

Die

STADT HEILSBRONN

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie

Art. 81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 10.07.2018 (GVBl. S. 523) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260)

den

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. B 5 „Am Mühlbuck“

in Heilsbronn, Ortsteil Bürglein

als

SATZUNG

(beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB)

§ 1 – Geltungsbereich

Für den im zeichnerischen Teil (Lageplan) dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurstücksnummern zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans: Flur-Nrn. 409 und 409/3, jeweils Gemarkung Bürglein, sowie Teilflächen der Fl.Nr. 356, 356/1, 405, Gemarkung Bürglein.

§ 2 – Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Es wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind nicht zulässig:
 - die gem. § 4 Abs. 3 BauGB Nr. 1 - 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

§ 3 – Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.
- 3.2 Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit max. II [zwei] bzw. III [drei] Vollgeschosse festgelegt.
- 3.3 Pro Wohngebäude im Planungsgebiet ist die Errichtung von max. 2 Wohnungen zulässig.
Hinweis: Bei Doppelhäusern gilt jede Doppelhaushälfte als eigenes Wohngebäude.
- 3.4 Garagen und Carports sowie deren Zufahrten werden nicht auf die GRZ angerechnet, soweit sie eine Größe von 50 m² Grundfläche nicht überschreiten.

3.5 Zulässige Gebäudehöhen im Planungsgebiet:

Bauliche Anlagen im Planungsgebiet sind, soweit sich aus den weitergehenden Festsetzungen (insbesondere Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse, Veränderungen des natürlichen Geländes, u. w.) keine geringeren Werte ergeben, mit den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans jeweils festgesetzten max. Gebäudehöhen über dem jeweils festgesetztem Bezugspunkt über NormalNull (NN) zulässig.

Hinweis: Die max. zulässigen Gebäudehöhen werden bzgl. der Traufhöhen analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen. Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gilt der First des Hauptdaches als höchster Punkt der Dacheindeckung und als relevantes Bezugsmaß der o.g. Festsetzung. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante der fertig hergestellten Attika des Flachdaches als höchster Punkt des Gebäudes. Als unterer Bezugspunkt sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bezugspunkte heranzuziehen. Als Bezugssystem für NormalNull ist das Deutsche Haupthöhennetz 12 (DHHN 12) anzuwenden. Der Nachweis über die Einhaltung der max. zulässigen Gebäudehöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen.

§ 4 – Bauweise

4.1 Im Planblatt sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Diese bilden die Baufenster.

4.2 Stellplätze, Garagen, Carports sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baufenster zulässig.

4.3 Anschluss an natürliches Gelände / Auffüllungen und Abgrabungen:

Das Gelände wird neu festgelegt. Als neue Geländehöhe gelten die für die Bebauung maßgebliche Straße und die daraus resultierende neu angelegte Geländefläche.

Auffüllungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes im Planungsgebiet sind maximal entsprechend der Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zulässig.

Hinweise: Die vorstehenden Festsetzungen zu Abgrabungen finden keine Anwendung auf die erforderlichen Aushubarbeiten für die Gebäude (bspw. Frostschutzschürzen, Keller u. ä.).

In begründeten Ausnahmefällen sind ausnahmsweise Abweichungen im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB bis zu einer zulässigen Auffüllung oder Abgrabung des natürlichen Geländes bis max. 1,50 m über/unter dem bestehenden natürlichen Gelände zulässig. Die Belange der angrenzenden Nachbargrundstücke sind hierbei besonders zu beachten. Dies gilt im Besonderen für die Herstellung verträglicher Geländeübergänge zu den angrenzenden Nachbargrundstücken.

Hinweis: Soweit eine Abweichung von den Festsetzungen zu den zulässigen Auffüllungen beantragt wird, ist die Notwendigkeit der Abweichung entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen nachvollziehbar zu begründen und darzustellen. Es entfällt die Möglichkeit zur Anwendung des Genehmigungsverfahrens gem. Art 58 BayBO.

Im Bereich der geplanten Flächen für Regenwasserrückhaltung sind Abgrabungen des natürlichen Geländes bis max. – 4,0 m, bezogen auf das bestehende natürliche Gelände zulässig, Auffüllungen dürfen eine Höhe von max. 1,00 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Hinweis: Es wird empfohlen anfallendes Aushubmaterial, soweit möglich, vor Ort weiterzuverwenden bzw. wieder einzubauen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden.

4.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser, gemäß der zeichnerischen Darstellung im Planblatt zulässig.

4.5 Eine Überschreitung der Baugrenze bzw. Baulinien durch filigrane Hauseingangsüberdachungen (z B. freitragende Konstruktionen o. ä.) ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.

