

Gemeinde Talheim



## **Bebauungsplan „Pflege- und Seniorenheim“**

### **Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Rechtsgrundlage des Bebauungsplans .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Geltungsbereich .....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO) .....</b>	<b>5</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
5.3	Bauweise .....	6
5.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	6
5.5	Private Grünflächen .....	6
5.6	Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze .....	6
5.6.1	Flächen für private Stellplätze .....	6
5.6.2	Tiefgaragen .....	6
5.6.3	Flächen für Nebenanlagen .....	6
5.7	Leitungsrechte .....	6
5.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	7
5.8.1	FMN 1: Begrünung der unbebauten Flächen .....	7
5.8.2	FMN 2: Dachbegrünung .....	7
5.8.3	FMN 3: Wasserdurchlässige Ausführung von Stellplatzflächen .....	7
5.8.4	FMN 4: Regenwasser, Versickerung.....	7
5.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes .....	7
5.10	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen .....	8
5.10.1	Pfg 1: Gärtnerische Gestaltung .....	8
5.10.2	Pfg 2: Anpflanzen von Sträuchern und Einzelbäumen .....	8
5.10.3	Pfg 3: Flächenhafte Pflanzgebote .....	8
<b>6</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften (§ 74 BauNVO).....</b>	<b>10</b>
6.1	Dachgestaltung.....	10
6.2	Fassadengestaltung .....	10
6.3	Anlagen zur Energiegewinnung .....	10
6.4	Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen .....	10
6.4.1	Aufschüttungen und Abgrabungen .....	10

6.4.2	Bewegliche Abfallbehälter .....	10
6.4.3	Einfriedungen .....	10
6.5	Werbeanlagen zur Eigenwerbung und Fremdwerbung.....	11
6.6	Anlagen zum Sammeln, Nutzen oder Versickern von Niederschlagswasser.....	11
6.7	Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen .....	11
<b>7</b>	<b>Hinweise.....</b>	<b>12</b>
7.1	Immissionsschutz .....	12
7.2	Externe Kompensationsmaßnahmen.....	12
7.3	Gehölzrodung.....	12
7.4	Bodendenkmale.....	12
7.5	Bodenschutz.....	12
7.6	Beleuchtung.....	12
7.7	Telekommunikationslinien .....	13
7.8	Grundwasserschutz.....	13
7.9	Versickerung des Niederschlagswassers .....	13
7.10	Nutzung der Solarenergie.....	13
7.11	Altlasten.....	13
<b>8</b>	<b>Pflanzliste .....</b>	<b>14</b>
8.1	Pflanzliste Bäume/Sträucher .....	14
8.2	Artenliste Dachbegrünung .....	15
8.3	Sortenliste Obstbäume .....	15
<b>9</b>	<b>Verfahrensvermerke.....</b>	<b>17</b>

## 1 Rechtsgrundlage des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Da sich der Geltungsbereich im Außenbereich befindet, ist eine Umweltprüfung durchzuführen.

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017

BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

PlanzeichenVO Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes, Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

## 2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

LBO Baden-Württemberg, in der Fassung vom 5. März 2015, letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

## 3 Anlagen

Begründung mit Umweltbericht (Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan (mit Anhang „Fachgutachten Bebauungsplan Hundsbergstraße/ Tannenäckerweg Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung“, erstellt durch Pustal Landschaftsökologie und Planung 2015; Verkehrsgutachten „Standortvergleich Pflege- und Seniorenheim“, erstellt durch BS Ingenieure 2016; schalltechnische Untersuchung, erstellt durch *PLANUNG+UMWELT* 2018; Geruchsimmissionsgutachten, erstellt durch Accon 2018))

## 4 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Er umfasst die Flurstücke: 5210/01, 5211, 5212, 5214, 5215, 5217.

## 5 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO)

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. BauNVO § 1-15)

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Die sonstigen Sondergebiete SO I und SO II „Pflege- und Seniorenheim“ dienen der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen eines Pflege- und Seniorenheims.

