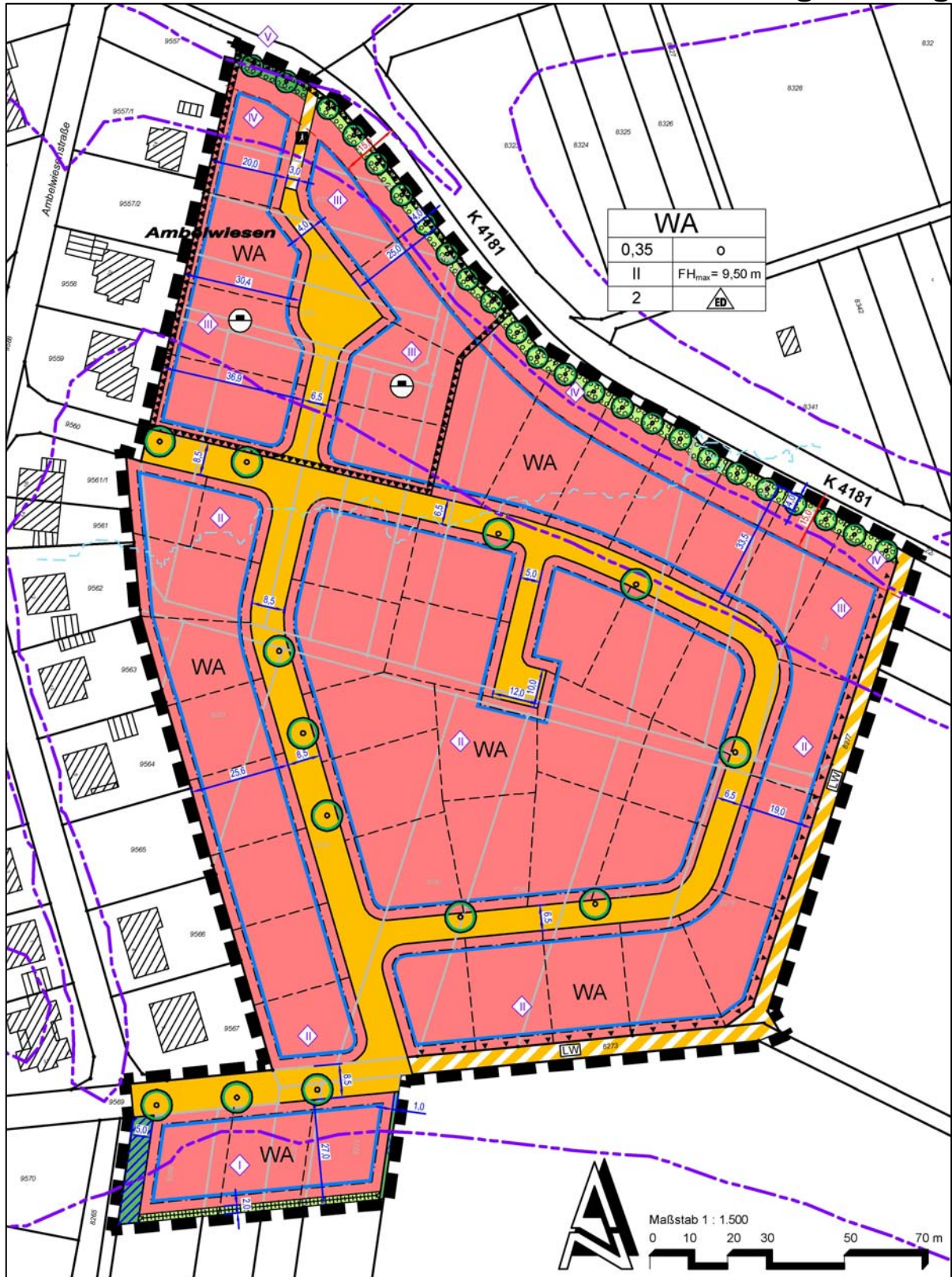




Gemeinde Eschelbronn
Bebauungsplan
"Ambelwiesen II"
Begründung



Projektleitung: Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Projektbearbeitung: Dipl.-Biol. Bernhard Schwoerer-Böhning
Projektzeichnung: Horst Schulzki