4.6 Garagen sind im Bereich der Baufenster WA 10, WA 11 und WA 12 von der jeweils festgesetzten östlichen Baulinie jeweils um mind. 2,0 m zurückzusetzen.

§ 5 – Dachgestaltung

- 5.1 Die Dachflächen der Gebäude und baulichen Nebenanlagen sind mit Ziegeln bzw. Betondachsteinen in naturrotem oder grauem Farbton zu gestalten. Andere Farben der Eindeckung sind nicht zulässig. Gründächer und beschichtete Blecheindeckungen sind zugelassen. Dauerhaft glänzende Eindeckungen sind nicht zugelassen.
- 5.3 Dachgauben sind als Satteldach-, Flachdach- oder Schleppdachgauben zulässig. Die Oberkante First der Gaube muss min. 50 cm unterhalb der Oberkante First des Hauptdaches liegen.
- 5.4 Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von max. 1/3 der Hausbreite zulässig und müssen sich dem Hauptdach unterordnen. Die Oberkante First des Zwerchhauses muss mindestens 50 cm unterhalb der Oberkante First des Hauptdaches liegen.
- 5.5 Die Eindeckung der Wohngebäude mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Diese sind flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei flach geneigten Dächern (< 20°) dürfen Solarthermieanlagen mit einem Neigungswinkel bis zu 40°, Photovoltaikanlagen mit bis zu 30° errichtet werden. Bei Gebäuden mit Flachdach werden die aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 1,50 m begrenzt.

§ 6 – Garagen und Stellplätze

- 6.1 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für die geplante Nutzung ist gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Heilsbronn (Stellplatzsatzung) im Stand der jeweils rechtsgültigen Fassung (aktuelle Fassung vom 08.12.2016), zu ermitteln und nachzuweisen.
- 6.2 Bei der Errichtung von Garagen auf der Grundstücksgrenze sind die Belange des Nachbarschutzes zu beachten, an Grundstücksgrenzen zusammengebaute Garagen oder Carports sind in Baustil, Höhe und Dachneigung gleich zu gestalten.
- Hinweis: Es wird empfohlen die Dächer von Garagen und Carports aus ökologischen Gründen als Gründächer auszuführen.*
- 6.3 Die Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind, soweit anderweitige Vorschriften dem nicht widersprechen, wasserdurchlässig auszuführen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge).
- 6.4 Die Errichtung von Garagen und Carports aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise ist nicht zugelassen.
- 6.5 Soweit für einzelne Parzellen Grundstückszufahrten im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt sind, darf die Zufahrt zu den Grundstücken nur innerhalb dieser Bereiche erfolgen.

§ 7 – Örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO

- 7.1 Bauliche Nebenanlagen, Gartenhäuschen

Die Traufhöhe von sonstigen Nebengebäuden wird einheitlich mit maximal 2,20 m (im Mittel des Geländes) festgesetzt. Als Konstruktion ist eine Holz- oder Stahlkonstruktion vorgeschrieben. Mit dem Nachbarn zusammengebaute Nebengebäude sind in Baustil, Höhe und Dachneigung gleich zu gestalten. Nebengebäude sind außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Dies gilt nicht für Garagen, Carports und Stellplätze.

Die Gesamtfläche aller sonstigen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (z. B. Gartenhaus) darf je Baugrundstück 25 m² nicht überschreiten.

7.2 Einfriedung

- 7.2.1 Private Gartenflächen dürfen zum öffentlichen Straßenraum nur abgegrenzt werden
- ohne Einzäunung
 - mit Hecken (zu pflanzen in einem Grenzabstand von mindestens 50 cm) bis zu einer Höhe von max. 2,00 m
 - mit Zäunen bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m. Geschlossene Mauern und Sockelmauern sind nicht zulässig.

7.2.2 Abgrenzungen privater Grundstücke untereinander sind nach Ziffer 7.2.1 zulässig. Die Höhe der Abgrenzungen der privaten Grundstücksgrenzen untereinander darf in Abweichung zu Ziffer 7.2.1 eine Höhe von max. 1,50 m nicht überschreiten. Sichtschutzeinfriedungen an Terrassen sind bis zu einer Länge von max. 4,00 m und einer max. Höhe von 2,00 m über Geländeoberkante zulässig.

7.2.3 Zwischen Boden und Unterkante Einfriedung (Zaun) ist ein Abstand von 20 cm, im Sinne der Durchlässigkeit für Tiere, freizuhalten.