Zulässig sind:

- Räume zur Unterbringung von Bewohnern (z.B. Wohnräume, WC)
- Räume zur Versorgung der Bewohner (z.B. Küchen, Café, Lager)
- Räume für gesundheitliche und sportliche Zwecke im Zusammenhang mit der gesamten Einrichtung (z.B. Pflegebad, Tagespflege)
- Räume zur Durchführung von medizinischen Therapien
- Räume für Veranstaltungen im Zusammenhang mit der gesamten Einrichtung
- Räume für die Verwaltung und zum technisch/logistischen Betrieb der Einrichtung

Das sonstige Sondergebiet SO II wird zu einem späteren Zeitpunkt realisiert, sofern ein entsprechender Bedarf für Pflegeheimplätze gegeben wird. Es wird davon ausgegangen, dass ein zusätzlicher Bedarf an Pflegeplätzen erst in einigen Jahren entsteht.

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die allgemeinen Wohngebiete WA I und WA II dienen der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen eines „betreuten Wohnens“. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB nur Wohngebäude für Senioren, die bei Bedarf Betreuungsleistungen in Anspruch nehmen können, errichtet werden.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. BauNVO §§ 16-21)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans über die Grundflächenzahl, die maximal zulässige Geschossflächenzahl, die maximale Anzahl der Geschosse und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) festgesetzt.

Höhenbezugspunkte sind die im zeichnerischen Teil eingetragenen Vermessungspunkte. Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) und die maximal zulässige Firsthöhe ist die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Metern über NN. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf um 20 cm über- oder unterschritten werden. Als oberer Bezugspunkt ist unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante Attika des höchsten Punktes der baulichen Anlage festgesetzt (GH).

### **5.3 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)

Für die Sondergebiete und die Wohngebiete ist eine abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt, wobei die Gebäudelänge 50 m überschreiten darf.

### **5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch das Festsetzen von Baugrenzen bestimmt.

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Eine Überschreitung der Baugrenze durch offene Balkone (nicht überdacht und nicht seitlich eingehaust) ist auf einer Länge von maximal 4,0 m um bis zu 1,5 m zulässig. Insgesamt dürfen Balkone eines Gebäudes maximal 50 % der Gebäudelänge betragen.

### **5.5 Private Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

### **5.6 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

#### **5.6.1 Flächen für private Stellplätze**

Stellplätze sind nur innerhalb des Baugrundstücks, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### **5.6.2 Tiefgaragen**

Eine Tiefgarage ist nur innerhalb des im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereichs zulässig.

#### **5.6.3 Flächen für Nebenanlagen**

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **5.7 Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche (GFL) ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Eigentümers zu belasten.

## **5.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **5.8.1 FMN 1: Begrünung der unbebauten Flächen**

Zur Gestaltung des Baugebiets und zur besseren Einbindung der Bauwerke in die Landschaft sind die unbebauten Flächen, die nicht zur Erschließung der Gebäude (Zugänge, Zufahrten) und für eine andere zulässige Nutzung (Stellplätze, Lagerflächen etc.) erforderlich sind zu begrünen. Eine Auswahl geeigneter Pflanzenarten ist im Anhang zusammengestellt.

### **5.8.2 FMN 2: Dachbegrünung**

Die Flachdächer (0° bis 5°) sind auf einer Fläche von 60 % der Dachflächen extensiv mit einer mindestens 20 cm dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen.

### **5.8.3 FMN 3: Wasserdurchlässige Ausführung von Stellplatzflächen**

Flächen für offene Stellplätze und Carports sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Sickerpflaster, in Sand verlegtes Pflaster etc.) herzustellen. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, um den Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge zu sichern.

### **5.8.4 FMN 4: Regenwasser, Versickerung**

Das Niederschlagswasser von Gebäuden und befestigten Flächen ist über begrünte Mulden zurückzuhalten und nach Möglichkeit zu versickern.