Projekt-Nr.: 18 ETS 982/01a

MVV Regioplan GmbH

Besselstraße 14/16

68219 Mannheim

Tel. 0621 / 87675-0

Fax 0621 / 87675-99

email info@regioplan.com

Internet www.regioplan.com

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	1
2	Lage im Raum	1
3	Planungsvorgaben	2
3.1	Rechtsgrundlagen	2
3.2	Regionalplan	3
3.3	Gültiger Flächennutzungsplan	3
4	Bestandssituation und Prüfung der Voraussetzungen des § 13b BauGB	4
4.1	Städtebauliche Situation	4
4.2	Erschließung	5
4.3	Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB	6
5	Die Umweltbelange	7
5.1	Keine UVP Pflicht, keine Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten	7
5.2	Arten- und Biotopschutz	7
5.3	Fläche	8
5.4	Boden/ Altlasten/ Wasserhaushalt	8
5.5	Klima/ Luft	9
5.6	Landschaftsbild/ Kultur und Sachgüter	9
5.7	Wechselwirkungen	9
5.8	Verkehrslärm	10
6	Planungsinhalte des Bebauungsplans	13
6.1	Städtebauliches Konzept	13
6.2	Erschließung	13
6.3	Planungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung	13
ABBILDUNGEN		
	Abbildung 1: Luftbild, Lage im Raum und Geltungsbereich des Bebauungsplans	1
	Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan	3
	Abbildung 3: Auszug aus dem FNP – Nr. 1 ist das BG „Ambelwiesen II“	3
	Abbildung 4: Internetseite der LUBW - Hochwasserrisikokarte für Eschelbronn	4
	Abbildung 5: Das Plangebiet	7
	Abbildung 6: Status Quo der Lärmausbreitung (Prognose Nullfall)	10
	Abbildung 7: Lärmprognose Planfall	11
ANLAGEN		
	Bebauungsplan Planzeichnung	
	Bebauungsplan textliche Festsetzungen, bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Hinweise Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren „Ambelwiesen II“, Köhler & Leutwein, Karlsruhe, 2018	
	Geotechnischer Bericht, WPW GeoConsult Südwest, Mannheim, September 2017	
	Kampfmittelvorerkundung, Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld, Oktober 2018	

1 Anlass und Ziel der Planung

Die Nachfrage nach Wohnraum ist wie im gesamten Rhein-Neckar-Kreis auch in Eschelbronn sehr groß. Sowohl aus der Gemeinde wie auch aus der Region liegen der Verwaltung sehr viele Anfragen vor. Neben der kontinuierlichen Nachverdichtung auch durch die Aufstellung von kleineren Bebauungsplänen wie beispielsweise dem Bebauungsplan „Neugasse“ und von größeren Bebauungsplänen wie für das Baugebiet „Kirchwiesen“ ist es erforderlich, aktuell weitere im Flächennutzungsplan bereits vorbereitete Baugebiete der Außenentwicklung zu entwickeln.

Der Gemeinderat hat sich nach einer Prüfung der beiden im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsflächen „Lange Äcker II“ und „Ambelwiesen II“ dafür entschieden, zunächst das Baugebiet „Ambelwiesen II“ aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Planungsziel ist die Schaffung von Wohnraum zur Deckung insbesondere auch des örtlichen Bedarf und dabei vor allem für junge Familien. Vorgesehen ist die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) für Bebauungspläne der Außenentwicklung mit weniger als 10.000 m² nach GRZ bebaubarer Fläche. Auf die Umweltprüfung, die Eingriffsregelung und die frühzeitige Beteiligung darf damit verzichtet werden.