7.3 Werbeanlagen und Hinweisschilder

Werbende und sonstige Hinweisschilder sind nur am Ort der Leistung zulässig. Die Größe der Werbeanlagen und Hinweisschilder darf 1,00 m² nicht überschreiten. Die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers darf nicht beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). Werbeanlagen dürfen nicht in Signalfarbe (grelle Farbe) ausgeführt werden. Die Farbe und Gestaltung der Werbeanlagen dürfen zu keiner Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen bzw. Verkehrseinrichtungen führen. Die Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit amtlicher Verkehrszeichen darf durch Werbeanlagen nicht eingeschränkt werden. Beleuchtete Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nicht zulässig.

7.4 Entwässerung

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem. Das häusliche Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Dach- und Oberflächenwässer sind, soweit es die Vorschriften, die Nutzung und die örtlichen Gegebenheiten zulassen, vorrangig auf dem Grundstück zu versickern, im Übrigen sind Dachflächen- und das Oberflächenwasser in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

Je Grundstück für Einfamilienhaus und Doppelhaushälfte ist für das anfallende Dach- und Oberflächenwasser eine Zisterne mit einem Dauerstauvolumen von mind. 6,00 m³ zu errichten. Zisternen können mittels Überlauf an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Die Entwässerungssatzung der Stadt Heilsbronn in der aktuellen Fassung (zurzeit Fassung vom 11.12.2008) ist zu beachten.

§ 8 – Grünordnung

8.1 Gestaltung nicht überbauter privater Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entsprechend der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zu begrünen. Pro Grundstück ist mindestens ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum als mindestens Halbstamm zu pflanzen.

Die Pflanzung muss spätestens ein Jahr nach der baurechtlichen Abnahme der Bebauung vorgenommen werden. Der jeweils vorgeschriebene Mindestabstand von Bäume und Hecken zur Grundstücksgrenze ist einzuhalten. Für die im Planblatt dargestellten Baumpflanzungen in privaten Grünflächen besteht ein Pflanzgebot. Grundsätzlich sind landschaftsraum-untypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig. Den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

Entlang des Straßenraums sind gemischte Hecken als Sichtschutz zulässig. Hecken müssen einen Mindestabstand zum Fahrbahnrand von 50 cm einhalten. Es müssen einheimische Gehölze verwendet werden. Nadelbäume sind nicht zulässig.

8.2 Gestaltung und Begrünung von Geländeabfangungen (Geländemodellierungen)

Durch Veränderungen des natürlichen Geländes erforderliche Geländeabfangungen sind ab einem zu überwindenden Höhenunterschied von $>0,80$ m abzutreten und des Weiteren entsprechend der nachfolgenden Maßgaben auszuführen:

- Als dauerhaft begrünte, landschaftsgerechte an die bestehenden Geländemodalitäten angepasste Böschungen,
oder
- an die bestehenden Geländemodalitäten angepasste Natursteinmauern aus regionalem Naturstein mit max. $0,80$ m hohen sichtbaren Teilen der Einzelelemente,
oder
- Winkelstützmauern aus Betonsteinelemente („L-Steine“) mit max. $0,40$ m hohen sichtbaren Teilen der Einzelelemente
oder
- Gabionen mit max. $0,80$ m hohen sichtbaren Teilen der Einzelelemente.

Der Übergang zum den angrenzenden Nachbargrundstücken ist zu berücksichtigen. Die Verwendung von Winkelstützmauern im Übergang zur freien Landschaft ist unzulässig. Soweit Gabionen ausgeführt werden, wird eine Begrünung mit Rankpflanzen empfohlen.

8.3 An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine begrünter Erdwall mit einer Mindesthöhe von $0,50$ m über dem bestehenden Gelände herzustellen. Der Erdwall ist mit standortheimischen Hecken und Sträuchern zu begrünen.

8.4 Baumbestand

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als "zu erhalten" gekennzeichneten Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Bauphase sind die Bäume, Pflanzenstand und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu schützen. Die Baumstandorte sind vor Befahren und Beparken zu schützen. Bei Abgang der Bäume vor dem typischen Lebensende sind diese in gleicher Qualität bzgl. Art und Stammumfang zu ersetzen.

8.5 Öffentliche Grünflächen am Nordostrand und Südostrand des Planungsgebietes

Die im zeichnerischen Teil als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen am Nordostrand sowie Südostrand sind zur Verbesserung der ökologischen Funktion aufzuwerten.