## **5.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes**

(9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Durch die benachbarten Aussiedlerhöfe können Lärmeinwirkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans auftreten, gegen die die vorgesehenen Nutzungen Vorkehrungen zum Schutz i. S. d. BImSchG vor Baufreigabe zu erbringen haben:

Die Luftschalldämmung der umfassenden Bauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume hat unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten den Mindestanforderungen der DIN-4109-1 „Schallschutz im Hochbau“, Juli 2016 zu entsprechen. Hierzu werden in der DIN-4109-1 (vgl. Kap. 7, Tab. 7) zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen Lärmpegelbereiche definiert.

Im zeichnerischen Teil des vorliegenden Bebauungsplans werden die Lärmpegelbereiche I, II und III als die im Plangebiet aufgrund der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen zu erwartenden Lärmeinwirkungen gekennzeichnet. Hieraus ergeben sich abhängig von der jeweiligen Raumart erforderliche Schalldämmmaße (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1 Lärmpegelbereiche entsprechen DIN-4109-1: 2016-07

Lärmpegel-Bereich	Maßgebender Außenlärmpegel	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien (Sondergebiet)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä. (Allgemeines Wohngebiet)	Büroräume* und ähnliches
		R <sub>w,ges</sub> des Außenbauteils		
I	bis 55 dB(A)	35	30	--
II	56 bis 60 dB(A)	35	30	30
III	61 bis 65 dB(A)	40	35	30

Je nach Lage und Stellung der Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs können sich im nachgelagerten Bereich des Geltungsbereichs Schallschutzwirkungen einstellen. Von den empfohlenen Maßnahmen zum Schallschutz kann in diesen Fällen ggfs. abgewichen werden. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen an den Schallschutz eingehalten werden.

Ausgehend von den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben können Geruchsimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans auftreten. Gegen die Geruchsimmissionen haben die geplanten Nutzungen i. S. d. BImSchG Vorkehrungen vor Baufreigabe zu treffen.

*Hinsichtlich der Lärmsituation und der möglichen Schutzmaßnahmen wird auf das „Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Pflege- und Seniorenheim in der Gemeinde Talheim“ vom 06.09.2018, PLANUNG+UMWELT verwiesen. Bezüglich der Geruchssituation wird auf das „Geruchsimmissionsgutachten zum Bebauungsplan für ein Pflege- und Seniorenheim in Talheim. Heilbronn“ vom 13.09.2018, Accon verwiesen.*

## 5.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen

(§ 9 Abs. 1 S. 25 a BauGB)

### 5.10.1 Pfg 1: Gärtnerische Gestaltung

Die mit Pfg 1 gekennzeichneten privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten (durch lockere Strauchbestände, Stauden- oder kräuterreiche Rasenflächen). Es sind standortheimische Bäume in einem Abstand von 15 m in einer Reihe auf der gekennzeichneten Fläche zu pflanzen.

### 5.10.2 Pfg 2: Anpflanzen von Sträuchern und Einzelbäumen

Die mit Pfg 2 gekennzeichnete private Grünfläche ist durch Sträucher und Einzelbäume zu bepflanzen. Es sind standortheimische Bäume I. oder II. Ordnung in einem Abstand von 15 m in einer Reihe auf der gekennzeichneten Fläche zu pflanzen. Die Zwischenräume sind mit kräuterreichen Rasenflächen anzusäen. Der Strauchanteil muss mindestens 50% betragen.

### 5.10.3 Pfg 3: Flächenhafte Pflanzgebote

Die privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 150 m<sup>2</sup> der nach der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit mindestens einem standortheimischen Baum I. oder II. Ordnung zu bepflanzen. Für je 5 offene Stellplätze ist ein standortheimischer Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Die Erhaltung vorhandener Bäume kommt der Neupflanzung gleich. Gesondert

festgesetzte anzupflanzende Bäume sind anzurechnen. Die Bepflanzung ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

## 6 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 BauNVO)

### 6.1 Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb. Auf Gebäudeanbauten und überdachten Stellplätzen (Carports) sind Flachdächer (0° bis 5°) zulässig.