2 Lage im Raum

Das Plangebiet (s. Abbildung 1) liegt am östlichen Ortsrand südlich der „Neidensteiner Straße“ (K 4181). Jenseits der „Neidensteiner Straße“ im Norden liegt getrennt noch durch die L 549 die Talau des Schwarzbachs. Im Osten und Süden liegen Ackerflächen. Im Westen der derzeitige Siedlungsrand mit der Bebauung an der „Ambelwiesenstraße“.



Abbildung 1: Luftbild, Lage im Raum und Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3,55 ha und beinhaltet folgende Grundstückspartellen (s. Abbildung 1):

Flurstück: 8268, 8269, 8270, 8271, 8273 (Flurweg), 8277 (Flurweg), 8278, 8279, 8280, 8281, 8282, 8283, 8284, 8285 (Flurweg), 8286, 8287, 8288, 8289, 8290, 8291, 8292, 8293, 8294, 8295, 8297 (Flurweg), 8298, 8299, 8300, 8301, 8302, 9559 (Straße teilweise),

3 Planungsvorgaben

3.1 Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

- ▶ **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- ▶ **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- ▶ **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057).
- ▶ **Landesbauordnung Baden-Württemberg (BauO)** in der Fassung vom 10.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).
- ▶ **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, Bereich 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017.
- ▶ **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.07.2009 BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 ([BGBl. I S. 3434](#)).
- ▶ **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG Ba-Wü)** vom 23.06.2015 (GBl. S. [585](#)), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643).
- ▶ **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254).
- ▶ **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99).

3.2 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des gültigen „Einheitlichen Regionalplans Rhein Neckar“ ist das Plangebiet als „Planung Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt (s. Abbildung 2).

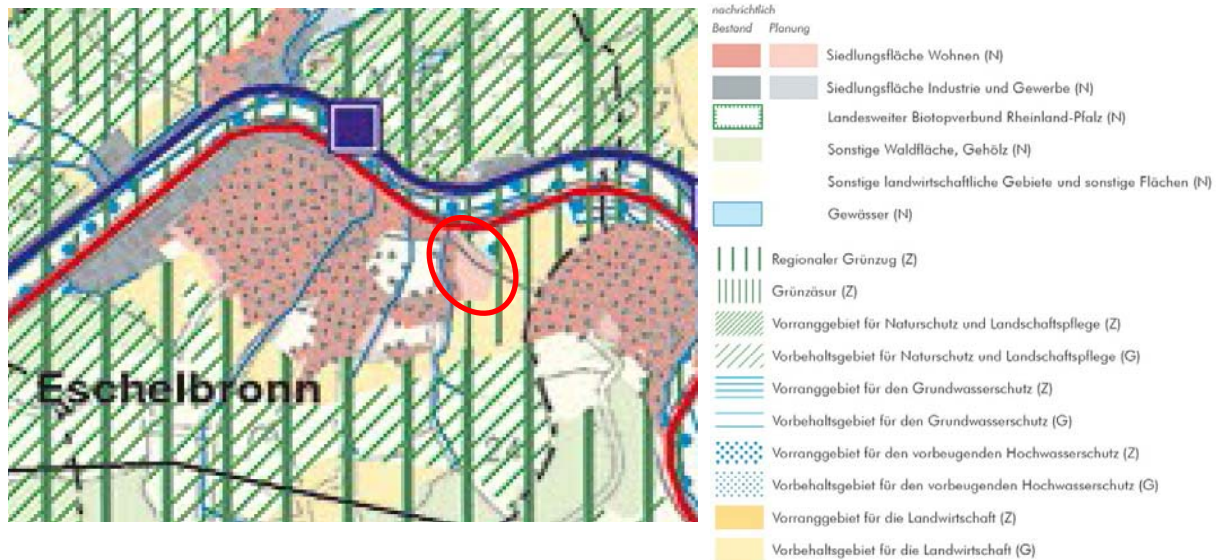


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan

3.3 Gültiger Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2012 des GVV Elsenzthal ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche Nr. 1 dargestellt (s. Abbildung 3).