Im bisher als Acker genutzten Teil ist eine 10 cm dicke Schicht des bestehenden Oberbodens abzutragen. Die Flächen sind als Extensivgrünland anzulegen. Die bestehenden Obstbaumstrukturen sind durch Pflanzungen von zusätzlichen hochstämmigen Obstbäumen zu ergänzen. Für die bestehenden und ergänzenden Obstbaumstrukturen sind Entwicklungsschnitte und regelmäßige Pflegeschnitte durchzuführen. Die Streuobstflächen sind max. zwei Mal jährlich abzumähen, wobei die erste Mahd frühestens ab Mitte August eines Jahres erfolgen darf. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Mulchen ist nicht zulässig.

Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf den Flächen generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost). Weiterhin wird ein Wälz- und Schleppverbot festgesetzt.

Zur Ableitung anfallende Oberflächenwassers aus der freien Flur ist im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünflächen die Anlage einer naturnahen Mulde zur Wasserführung zulässig. Die Mulde ist mit standortheimischen Binsen und Schilfen zu bepflanzen.

8.6 Artenschutz

Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln darf der Baubeginn incl. Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht außerhalb der Vogelbrutzeit, also erst ab Mitte September bis spätestens Februar, erfolgen.

Nachtbaustellen sind zum Schutz von potentiellen Fledermäusen unzulässig.

Baumfällungen der bestehenden Obstbaumbestände am Südostrand dürfen nur im Zeitraum von Mitte September bis Mitte Oktober durchgeführt werden.

Hinweis: Soweit sich der Baubeginn (Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht und weiteres) auf den Zeitraum nach dem 1. März verschiebt, ist das Baufeld durch regelmäßige Bodenbearbeitung von neuem Bewuchs freizuhalten. Soweit notwendig sind ergänzend Vergrämungsmaßnahmen in Form von Flatterbändern im Abstand von ca. 20 m, 1,50 m hoch, an Pflanzpfählen angebracht, über die zu überformende Fläche geführt, durchzuführen. Um die dauerhaft abschreckende Funktion der Vergrämungsmaßnahme zu gewährleisten, müssen durch Wind gerissene Flatterbänder regelmäßig ersetzt werden. Die Umsetzung bedarf einer Ausnahmegenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde.

Zur Stärkung die Vorkommen von Gebäudebrütern wird empfohlen, an den Gebäuden Nistgelegenheiten für Höhlen- und Nischenbrüter, Schwalben, Mauersegler, Turmfalken, ggf. auch Eulen anzubringen. Empfehlenswert sind weiterhin an den Außenwänden aufgesetzten oder unter Putz eingebaute Quartiere für Fledermäuse.

8.7 Sicherung des Oberbodens

Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o. ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschten Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

8.8 CEF –Maßnahme

Für die beeinträchtigte Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Feldlerche ist eine zeitlich vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für ein Revier der Feldlerche durchzuführen.

Hierfür ist auf einem geeigneten Grundstück eine Fläche von ca. 20 x 100 m als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme entsprechend der geltenden Richtlinien für den artenschutzrechtlichen Ausgleich bei Verlust von Feldlerchenrevieren anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweis: Als CEF-Maßnahme können gem. Mitteilung der Regierung von Mittelfranken aus dem Jahr 2018 nachfolgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- *Anlage eines Blühstreifens mit einer Mindestgröße von 20 x 100 Meter oder Anlage eines ebenso großen Brachestreifens, der alle 3-5 Jahre umgebrochen, ansonsten aber nicht bewirtschaftet wird.*
- *Anlage einer Wechselbrache, bei der jedes Jahr eine Hälfte umgebrochen, aber nicht bestellt wird und damit ein Wechsel einer offenen Fläche und einer lückig mit Ackerwildkrautgesellschaften bestandenen Fläche erreicht wird mit einer Mindestgröße von 0,2 ha.*
- *Anlage von 6 – 10 Lerchenfenstern auf einer Fläche von 2-3 ha (3 Fenster pro ha) zu je 20 m² (Mindestabstand zum Ackerrand 25 Meter, zu Waldrändern, Baumgruppen, Einzelbäumen und Straßen mindestens 50 Meter).*
- *Die optional mögliche Maßnahmenvariante „Erweiterter Saatreihenabstand und Verzicht auf Dünger/Pflanzenschutzmittel“ setzt eine Mindestfläche von 1 ha voraus.*

Die notwendige CEF-Maßnahme ist auch dann vorzeitig auszuführen, wenn im Vorgriff auf die geplanten Baumaßnahmen Vergrämungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Ausgleichsfläche ist an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

§ 9 – Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Zwischen geplanten Baumstandorten und geplanten Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125, ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Die Sparten der Versorger sind zu koordinieren und, soweit möglich, in der Erschließungsplanung gemeinsame Leitungstrassen zu bestimmen.

