende Stufe ist zu begrünen.</p> <p>Ist eine Stützmauer weniger als 0,50 m von einer Grenze entfernt, ist diese nur bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig.</p> <p>Grenzt eine Stützmauer direkt an eine Straßenfläche, die mit Kraftfahrzeugen befahren werden kann, so ist die Stützmauer um mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze abzurücken.</p>

	Stützmauern entlang von öffentlichen Flächen sind aus Naturstein als Blocksteinsatz zu erstellen, Gabionen sind unzulässig.
2.3.2	<p>Einfriedigungen, Bepflanzungen (§ 74 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 LBO)</p> <p>In den Bereichen WA 1, WA 2 und WA 5 sind Einfriedigungen entlang der Grenzen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur als Holzzäune mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.</p> <p>In den Bereichen WA 3 und WA 4 sind Einfriedigungen entlang der Grenzen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • als Mauern bis zu einer Höhe von 0,50 m oder • als Hecken oder Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m oder • als Metallzäune hinter einer Bepflanzung (sodass sie von der öffentlichen Fläche aus nicht sichtbar sind) bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. <p>Metallzäune entlang von öffentlichen Verkehrsflächen in den Bereichen WA 3 und WA 4 müssen um mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze abgerückt und eingegrünt werden. Die Bezugshöhe des Zauns ist das angrenzende Straßenniveau. Die maximale Höhe von Metallzäunen in den Bereichen WA 3 und WA 4 darf überschritten werden, soweit der Zaun um das Maß der Überschreitung zuzüglich der vorgegebenen 0,50 m eingerückt wird.</p> <p>Werden entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen Einfriedigungen als Gehölzhecke angelegt, so sind sie aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (Heister oder Sträucher) herzustellen (siehe Anlage 1: Artenliste).</p> <p>Grenzen Einfriedigungen direkt an Straßenflächen, die mit Kraftfahrzeugen befahren werden können, so müssen die Einfriedigungen um mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze abgerückt werden.</p> <p>Entlang des öffentlichen historischen Fußweges „Schwalbenweg“ sind Einfriedigungen als Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.</p>
2.4	<p>Außenantennen (§ 74 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 LBO)</p> <p>Je Gebäude ist nur eine Außenantenne für terrestrischen Empfang und je Wohneinheit nur eine Außenantenne für Satellitenempfang zulässig. Die Außenantennen sind nur auf dem Dach zulässig.</p>
2.5	<p>Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 LBO)</p> <p>In den Bereichen WA 1, WA 2 und WA 5 sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden und Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten 2,0 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen (notwendige Stellplätze).</p> <p>In den Bereichen WA 3 und WA 4 sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden und Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten 1,5 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen (notwendige Stellplätze, Nachkommastelle wird arithmetisch gerundet).</p> <p>Gefangene Stellplätze können nur für dieselbe Nutzungseinheit angerechnet werden.</p>

3.	Hinweise für die Anforderungen an einzelne Baugesuche
3.1	Altlasten Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verfärbungen, Geruch oder sonstige ungewöhnliche Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, ist die Arbeit einzustellen und das Landratsamt -Umweltschutzamt- unverzüglich zu informieren.
3.2	Archäologische Denkmalpflege Das Planungsgebiet liegt teilweise im Bereich der archäologischen Fläche des mittelalterlichen Ortskerns von Mühlhausen (MA 1, ADAB-Id. 99976144). Dabei handelt es sich um einen Prüffall auf KD nach §2 DSchG. Mit dem Vorhandensein von Siedlungsbefunden aus den früheren Siedlungsphasen des Ortes (KD nach §2 DSchG) muss gerechnet werden. An dem Erhalt solcher Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Künftige Baumaßnahmen im betroffenen Prüffallbereich bedürfen einer denkmalrechtlich Genehmigung (§ 8 DSchG). Die denkmalrechtliche Zustimmung kann mit der Auflage versehen werden (§ 7 DSchG), dass die archäologischen Befunde vor ihrer Zerstörung fachgerecht dokumentiert werden müssen. Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch eine Grabungsfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. längere Zeit in Anspruch nehmen kann. Die Kostentragungspflicht liegt beim Bauherren. Ausgenommen davon sind derzeit Bauvorhaben für den Eigenbedarf. Zur Klärung der Rahmenbedingungen etwaig notwendiger Rettungsgrabungen ist eine öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen Bauherren und LAD abzuschließen. Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Maßnahme Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen dazu unter: http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html
3.3	Artenschutz Im Plangebiet ist mit einem Vorkommen besonders und streng geschützter Arten, - europäischer Vogelarten (Brutvögel), Reptilien, Fledermäuse und Holzkäfer - zu rechnen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG sind zu beachten. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG werden artenschutzfachliche Überprüfungen durch Fachkundige, Schutzvorkehrungen und ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich. Bei Verdacht auf Vorkommen bzw. Betroffenheit von besonders und streng geschützten Arten ist die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Enzkreis einzubeziehen. Die folgenden Hinweise dienen der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG.