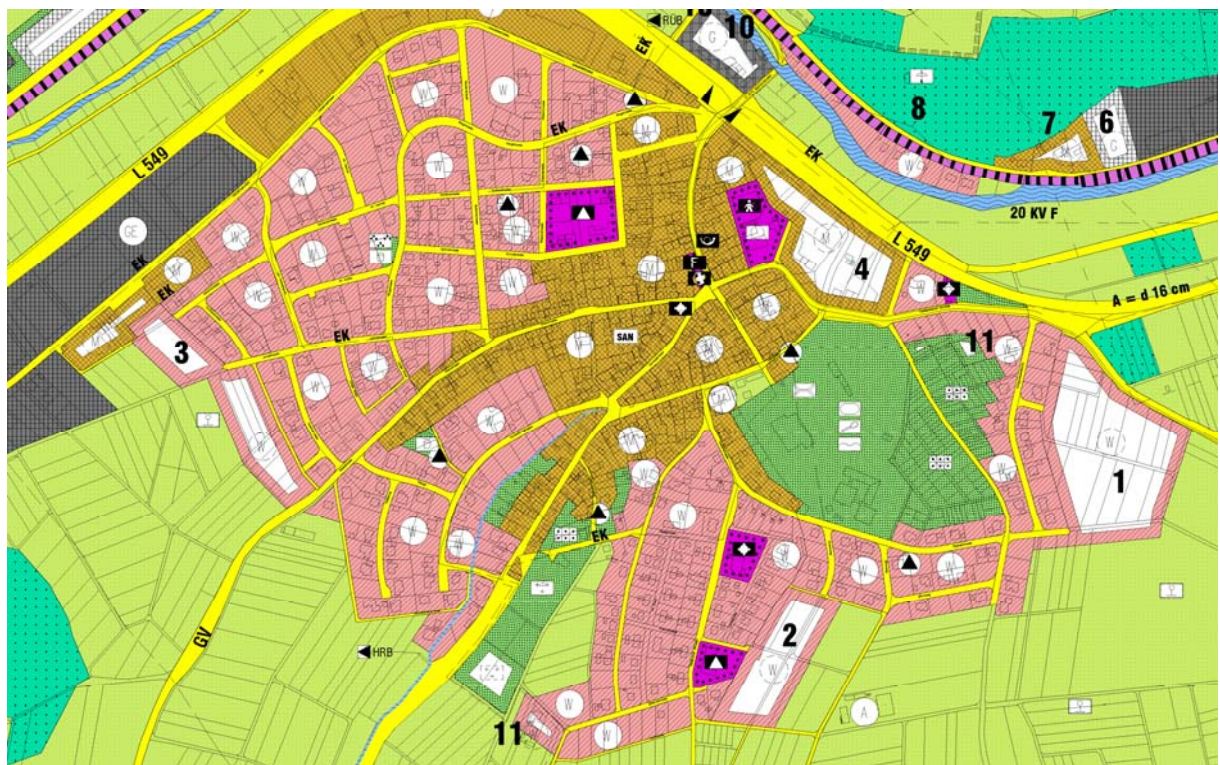


Abbildung 3: Auszug aus dem FNP – Nr. 1 ist das BG „Ambelwiesen II“

4 Bestandssituation und Prüfung der Voraussetzungen des § 13b BauGB

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand im Außenbereich und ist somit Außenbereichsfläche gemäß § 13b BauGB (s. Abbildung 3).

