



Gemeinde

Zweiflingen

Hohenlohekreis

Bebauungsplan

„Schönauer Holz – 1. Änderung“

Gemarkung Friedrichsruhe

Textlicher Teil: Planungsrechtliche Festsetzungen
 Örtliche Bauvorschriften
 Hinweise

Entwurf

Planstand: 12.11.2025

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

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



RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Gesetz vom 27.10.2025 (BGBl. I S. 257) m.W.v. 30.10.2025 geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. BW 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25) 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 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am |
| 3. Billigung des Bebauungsplanentwurfs
und Auslegungsbeschluss | am |
| 4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB,
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und
Beteiligung Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB | |
| 4.1 Bekanntmachung | vom bis |
| 4.2 Veröffentlichungsfrist/Behördenbeteiligung | vom bis |
| 4.3 Beteiligung der Nachbarkommunen | vom bis |
| 5. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am |
| 6. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am |

Zur Beurkundung
Zweiflingen, den

Bürgermeister

TEXTLICHER TEIL

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

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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.

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 Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) der Hauptgebäude sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bezogen auf NHN-Höhe eingetragen. Abweichungen von +30 cm bis -70 cm sind zulässig, soweit es die Höhenlage des Abwasserkanals zulässt. Bei

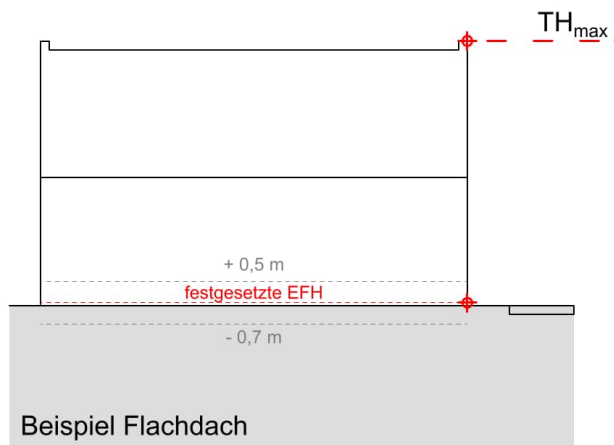
versetzten Geschossen bezieht sich die EFH auf die Eingangshöhe. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist an der Oberkante Rohfußboden zu messen.

2.5 Höhe der baulichen Anlagen

Flachdächer

Als unterer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die gemäß Planeintrag festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt bei Flachdächern der obere Abschluss der Attika des obersten Vollgeschosses.

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

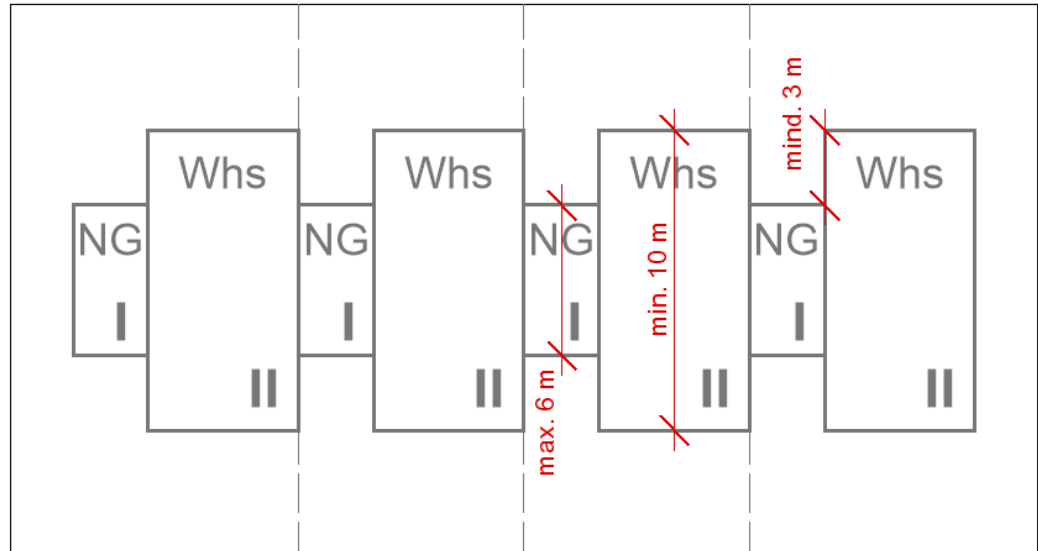
Zulässige Bauweise entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