	<p><u>Rodung von Gehölzen</u> Die Entfernung von Gehölzen (Bäume, Sträucher und Hecken) ist ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit zulässig. Sollten auf den Grundstücken mit den Flurstücksnummern 235, 238 und 239 Bäume gefällt werden, wird bei Hinweisen auf Vorkommen geschützter Arten (z.B. Holzkäfer) eine artenschutzfachliche Überprüfung empfohlen.</p> <p><u>Rodung von Höhlenbäumen</u> Bäume mit einem Stammdurchmesser größer als 30 cm oder mit Totholzanteilen können Höhlungen aufweisen, die als Lebensstätten für besonders und streng geschützte Tiere (Vögel, Fledermäuse, Säuger) geeignet sind. Diese sind bei Hinweisen auf Vorkommen geschützter Arten vor Fällung durch einen Fachkundigen artenschutzfachlich zu untersuchen. Grundsätzlich gilt ein Rodungsverbot in der Zeit vom 28. Februar bis 1. Oktober.</p> <p><u>Abbruch, Umbau oder Sanierung von Gebäuden</u> Bei Hinweisen auf Vorkommen geschützter Tiere bzw. Eignung als Lebensstätte wird frühzeitig vor dem Abriss, dem Umbau oder der Sanierung von Gebäuden eine artenschutzfachliche Überprüfung der Nutzung der jeweiligen Strukturen durch Brutvögel sowie Fledermäuse durch einen Fachkundigen erforderlich. Generell sollen Gebäude nur in der konfliktärmeren Winterzeit entfernt werden.</p> <p><u>Baufeldfreimachung</u> Bei geplanten Eingriffen in den Oberboden in Bereichen, die als Lebensraum für Zauneidechsen und andere wärmeliebende Reptilien geeignet sind (Flurstücksnummern 212/3, 219, 220, 228, 235, 238, 239, 265 und 266), wird bei Hinweisen auf Vorkommen geschützter Arten eine artenschutzfachliche Überprüfung durch einen Fachkundigen empfohlen.</p>
<p>3.4</p>	<p>Bauvorlagen</p> <p>Den Bauvorlagen sind Geländeprofile mit bestehendem und geplantem Gelände sowie dem Gebäude beizufügen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Baugesuch darzustellen. Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellungen zur Gestaltung enthalten: Aufteilung der Freiflächen in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege) sowie Darstellung von Zäunen.</p>
<p>3.5</p>	<p>Entwässerung</p> <p>Für die Mitnutzung der bereits auf den Grundstücken liegenden Hausanschlüsse der Bebauung in der „ersten Reihe“ bzw. die Durchführung von separaten, privaten, Abwasserleitungen zum öffentlichen Kanal müssen Leitungsrechte gesichert werden.</p> <p>Ggf. neue/zusätzliche Anschlüsse als Weiterführung im öffentlichen Straßenbereich für diese Vorhaben sind nur im Ausnahmefall und bei Kostenübernahme durch die Antragsteller möglich.</p>
<p>3.6</p>	<p>Geotechnik</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Trochitenkalk-Formation (Oberer Muschelkalk).</p>

	<p>Diese werden örtlich von quartären Lockergesteinen (holozäne Abschwemmmassen, holozänes Auensediment) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert. Das Vorkommen lokaler Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist möglich.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der holozänen Abschwemmmassen sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich der holozänen Auensedimente ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, 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.</p>
3.7	Grundwasserschutz <p>Maßnahmen, die das Grundwasser berühren, bedürfen der wasserrechtlichen Zulassung. Eine dauernde Grundwasserableitung ist nicht zulässig. Binden Bauteile ständig ins Grundwasser ein, so sind sie als wasserdichte Wanne auszubilden.</p> <p>Wird bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser erschlossen, ist dies dem Landratsamt Enzkreis-Untere Wasserbehörde- gemäß § 37 (4) WG anzuzeigen. Die Arbeiten sind einstweilen einzustellen. Für die Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Sie kann im vereinfachten Verfahren entsprechend § 108 (4) WG erteilt werden.</p>