### 6.2 Fassadengestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Fassadenelemente mit grellen, fluoreszierenden und spiegelnden Oberflächen sind nicht zulässig.

### 6.3 Anlagen zur Energiegewinnung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Anlagen zur Energiegewinnung (PV-Anlagen, Solarthermische Anlagen) sind zulässig.

### 6.4 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### 6.4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

Veränderungen des vorhandenen natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Allgemeinen nur in einer Höhe von max. 4,00 m zulässig.

Geländesprünge aus Aufschüttungen und Abgrabungen sind in gleichmäßigen Abschnitten von max. 1,20 m Höhe zu unterteilen. Zwischen den Geländesprüngen sind mindestens 4,00 m Abstand einzuhalten. Alternativ sind die Geländesprünge mit einem Winkel von max. 35° an zu böschen.

#### 6.4.2 Bewegliche Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter dürfen nur innerhalb baulicher Anlagen untergebracht werden oder müssen auf durch entsprechend hohe Bepflanzung oder Einfriedung eingefasste Flächen aufgestellt werden.

#### 6.4.3 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen entsprechend der Pflanzliste zu verwenden, Holzzäune sind mit senkrechten Latten und einem überwiegenden Lochanteil sowie Stabgitter-Metall-Zäune bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig.

## **6.5 Werbeanlagen zur Eigenwerbung und Fremdwerbung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur zur Eigenwerbung und zur Information für Bewohner zulässig. Werbeflächen, die nicht mit der Fassade verbunden sind, sind bis zu einer Gesamtfläche von 2 m<sup>2</sup> zulässig.

Werbeanlagen in Form von Lauflicht- oder Wechselanlagen, großflächigen Werbetafeln und Anlagen, die dem Anbringen von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind nicht zulässig.

## **6.6 Anlagen zum Sammeln, Nutzen oder Versickern von Niederschlagswasser**

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Zur Verringerung des Abflusses von Niederschlagswasser, zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers in der Landschaft (Schonung des Landschaftswasserhaushalts) ist das anfallende Dachflächenwasser über begrünte Retentionsflächen (Dachbegrünung) abzuführen.

## **6.7 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des gesamten neuen Plangebietes nicht zulässig.

## **7 Hinweise**

### **7.1 Immissionsschutz**

Für Teilbereiche, die eine Geruchsstundenhäufigkeit von 15 % der Jahresstunden überschreiten, wird empfohlen, die Zuluftöffnungen von geplanten Lüftungsanlagen in Bereichen mit einer maximalen Geruchsstundenhäufigkeit von weniger als 10 % der Jahresstunden herzustellen.

*Maßnahmenempfehlungen sind im „Geruchsimmissionsgutachten zum Bebauungsplan für ein Pflege- und Seniorenheim in Talheim. Heilbronn“ vom 13.09.2018, Accon, aufgeführt.*

### **7.2 Externe Kompensationsmaßnahmen**

Den Eingriffen in Natur und Landschaft auf Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Maßnahmen „Herstellung einer Sohlgleite“ und „Aufbau einer Streuobstwiese“ zum Ausgleich und Ersatz im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Die externen Kompensationsmaßnahmen sind im Umweltbericht detailliert beschrieben.

### **7.3 Gehölzrodung**

Eine Rodung der vorhandenen Gehölze ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar gemäß § 39 BNatschG zulässig.

### **7.4 Bodendenkmale**

Bodendenkmale sind derzeit nicht bekannt. Ein Vorkommen kann aber nicht ausgeschlossen werden. Funde sind nach §20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg beim Landesdenkmalamt Baden-Württemberg zu melden und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages in unverändertem Zustand zu erhalten.