- a = abweichende Bauweise: Leanhaus

In der gemäß Planeintrag festgesetzten abweichenden Bauweise a sind die Gebäude in „verketteter“ Bauweise innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Dabei bestehen die Leanhäuser aus aneinandergereihten Häusern, die jeweils aus einem zweigeschossigen Gebäudeteil (Wohngebäude) und einem eingeschossigen Gebäudeteil (Nebengebäude/Garage/Carport) bestehen. Sie sind bis auf das erste Haus einer Reihe (bei einer Nord-Süd ausgerichteten Bebauung das nördlichste Haus; bei einer West-Ost ausgerichteten Bebauung das westlichste Haus) ohne seitlichen Grenzabstand mit dem zweigeschossigen Gebäudeteil an der nördlichen bzw. westlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Die Wohngebäude sind zum angrenzenden öffentlichen Straßenraum hin auf der Baulinie zu errichten. Die Nebengebäude müssen hinter der Baulinie mindestens 3,0 m zurückspringen. Die Gebäudetiefe muss beim Wohngebäude mind. 10,0 m, beim eingeschossigen

Gebäudeteil max. 6,0 m aufweisen. Die zweigeschossigen Gebäudeteile müssen im Wechsel mit dem eingeschossigen Gebäudeteil angeordnet werden.

Erläuterungsskizze Leanhäuser:



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 durch Gebäudehaupt- / Firstrichtung entsprechend Planeintrag festgesetzt.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Stellplätze

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

4.2 Garagen

Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den hierfür gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

6.1 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.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

6.2 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

6.3 Beleuchtung des Gebiets

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Straßen- und Wegbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht gerichtet nach unten abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

6.4 Getrennte Regenwasserableitung

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser der privaten Dachflächen ist getrennt zu erfassen und an den Regenwasserkanal anzuschließen.

6.5 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.

7. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Pflanzgebot PFG 1: Einzelbäume

An den im Lageplan festgesetzten Einzelstandorten sind Laubbäume (Hochstamm) zu pflanzen. Vom festgesetzten Standort kann um bis zu 8 m abgewichen werden.

Bereits bestehende Bäume, welche erhalten oder zum Erhalt versetzt werden, können angerechnet werden.

Auf feuerbrandgefährdete Arten (Mehl- und Vogelbeere, Weiß- und Rotdorn, Cotoneaster, Feuerdorn) ist zu verzichten.

Die die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Artenauswahl: Kern- und Steinobstbäume, Elsbeere, Speierling, Feldahorn, Hainbuche, Walnuss, Eberesche, Baumhasel

7.2 Pflanzgebot PFG 2: Sträucher und Bäume

In den im Lageplan festgesetzten Flächen sind Sträucher und heimische Laubgehölze mit einzelnen Laubbäumen zur landschaftsgerechten Gestaltung zu pflanzen.

Auf feuerbrandgefährdete Arten (Mehl- und Vogelbeere, Weiß- und Rotdorn, Cotoneaster, Feuerdorn) ist zu verzichten.

Die mit Pflanzgeboten belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten und pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Artenauswahl:

- Laubbäume: Elsbeere, Hainbuche, Feldahorn, Wildapfel, Wildbirne, Kern- und Steinobst.
- Sträucher: Kornelkirsche, Heckenkirsche, Hartriegel, Haselnuss, Liguster, Kreuzdorn, Alpenjohannisbeere, Schneebeere, Wildrose, Schlehe, Holunder.

7.3 Extensive Dachbegrünung

Mind. 75 % der Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden, sofern sie nicht aus brandschutz- oder sonstigen, sicherheitstechnischen Gründen unbegrünt bleiben müssen, werden mit einem basenreichen Substrat mit mindestens 12 cm Höhe angedeckt.

Die Flächen sind mit einer Saatgutmischung (z.B. Dachbegrünung/Saatgut von Rieger-Hofmann oder vergleichbar) einzusäen. Für die Einsaat ist Saatgut gesicherter Herkunft des Produktionsraums „7 Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Ursprungsgebiet „11 Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden.

Die Dachbegrünung ist in den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen. Die Flächen sind jährlich zu kontrollieren und bei Bedarf zu pflegen.

Die Kombination mit Photovoltaikanlagen ist zulässig.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Gestaltung der Hauptgebäude

Dachform und Dachneigung

Dachform und Dachneigung für Hauptgebäude und Garagen entsprechend Planeintrag.

Kettenhäuser sind einheitlich mit gleicher Dachneigung, Gebäudehöhe, Dachfarbe, Dachbegrünung, Traufüberstände und Dachaufbauten zu gestalten.

Dachdeckung

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

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Fassaden

Grelle, glänzende und stark reflektierende Materialien sowie grelle Farben, Schwarz oder sehr dunkle Farbtöne sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

2. Verwendung von Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

3. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind unzulässig.

4. Geländeänderungen

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Geländeänderungen sind so auszuführen, dass der natürliche Geländeverlauf möglichst wenig beeinträchtigt wird.

Aufschüttungen und Abgrabungen bis 1,2 m Höhenunterschied gegenüber dem Gelände sind zulässig.

Der Bodenaushub soll weitestgehend auf den Baugrundstücken wiederverwendet werden. Es ist ein Erdmassenausgleich anzustreben. Sollten andere technische Gründe

dagegenstehen, ist mit der Gemeinde eine einvernehmliche Abwägung und Regelung, herbeizuführen.

Böschungen sind so anzulegen bzw. konstruktiv auszubilden, dass keine Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke entstehen.

5. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Außenanlage

Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind von der Straße nicht sichtbar, hinter bzw. innerhalb von Hecken oder Holzzäunen zu platzieren.

Einfriedungen und Stützmauern

In den Vorgartenbereichen sind tote Einfriedungen nicht zulässig.

Heimische Heckengehölze müssen entlang öffentlicher Verkehrsflächen auf maximal 0,8 m Höhe gehalten werden. Bei Hecken und Sträuchern sind Nadelgehölze ausgeschlossen.

Als Einfriedungen sind zulässig:

- Knüpfgitter-Zäune mit davorliegender Gehölzpflanzung (Hainbuche oder Liguster) oder Staketenzaun bis maximal 1,5 m Höhe
- geschnittene Hecken bis maximal 1,5 m Höhe.

Zäune sind zu begrünen und sollen zur Durchlässigkeit von Kleintieren eine ausreichende Bodenfreiheit von 15 cm einhalten.

Stützbauwerke sind aus heimischen Materialien entweder als Natursteintrockenmauer oder als Naturstein-Blocksatz-Rohlinge auszuführen. Maximale Höhe ist 0,8 m. Die Fugen sind offen zu halten (keine Mörtelverfugung).

Bei Straßenseiten ohne Gehweg und entlang von Feldwegen ist mit allen Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen ein Abstand von 0,5 m von der straßenseitigen Eigentums-grenze einzuhalten. Verbleibende Randflächen zur Straße sind zu begrünen.

Sichtschutzeinrichtungen

Zur Abschirmung der Wohnbereiche „gegen öffentliche Verkehrsflächen“ sind außer Sträuchern nur Sichtschutzzäune aus Holz bis 1,8 m Höhe zulässig. Mindestabstand zu öffentlichen Fußwegen 1,0 m, entlang der Fahrbahn mindestens 2,0 m. Bei Einfahrten ist ein Sichtfeld von 2 x 5 m freizuhalten (= 2,0 m in der Einfahrt – 5,0 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche).

Zur besseren Einbindung in die Umgebung sind derartige Wände mit Kletterpflanzen oder davorliegenden Sträuchern einzugrünen.

6. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs 1 LBO) wird auf 2,0 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht.

III. HINWEISE

1. Bodenfunde

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

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

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

2. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Die 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 Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

3. Bodenschutz

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

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

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

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

Mutterboden ist in maximal zwei Meter hohen Mieten zu lagern.

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren. Entstandene Verdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 einzuhalten.

4. Abfallrecht

Gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG soll bei der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich angestrebt werden. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Gem. § 3 Abs. 4 LKreiWiG ist der unteren Abfallrechtsbehörde bei einem Bodenaushub von mehr als 500 m³ ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.

5. Grundwasserschutz und -freilegung

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.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser haben der Vorhabensträger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte dem LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Das LRA Hohenlohekreis als Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen (§ 43 Abs. 6 WG).

Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung des LRA Hohenlohekreis, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz.

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.

Eine dauerhafte Ableitung von Grund- und Schichtwasser über Ring-/Sohldränagen ist nicht zulässig.

Bei Gründungen im Einflussbereich von Grundwasser bzw. lokalem und temporären Sicker-/Schichtwasser sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen (Abdichtung von erdberührten Bauteilen nach DIN bzw. Ausführung gemäß DafStb-Richtlinie „Wasser-undurchlässige Baukörper aus Beton“).

6. Baugrunduntersuchung

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

7. Artenschutz Maßnahmen: Baufeldräumung und Gehölzrodung

Gehölze dürfen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar und damit außerhalb der Brutzeit der Vögel gerodet oder umgepflanzt werden.

Vorsorglich sollten die Bauflächen im Vorfeld der Bebauung vom Beginn der Vegetationsperiode an regelmäßig gemäht werden. Damit wird verhindert, dass Strukturen entstehen, die ggf. für Bodenbrüter wie den Zilpzalp geeignete Brutmöglichkeiten bieten.

Auf Grund der Waldrandnähe sollten temporär entstehende Gewässer (wassergefüllte Baugruben, wassergefüllte Fahrspuren) im Zeitraum von Februar bis Ende September entweder unverzüglich verfüllt oder vor der Einwanderung von Amphibien z.B. mit Amphibienzäunen geschützt werden.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

8. 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.

9. 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 Wassersammlung auf Frei- und Verkehrsflächen und schadensfreier Ableitung im Straßenraum vorrangig Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang ist das Merkblatt DWA-M 119 zu beachten.

10. Angrenzende landwirtschaftliche Nutzung

Angrenzend an das geplante Wohngebiet schließen landwirtschaftliche Fläche an, sodass ortsübliche Emissionen aus der Landwirtschaft mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelastungen entstehen können, die von allen zukünftigen Bewohnern des geplanten Wohngebietes hinzunehmen sind. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gilt.

11. Einfriedungen

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

Aufgestellt:

Zweiflingen, den

DIE GEMEINDE:

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE

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