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

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. Großkronige Bäume (heimisch)

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

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

2. Mittelgroße Bäume (heimisch)

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

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Gewöhnl. Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Gemeine Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus tormalis</i>

3. Kleinkronige Bäume

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

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 „Browsers“
Thüringische Mehlbeere	Sorbus x thuringiaca „Fastigiata“

4. Sträucher für freiwachsende Hecken

(überwiegend heimische Gehölze)

		Bemerkungen
Feld-Ahorn	Acer campestre	
Gemeine Felsenbirne	Amelanchier ovalis	Samen, Blätter leicht giftig
Gewöhnliche Berberitze	Berberis vulgaris	
Hainbuche	Carpinus betulus	
Kornelkirsche	Cornus mas	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	rohe Früchte, Blätter giftig
Gemeine Hasel	Corylus avellana	
Weißdorn	Crataegus monogyna / laevigata	nicht in der Nähe von Obstanlagen, da Wirtspflanze für Feuerbrand-Erre- ger
Rotbuche	Fagus sylvatica	Früchte schwach giftig
Faulbaum	Frangula alnus	alle Pflanzenteile giftig
Sandorn	Hippophae rhamnoides	
Stechpalme	Illex aquifolium	immergrün; Blätter, Früchte giftig
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Beeren giftig
Wildapfel	Malus silvestris	
Vogelkirsche	Prunus avium	
Steinweichsel	Prunus mahaleb	
Gewöhnl. Traubenkirsche	Prunus padus	
Schlehe	Prunus spinosa	
Wildbirne	Pyrus communis	

Bebauungsplan „Schloßstraße / Zwerchstraße / Martin-Luther-Straße / Reichardtstraße“,
Stadt Mühlacker, Stadtteil Mühlhausen

Wilde Stachelbeere	Ribes uva cispes	
Kriechende Rose	Rosa arvensis	
Hundsrose	Rosa canina	
Essigrose	Rosa gallica	
Hechtrose	Rosa glauca	
Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia	
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 gif- tig

5. Sträucher für geschnittene Hecken

überwiegend heimisch; schnittverträgliche Gehölze

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

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				
Mostäpfel	Bittenfelder Börtlinger Bohnapfel Bratzelapfel Hauxapfel	Kirschen	Adlerkirsche	
			Büttners Rote Knorpel	
			Burlat	
			Hedelfinger	
			Kordia	
			Regina	
Wildobst	Speierling Elsbeere Walnuss	Zwetschgen	Bühler	
			Ersinger	
			Hanita	
			Hauszwetschge	
			Hermann	
			Italiener	

7. Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung (Auswahl)

		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	

8. Artenliste für extensive Dachbegrünung (Auswahl)

Trockenheitsresistente Arten für durchwurzelbare Substrathöhe 6-10 cm

Gräser	Zittergras	<i>Briza media</i>
	Aufrechte Trespe	<i>Bromus erectus</i>
	Ausläufertreibender Rotschwengel	<i>Festuca rubra rubra</i>
	Blauschopfgras	<i>Koeleria glauca</i>
	Dachtrespe	<i>Bromus tectorum</i>
	Platthalmrispe	<i>Poa compressa</i>
	Schafschwengel	<i>Festuca ovina (pallens, glauca)</i>
Kräuter	Blutwurz	<i>Potentilla erecta</i>
	Echtes Labkraut	<i>Galium verum</i>
	Färberkamille	<i>Anthemis tinctoria</i>
	Gemeine Braunnelle	<i>Prunella vulgaris</i>
	Grasnelke	<i>Armeria maritima</i>
	Kleines Habichtskraut	<i>Hieracium pilosella</i>
	Kleiner Wiesenknopf	<i>Sanguisorba minor</i>
	Orangerotes Habichtkraut	<i>Hieracium auranthiacum</i>
	Skabiosen-Flockenblume	<i>Centaurea scabiosa</i>
	Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>
	Seifenkraut	<i>Saponaria officinalis</i>
	Tagnelke	<i>Silene nutans</i>
Wiesenmargerite	<i>Leucanthemum vulgare</i>	
Sedum	Weißer Fetthenne	<i>Sedum album</i>
	Felsen-Fetthenne	<i>Sedum rupestre (reflexum)</i>
	Milder Mauerpfeffer	<i>Sedum sexangulare</i>
	Mauerpfeffer	<i>Sedum acre</i>