### **7.5 Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelung (BBodSchV, DIN 19731 und DIB 18915) wird hingewiesen. Gem. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden (§ 10 LBO). Der Bodenaushub ist, falls möglich, innerhalb des Grundstückes wieder zu verwenden.

### **7.6 Beleuchtung**

Im Freien sind nur für Insekten ungefährliche LED-Lampen zu verwenden. Insbesondere dürfen die verwendeten Leuchten nicht zur Todesfalle für Insekten werden. Die Beleuchtung ist bedarfsorientiert, in den frühen Morgenstunden erfolgt ein automatisches Abstellen der Beleuchtung. Zum Schutz nachtaktiver Tiere sind geeignete Beleuchtungskörper und Beleuchtungsmittel (z. B. Natrium-Dampflampen oder LED-Lampen statt Quecksilber-Hochdrucklampen) zu verwenden.

## **7.7 Telekommunikationslinien**

Leitungsträger von Telekommunikationslinien sollen aus städtebaulichen Gründen gemäß § 68 Abs. 3 Satz 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) neue Telekommunikationslinien in der Regel unterirdisch führen.

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien und die Änderung vorhandener Telekommunikationslinien bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Träger der Wegebauart (Gemeinde Talheim). Im Rahmen des Ermessens für diese Zustimmung kann und wird die Gemeinde Talheim aus städtebaulichen Gründen stets auf eine unterirdische Leitungsführung bestehen.

## **7.8 Grundwasserschutz**

Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist dem Landratsamt Heilbronn rechtzeitig anzuzeigen und bedarf ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

## **7.9 Versickerung des Niederschlagswassers**

Entsprechend § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

## **7.10 Nutzung der Solarenergie**

Die Nutzung der Solarenergie ist auf den Dachflächen allgemein zulässig.

## **7.11 Altlasten**

Für den Geltungsbereich liegen derzeit keine Informationen über schädliche Bodenveränderungen, Altablagerungen oder altlastenverdächtige Standorte vor.

## 8 Pflanzliste

### 8.1 Pflanzliste Bäume/Sträucher

Pflanzengruppe	Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
	<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
	<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
	<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
	<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
	<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
	<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
	<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
	<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
	<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
	<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
	<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
Sträucher	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
	<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
	<i>Euonymus europaeus</i>	Gewönl. Pfaffenhütchen
	<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
	<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
	<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
	<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
	<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	

Quelle: LfU (2002)

## 8.2 Artenliste Dachbegrünung

Botanischer Name	Deutscher Name
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Arenaria serpyllifolia	Quendel-Sandkraut
Bromus tectorum	Dach-Trespe
Dianthus caesiua	Pfingstnelke
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Dianthus deltoides	Heidenelke
Dianthus plumarius	Federnelke
Festuca amethystina	Amethyst-Schwingel
Festuca ovina	Schafschwingel
Helianthemum nummularium	Gemeines Sonnenröschen
Koeleria glauca	Kleines Habichtskraut
Koeleria glauca	Schillergras
Origanum vulgare	Dost
Steinbrech-Felsennelke	Steinbrech-Felsennelke
Potentilla argentea	Silber-Fingerkraut
Prunella grandiflora	Große Brunelle
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer

Quelle: Hartmann (2000)

## 8.3 Sortenliste Obstbäume<sup>1</sup>

Vorgeschlagen werden meist alte Sorten, die trotz einem Minimum an Pflegeaufwand eine hohe Lebensdauer und eine reichliche, möglichst regelmäßige Produktion gesunder, insbesondere für die Verwertung geeignete Früchte erwarten lassen.

Äpfel	Herkunft	bekannt/ breitet seit	ver-	Verwendung
Alkmene*	n.b.	n.b.		Tafelapfel
Bittenfelder* °°	Waiblingen/ Baden-Württemberg	n.b.		Mostapfel
Bohnapfel*	Neuwieder Becken/ Niederrhein	1800		Mostapfel
Börtlinger Weinapfel°°	Börtlingen/ Baden-Württemberg	1850		Mostapfel
Boskoop*	Boskoop/ Niederlande	1856		Tafelapfel
Champagner Renette*	Champagne/ Frankreich	1799		Tafel-/ Mostapfel
Engelsberger*	Öhringen/ Baden-Württemberg	1854		Mostapfel
Fleiner °°	Flein/ Baden-Württemberg	1760		Most-/ Tafelapfel

<sup>1</sup> Eigene Zusammenstellung unter Verwendung der Obstbaumliste des Landratsamts Heilbronn (Stand Sept. 2000), Hartmann (2000) und Landesanstalt für Pflanzenschutz (April 2001).

Äpfel	Herkunft	bekannt/ breitet seit	ver-	Verwendung
Gewürzluiken*	Nordwürttemberg	1885		Tafel-/ Bren- napfel
Glockenapfel*	Schweiz	n.b.		Tafelapfel
Jakob Fischer*	Rottum/ Baden-Württemberg	1903		Tafelapfel
Kaiser Wilhelm*	Witzhelden/ Nordrhein-Westfalen	1864		Tafel-/ Mostap- fel
Kleiner Langstiel <sup>°°</sup>	Halle a.d. Saale/ Sachsen-Anhalt	1800		Tafelapfel
Öhringer Blutstreifling*	Öhringen/ Baden-Württemberg	1907		Tafel-/ Mostap- fel
Reanda*	n.b.	Neuzüchtung		Tafelapfel
Rewena*	n.b.	Resistente Neu- züchtung		Tafelapfel
Sonnenwirtsapfel* °°	Backnang/ Baden-Württemberg	n.b.		Mostapfel
Schwaikheimer Ram- bur <sup>°°</sup>	Schwaikheim/ Baden-Württemberg	n.b.		Tafelapfel
Topaz*	n.b.	n.b.		Tafelapfel
Winterrambur*	n.b.	n.b.		Wirtschaftsapfel
Zabergäu Renette*	Hausen a.d. Zaber/ Baden-Württemberg	1885		Tafelapfel

Birnen	Herkunft	bekannt/ ver- breitet seit	Verwendung
Bayerische Weinbirne*	n.b.	1906	Mostbirne
Champagner Bratbirne*	n.b.	1823	Most-/ Brenn- birne
Kirchensaller Mostbirne*	Kirchensall/ Baden-Württemberg	n.b.	Mostbirne
Palmischbirne*	n.b.	1598	Mostbirne-/ Brennbirne
Schweizer Wasserbirne*	Schweiz	1823	Mostbirne
Stuttgarter Geißhirtle*	Stuttgart/ Baden-Württemberg	1800	Tafelbirne

\* besonders empfehlenswert

°° für den Streuobstanbau besonders empfehlenswert

Quelle: Hartmann, W. (2000)

Landesanstalt für Pflanzenschutz (April 2001): Hinweise zur Sortenwahl im feuerbrandgefährdeten Streuobstbau. – Vorläufige Liste einiger für den Streuobstbau geeigneter und ungeeigneter Apfel- und Birnensorten hinsichtlich ihrer Feuerbrandanfälligkeit aufgrund bisheriger Beobachtungen.

Landratsamts Heilbronn (2000): Obstbaumliste, Stand Sept. 2000.

Talheim, den 24.09.2018

## 9 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	22.06.2016
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	03.07.2016
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	26.02.2018 bis 06.04.2018
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	26.02.2018 bis 06.04.2018
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 3 Abs. 2 BauGB	18.06.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	19.06.2018
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB	25.06.2018 bis 10.08.2018
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	25.06.2018 bis 10.08.2018
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	24.09.2018
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	24.09.2018

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).  
Talheim, den

Rainer Gräßle, Bürgermeister

Genehmigung durch das Landratsamt Heilbronn

Ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB

.....