§ 10 – Grund- und Oberflächenwasser

- 10.1 Bei Auftreten von Grundwasser und/oder Schichtenwasser müssen Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden, das dauerhafte Absenken des Grundwassers sowie das Einleiten in die Kanalisation sind verboten. Eine eventuelle Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
- 10.2 Die Grundstückseigentümer haben sich selbst gegen Oberflächenwasserereignisse zu schützen.
- 10.3 Veränderungen des natürlichen Oberflächenwasserabflusses zum Nachteil der Nachbargrundstücke sind verboten.

§ 11 – Bestandteile des Bauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. B 5 „Am Mühlbuck“ in der Fassung vom xx.xx.2018 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet sowie
- Begründung

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung sind:

- Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Ausweisung eines Wohnbaugebietes in Bürglein, erstellt durch Dipl. Biologe Ulrich Meßlinger, Am Weiherholz 43, 91604 Flachlanden, vom 08.03.2018
- Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung der KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH, Richard-Stücklen-Straße 2, 91710 Gunzenhausen, Bericht Nr. 17010 vom 13.03.2017
- Geländeschnitte des Planungsgebietes mit Darstellung der Gebäudeentwicklung sowie Lageplan mit Kennzeichnung Geländeschnitte, jeweils erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Roßtal, vom 25.07.2018

Hinweis: Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können bei der Stadt Heilsbronn, Kammereckerplatz 1, 91560 Heilsbronn, eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

§ 12 – Rechtskraft

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan i. S. d. § 30 BauGB B 5 „Am Mühlbuck“ in der Fassung von xx.xx.2018 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: Roßtal, den 25.07.2018
zuletzt geändert:

Heilsbronn, den

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

Stadt Heilsbronn
Dr. Jürgen Pfeiffer
Erster Bürgermeister

Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Großkronige Bäume:		
	Spitzahorn	Acer platanoides
	Esche	Fraxinus excelsior
	Stieleiche	Quercus robur
	Winterlinde	Tilia cordata
Kleinkronige Bäume:		
	Feldahorn	Acer campestre
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Weißdorn	Crataegus-Sorten
	Eberesche	Sorbus aucuparia
	Speierling	Sorbus domestica
	Mehlbeere	Sorbus aria
	Vogelkirsche	Prunus avium
	<i>Heimische Obstbäume</i>	
Heister:		
	Feldahorn	Acer campestre
	Spitzahorn	Acer platanoides
	Sandbirke	Betula pendula
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Vogelkirsche	Prunus avium
	Stieleiche	Quercus robur
	Traubeneiche	Quercus petraea
	Mehlbeere	Sorbus aria
	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
	Winterlinde	Tilia cordata
Sträucher:		
	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
	Kornelkirsche	Cornus mas
	Hasel	Corylus avellana
	Weißdorn	Crataegus monogyna
++	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
+	Liguster	Ligustrum vulgare
+	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
	Schlehe	Prunus spinosa
	Öfterblühende Strauchrose	Rosa-Sorten
	Purpur-Weide	Salix purpurea
	Korbweide	Salix viminalis
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
	Roter Holunder	Sambucus racemosa
+	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Kletter- und Schlingpflanzen (zur Begrünung von Fassaden, Rankgerüsten und Zäunen):		
Selbstklimmend:		
++	Efeu	Hedera helix
	Wilder Wein (Mauerwein)	Parthenocissus quinquefolia 'Engelmännii'
	Wilder Wein (dreispitzige Jungfernebe)	Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'
Rankhilfe erforderlich:		
	Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
+	Waldrebe	Clematis, starkwüchsige Arten
	Hopfen	Humulus lupulus
+	Geißblatt	Lonicera, in Arten
	Knöterich	Polygonum aubertii
	Kletterrosen	Rosa, in Sorten
++	Blauregen	Wisteria sinensis

+ Kennzeichnung als giftige Pflanze, Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielplätzen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt Anzahl der + bestimmt Giftigkeitsgrad, + leichte Vergiftungen möglich, ++ Vergiftungen mit weniger schwerem Verlauf, +++ schwere bis tödliche Vergiftungen möglich. (Quellen BfR, „Risiko Pflanze – Einschätzung und Hinweise 2017 sowie GIZ Bonn)

Im Regelfall empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgenannten Pflanzen:

- Bäume / Hochstämme und Stammbüsche: mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 / 20-25 cm
- Solitärsträucher: 3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 / 175 / 200 cm
- Sträucher: 3 x verpflanzt, Höhe 60-100 / 100-150 cm
- Bodendeckende Gehölze: 3-9 Stück pro m², mit Topfballen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm