

**Gemeinde Talheim**



# **Bebauungsplan „Hetzelgasse/ Sonnenstraße 1. Änderung“**

**ENTWURF**

**Teil I Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

**Bebauungsplan nach § 13a BauGB**

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

ENTWURF

## Inhaltsverzeichnis

<b>Rechtsgrundlage des Bebauungsplans</b> .....	<b>4</b>
<b>Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften</b> .....	<b>4</b>
<b>Geltungsbereich</b> .....	<b>4</b>
<b>1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b> .....	<b>5</b>
1.1 Art der baulichen Nutzung .....	5
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	5
1.2.1 Grundflächenzahl .....	5
1.2.2 Geschossflächenzahl .....	5
1.2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) .....	5
1.2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 2 – 4 BauNVO).....	6
1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen .....	6
1.3.1 Bauweise.....	6
1.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	6
1.4 Offene Stellplätze, Tiefgaragen und Garagen sowie Flächen für Nebenanlagen .....	6
1.4.1 Flächen für offene Stellplätze .....	6
1.4.2 Flächen für Carports und Garagen .....	6
1.4.3 Flächen für Tiefgaragen .....	7
1.4.4 Flächen für Nebenanlagen .....	7
1.5 Verkehrsflächen.....	7
1.5.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Gemischt genutzte Verkehrsflächen .....	7
1.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Parkplatz.....	7
1.6 Öffentliche Grünflächen .....	7
1.7 Private Grünflächen .....	7
1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	7
1.8.1 Unbebaute Flächen .....	8
1.8.2 Dachbegrünung .....	8
1.8.3 Wasserdurchlässige Ausführung von Stellplatzflächen sowie Ein- und Ausfahrten .....	8
1.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen .....	8
1.9.1 Pfg 1: Begrünung öffentlicher Grünflächen .....	8
1.9.2 Pfg 2: Begrünung privater Grünflächen .....	8
1.9.3 Pfg 3: Pflanzung von Sträuchern .....	8
1.9.4 Pfg 4: Pflanzung von Einzelbäumen.....	9
1.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.....	9
<b>2 Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>10</b>
2.1 Dachgestaltung.....	10

2.2	Fasadengestaltung .....	10
2.3	Anlagen zur Energiegewinnung .....	10
2.4	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
2.4.1	Aufschüttungen und Abgrabungen .....	10
2.4.2	Bewegliche Abfallbehälter .....	10
2.4.3	Einfriedungen .....	11
2.5	Werbeanlagen .....	11
2.6	Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen .....	11
<b>3</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>12</b>
	Artenschutz .....	12
	Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldberäumung .....	12
	Hochwasserschutz .....	12
	Bau- und Bodendenkmale .....	12
	Bodenschutz .....	13
	Beleuchtung .....	13
	Telekommunikationslinien .....	13
	Grundwasserschutz .....	13
	Nutzung der Solarenergie .....	13
	Altlasten .....	13
<b>4</b>	<b>Pflanzlisten</b> .....	<b>14</b>
	Pflanzliste Bäume und Sträucher .....	14
	Artenliste Dachbegrünung .....	15
<b>5</b>	<b>Verfahrensvermerke</b> .....	<b>16</b>

## Rechtsgrundlage des Bebauungsplans

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.

Der Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB aufgestellt.

## Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

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

## Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.  
Flurstücke: 56 (teilweise), 123, 107, 107/1, 122.

# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

## 1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO):

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

### 1.2.1 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

### 1.2.2 Geschossflächenzahl

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben nach § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO unberücksichtigt die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen einschließlich zugehöriger Nebeneinrichtungen, dazu zählen die Flächen der Stellplätze einschließlich Fahrgassen sowie die Flächen der für die Stellplätze bzw. Garagen erforderlichen Nebenräume.

### 1.2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird innerhalb des Gebietes WA 2 mit maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

#### 1.2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 2 – 4 BauNVO)

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Staffelgeschosse sind allseitig mindestens 1,5 Meter von der Außenwand des Gebäudes zurückzusetzen.

### 1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen

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

#### 1.3.1 Bauweise

In den allgemeinen Wohngebieten wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In Verbindung mit § 22 Abs. 2 S. 3 BauNVO sind im Gebiet WA 1 nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig.

#### 1.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Eine Überschreitung der Baugrenze durch offene Balkone mit Balkonbrüstungen (nicht eingehaust) und -überdachungen ist auf einer Länge von maximal 10 m um bis zu 1,5 m zulässig. An der westlichen Fassadenlängsseite des Baufensters im allgemeinen Wohngebiet WA 2 Richtung Sonnenstraße und an der nordöstlichen Fassadenlängsseite im allgemeinen Wohngebiet WA 1 Richtung Keltergasse sind Balkone außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen.

**Hinweis:** Innerhalb der überbaubaren Flächen befinden sich Überflutungsbereiche für Extremhochwasser ( $HQ_{\text{extrem}}$ , vgl. zeichnerischer Teil) gem. § 73 Absatz 1 Satz 1 WHG. Es werden Vorsorgemaßnahmen im Sinne einer hochwasserangepassten Planung von baulichen Anlagen innerhalb der Flächen für Extremhochwasser empfohlen.

### 1.4 Offene Stellplätze, Tiefgaragen und Garagen sowie Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 BauNVO, und § 14 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

#### 1.4.1 Flächen für offene Stellplätze

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 1.4.2 Flächen für Carports und Garagen

Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 1.4.3 Flächen für Tiefgaragen

Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Tiefgaragen ist ausschließlich im Gebiet WA 2 zulässig.

#### 1.4.4 Flächen für Nebenanlagen

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

Je Gebäude ist eine Geschirrhütte (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten) bis 15 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn diese von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar oder durch Bepflanzung mit standortgerechten Sträuchern (Pflanzliste) zur öffentlichen Verkehrsfläche eingefriedet ist.

### 1.5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### 1.5.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Gemischt genutzte Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung „gemischt genutzte Verkehrsflächen“, sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

#### 1.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Parkplatz

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“, sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

### 1.6 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Sie sind entsprechend Pfg 1 (vgl. Kapitel 1.9) zu begrünen.

### 1.7 Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen sind in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Sie sind entsprechend Pfg 2 (vgl. Kapitel 1.9) zu begrünen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 1.8.1 Unbebaute Flächen

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist auf mindestens 60 % der Fläche mit Rasenansaat oder Sträuchern der im Kapitel 4 genannten Artengruppen zu bepflanzen und durch Pflege dauerhaft zu erhalten.

Die privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 150 m<sup>2</sup> der nach der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit mindestens einem Baum 2. Ordnung zu bepflanzen. Die Erhaltung vorhandener Bäume kommt der Neupflanzung gleich. Gesondert festgesetzte anzupflanzende Bäume sind anzurechnen. Die Bepflanzung ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

### 1.8.2 Dachbegrünung

Die Flach- und Pultdächer (0° bis 15°) sind auf einer Fläche von 80 % der Dachflächen extensiv mit einer mindestens 12 cm dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen.

### 1.8.3 Wasserdurchlässige Ausführung von Stellplatzflächen sowie Ein- und Ausfahrten

Flächen für Ein- und Ausfahrten, ausgenommen Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen, und offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Sickerpflaster, in Sand verlegtes Pflaster etc.) herzustellen.

## 1.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen

(§ 9 Abs. 1 S. 25 a BauGB)

### 1.9.1 Pfg 1: Begrünung öffentlicher Grünflächen

Die öffentlichen Verkehrsgrünflächen im Bereich des öffentlichen Parkplatzes (Pfg 1, siehe Planzeichnung) sind mit Rasenansaat zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

### 1.9.2 Pfg 2: Begrünung privater Grünflächen

Die im Plan festgesetzten privaten Grünflächen (Pfg 2, siehe Planzeichnung) sind zu mind. 80 % gärtnerisch zu gestalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehören eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sowie eine Rasenansaat (Landschaftsrasen).

### 1.9.3 Pfg 3: Pflanzung von Sträuchern

Die im Plan gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind auf mindestens 60 % der Fläche mit standortgerechten Sträuchern der im Anhang 4 genannten Arten gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen und durch Pflege dauerhaft zu erhalten. Die Grünflächen sind mit Rasenansaat zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.



#### 1.9.4 Pfg 4: Pflanzung von Einzelbäumen

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Baumstandorten sind Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage der anzupflanzenden Bäume ist nicht bindend. Abweichungen von bis zu 5 m sind zulässig.

An allen eingezeichneten Baumstandorten sind standortgerechte Arten zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter Laubbäume ist in Kapitel 4 zusammengestellt. Die Pflanzungen sind durch regelmäßige Pflege dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

#### 1.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Pb: Pflanzbindung Einzelbäume

Die mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen (vgl. Pflanzliste Kapitel 4).

ENTWURF

## 2 Örtliche Bauvorschriften Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für Hauptgebäude sind entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Dachform Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung (DN) bis max. 15° und Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung (DN) bis max. 10° zulässig.

Für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Überdachungen, Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Geschirrhütten (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten) sind auch abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

### 2.2 Fassadengestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

### 2.3 Anlagen zur Energiegewinnung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Photovoltaik und Solarthermieanlagen sind zulässig.

### 2.4 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)

#### 2.4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

Veränderungen des vorhandenen natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Allgemeinen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

Geländesprünge aus Aufschüttungen und Abgrabungen sind im freien Gelände in gleichmäßigen Abschnitten von max. 1,2 m Höhe zu unterteilen.

**Hinweis:** Innerhalb der überbaubaren Flächen befinden sich Überflutungsbereiche für Extremhochwasser ( $HQ_{extrem}$ , vgl. zeichnerischer Teil) gem. § 73 Absatz 1 Satz 1 WHG. Es werden Vorsorgemaßnahmen im Sinne einer hochwasserangepassten Planung von baulichen Anlagen innerhalb der Flächen für Extremhochwasser empfohlen.

#### 2.4.2 Bewegliche Abfallbehälter

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

### 2.4.3 Einfriedungen

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

## 2.5 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade als Hinweis auf Beruf oder Gewerbe, nur bis zu einer Gesamtfläche von 1 m<sup>2</sup> zulässig. Die Werbeanlagen dürfen nicht über die Fassade hinausragen

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

## 2.6 Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsleitungen sind innerhalb des gesamten neuen Plangebietes nicht zulässig. Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Bundesrechtliche Vorschriften wie zum Beispiel das Telekommunikationsgesetz (TKG) bleiben davon unberührt.

### 3 Hinweise

#### Artenschutz

Im Baugenehmigungsverfahren sind die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten unterschiedliche Verbote von Beeinträchtigungen definiert, zu berücksichtigen.

#### Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldberäumung

Die Zeiten für die Baufeldbereinigung (Eingriffe in Gebäude und Entnahme von Gehölzen) werden unter Berücksichtigung der sensiblen Zeiten der Brutvögel und Fledermäuse auf November bis Februar beschränkt.<sup>1</sup>

#### Hochwasserschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind die Belange des Hochwasserschutzes abzuwägen.

Informationen über die Betroffenheit von Gebieten durch Hochwasser (HQ100 und HQ<sub>extrem</sub>) sind in Form von Gefahren- und Risikokarten auf den Internetseiten des Landes Baden-Württemberg bereitgestellt. Als festgesetzte Überschwemmungsgebiete gelten nach § 65 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG), die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Diese Gebiete sind in der Hochwassergefahrenkarte dargestellt.

Zur Vermeidung eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) wurden bereits im Rahmen eines örtlichen Hochwasserschutzkonzeptes (2006) Hochwasserschutzmaßnahmen in der Gemeinde Talheim durchgeführt (Baufertigstellung 2008). Mit Umsetzung aller überörtlich wirkenden Hochwasserrückhaltebecken und örtlicher Maßnahmen hat die Gemeinde Talheim einen Hochwasserschutz für HQ100 unter Berücksichtigung des Lastfalls Klimaänderung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen befinden sich teilweise innerhalb der in der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg (Stand April 2017) dargestellten Überflutungsbereiche für Extremhochwasser (HQ<sub>extrem</sub>). In HQ<sub>extrem</sub>-Gebieten ist die Errichtung baulicher Anlagen ohne Ausnahmegenehmigung möglich, es wird jedoch eine hochwasserangepasste Planung empfohlen.

#### Bau- und Bodendenkmale

Der Geltungsbereich umfasst Teile der archäologischen Verdachtsfläche „Mittelalterlicher und (früh)neuzeitlicher Ortsbereich Talheim“ sowie der Verdachtsfläche „(Abgegangene) Kelter“. Innerhalb der ausgewiesenen Areale sind grundsätzlich Bodenerkunden zur mittelalterlichen und (früh)neuzeitlichen Besiedlungsgeschichte zu erwarten bzw. nicht auszuschließen.

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.

<sup>1</sup> Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart 2012

## **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.

## **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.

## **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.

## **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.

## **Nutzung der Solarenergie**

Die Nutzung der Solarenergie ist auf den Dachflächen allgemein zu empfehlen.

## **Altlasten**

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

## 4 Pflanzlisten

### Pflanzliste Bäume und Sträucher

Pflanzengruppe	Botanischer Name	Deutscher Name	Pfg 2	Pfg 3	Pfg 4	Pb
Bäume 2. Ordnung	Acer campestre	Feld-Ahorn	x		x	x
	Acer negundo *	Eschenahorn	x		x	x
	Alnus incana 'Aurea'***	Golderle	x		x	x
	Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'**	Zweigrieffl. Weißdorn	x		x	x
	Coryllus collurna 'Granat'***	Rotlaubiger Baumhasel	x		x	x
	Crataegus monogyna	Eingrieffl. Weißdorn	x		x	x
	Fraxinus ornus*	Blumenesche	x		x	x
	Liquidambar styraciflua**	Amberbaum	x		x	x
	Malus sylvestris	Holzapfel	x		x	x
	Malus 'Prof. Sprenger'	Zierapfel 'Prof. Sprenger'**	x		x	x
	Prunus mahaleb*	Felsen-Kirsche	x		x	x
	Prunus padus 'Albertii'***	Traubenkirsche 'Albertii'	x		x	x
	Pyrus communis	Wildbirne	x		x	x
	Salix caprea	Sal-Weide	x		x	x
	Salix triandra	Mandel-Weide	x		x	x
	Salix viminalis	Korb-Weide	x		x	x
	Sorbus aucuparia	Vogelbeere	x		x	x
	Sorbus domestica	Speierling	x		x	x
	Sorbus intermedia**/***	Schwedische Mehlbeere	x		x	x
	Sorbus torminalis	Elsbeere	x		x	x
Tilia platyphyllos ,Örebro'***	Schmale Sommerlinde	x		x	x	
Ulmus hollandica ,Lobel'***	Schmalkronige Stadt-Ulme	x		x	x	
Sträucher	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	x	x		
	Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel	x	x		
	Crataegus laevigata	Zweigrieffeliger Weißdorn	x	x		
	Crataegus monogyna	Eingrieffeliger Weißdorn	x	x		
	Euonymus europaeus	Gewönl. Pfaffenhütchen	x	x		
	Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	x	x		
	Prunus spinosa	Schlehe	x	x		
	Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn	x	x		
Rosa canina	Echte Hunds-Rose	x	x			

Pflanzengruppe	Botanischer Name	Deutscher Name	Pfg 2	Pfg 3	Pfg 4	Pb
	Rosa rubiginosa	Wein-Rose	x	x		
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	x	x		
	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	x	x		
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	x	x		
	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	x	x		

Quelle: LfU 2002, erweitert um kleinkronige, bedingt standortgerechte Gehölze 2. Ordnung; stadtklimafest oder trockenheitsverträglich 2019

\* industriefest, trockenverträglich

\*\* stadtklimafest

\*\*\* hoher Wuchs, gute Eignung als Straßenbaum

### 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

## 5 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	.....
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	.....
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	.....
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	.....
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB	.....
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	.....
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	.....
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	.....
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	.....