4.1 Städtebauliche Situation

Die Darstellung im bzw. die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) ist im Falle der Anwendung des § 13b BauGB nicht erforderlich. Gleichwohl ist im vorliegenden Fall das Plangebiet im FNP als geplante Wohnbaufläche dargestellt und somit sowohl hinsichtlich der Lage als auch hinsichtlich des Bedarfs zusammen mit dem FNP bereits genehmigt worden (s. Abbildung 3). Dies gilt auch im Hinblick auf den im überschwemmungsgefährdeten Bereich (HQ_{extrem} gemäß LUBW Hochwasserrisikokarte) gelegenen nördlichen Teil des Baugebietes, der im einheitlichen Regionalplan und im FNP auch als geplante Baufläche dargestellt ist. Aus der Raumnutzungskarte (s. Abbildung 2) geht hervor, dass es aufgrund des umgebenden Regionalen Grünzugs als entgegen stehendem Ziel der Regionalplanung für Eschelbronn praktisch keine Alternativen gibt. Unter den wenigen Restflächen, die Eschelbronn noch entwickeln kann und will, wurde das BG „Ambelwiesen II“ vorgezogen, weil ein Planungsziele ist, den „Bruchklingengraben“ nicht mehr dem Mischsystem zuzuleiten sondern über das Trennsystem des neuen Baugebietes letztendlich in den Schwarzbach abzuleiten.

Aufgrund der Lage im überschwemmungsgefährdeten Bereichs HQ_{extrem} wird auf das Erfordernis des angepassten Bauens im nördlichen Bereich des hingewiesen (u.a. Hinweise hierzu unter <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauvorsorge>).



Abbildung 4: Internetseite der LUBW - Hochwasserrisikokarte für Eschelbronn

Nach § 78c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Baugebieten, die (teilweise) in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b liegen verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage nach Satz 1 kann wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat.

4.2 Erschließung

Die Siedlungsentwicklung an dieser Stelle wurde in der Vergangenheit insoweit bereits vorbereitet, als die verkehrliche Anbindung an die „Ambelwiesenstraße“ im Westen schon hergestellt wurde.

Über die L 549 ist das Baugebiet hervorragend an das regionale Straßennetz angebunden und mit der Haltestelle an der neuapostolischen Kirche in der „Neidensteiner Straße“ sind auch die Buslinien ins Ortszentrum und weiter zum S-Bahn-Haltepunkt nicht weit entfernt.

Grundsätzlich sind die Entfernungen zu den Versorgungseinrichtungen der Gemeinde nicht sehr groß bzw. auch mit dem Bus zu bewältigen.

In der „Ambelwiesenstraße“ liegt ein ausreichend dimensionierter Mischwasserkanal an den der Schmutzwasserkanal des neuen Plangebietes angeschlossen werden kann. Die Kapazitäten im Kanalsystem und bei der Kläranlage sind ausreichend. Gemäß AKP 2012 und der Schmutzfrachtberechnung 2014 des Abwasserzweckverbands Meckesheimer Cent ist das Neubaugebiet im Mischsystem berücksichtigt.

Für die Entwässerung des Außengebiets „Bruchklingengraben“ im Süden des Plangebietes ist schon länger der Bau eines neuen RW-Kanal in der bestehenden „Ambelwiesenstraße“ vorgesehen (AKP 2012), um das Regenwasser künftig getrennt in den „Neubach“ nördlich der L 549 abzuleiten. In diesen Kanal könnte in einem Trennsystem auch das Regenwasser aus dem Neubaugebiet gedrosselt abgeleitet werden. Da der Kanal bislang aber noch nicht gebaut ist, wurde geprüft, ob es nicht günstiger ist, den neuen Kanal statt in der „Ambelwiesenstraße“ mit den dort zu berücksichtigenden (querenden) Anschlüssen und anderen Medien besser im bzw. zusammen mit dem Neubaugebiet herzustellen. Da es technisch möglich ist, wurde diese Variante mit Zustimmung der unteren Wasserbehörde beschlossen.

Mit dem zuständigen Straßenbaulastträger wurde abgestimmt, dass die bestehenden Kanäle unter der L 549 und K 4181, an die die Regenwasserableitung angeschlossen werden soll, genutzt werden dürfen. Dafür gehen die Unterhaltungspflichten für diese Unterquerungen auf die Gemeinde über.

Trinkwasser und weitere Medien zur Versorgung des Neubaugebietes liegen ebenfalls in der „Ambelwiesenstraße“.

4.3 Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB

Aufgrund der Anbindung an den Siedlungskörper sind für die Außenbereichsfläche „Ambelwiesen II“ die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13b BauGB erfüllt, wenn die nach GRZ bebaubare Fläche unter 10.000 m² bleibt.

Die Überschreitungsmöglichkeiten bei der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben gemäß Rechtslage bei der Beurteilung unberücksichtigt, da sie ebenso wie das mögliche Unterschreiten bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht quantifizierbar sind.

Ermittlung der nach GRZ bebaubaren Fläche:

35.580 **Geltungsbereich**

-6.010 Straße/ Weg

-139 Öffentlicher Gewässerrandstreifen

-125 Pflanzbindung Wallhecke als nicht bebaubare Grundstücksfläche

-771 Pflanzbindung an der K 4181 als nicht im Bauland liegende Grundstücksflächen

-110 aus 82 m² öffentlichem Grünstreifen für den Kanal und 28 m² Ableitungsgraben

28.425

0,35 GRZ gemäß Festsetzungen

9.949 **bebaubar**

5 Die Umweltbelange

Im Verfahren nach § 13 b BauGB entfällt die Umweltprüfung mit der Eingriffsregelung und in der Folge auch der Umweltbericht. Gleichwohl sind für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 i.V.m. § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auch die Umweltbelange einschließlich der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu berücksichtigen und daher ausreichend aufzubereiten.

5.1 Keine UVP Pflicht, keine Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten

Ein Verfahren nach § 13 b wäre unzulässig, wenn eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht oder Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des BauGB (=Natura 2000 Gebiete) beeinträchtigt werden.

Gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) und seiner Anlage 1 Nr. 18 ist die Planung eines Wohngebietes von ca. 3,5 ha nicht UVP-pflichtig.

Natura 2000 Gebiete sind im vorliegenden Fall nicht betroffen.

5.2 Arten- und Biotopschutz

Das Plangebiet umfasst nahezu ausschließlich Ackerland (s. Abbildung 1, Abbildung 5).



Abbildung 5: Das Plangebiet

Durch die künftigen Hausgärten werden sich der Grünanteil und die Vielfalt gegenüber den Ackerflächen als dem Status Quo erhöhen und die ökologische Wertigkeit und Vielfalt werden durch die Pflanzbindungen für Gehölze und Bäume gesteigert.

Die Vorprüfung der Fläche auf artenschutzrechtlich relevante Arten ergab keine Hinweise auf Konflikte. Bei den Begehungen zur Brutzeit konnten im Plangebiet weder Feldlerche noch Rebhuhn nachgewiesen werden. In Nachbarschaft zum Ortsrand und zur K 4181 mit den

dortigen hohen Bäumen waren Brutvorkommen im Plangebiet aufgrund des Meideverhaltens gegenüber vertikalen Strukturen auch nicht zu erwarten. Dem Rebhuhn fehlen dagegen schützende Heckenstrukturen. Der Verkehr auf der K 4181 und Spaziergänger (Hundehalter) sind Störfaktoren für beide Arten. Der Feldhamster als weiterer artenschutzrechtlich relevanter Bewohner des Ackerlands ist im Plangebiet nicht zu erwarten. Bei den Begehungen im Frühjahr ergaben sich erwartungsgemäß auch keine Verdachtsmomente. Die in den Gärten am Siedlungsrand vorkommenden Vogelarten werden im und am Siedlungsbereich ausreichend gleichwertigen Lebensraum und Brutplätze finden und zudem dann auch die neuen Gärten bzw. Gehölze besiedeln.

5.3 Fläche

Als zu berücksichtigender Belang des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB gelten seit kurzem auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche. Schon vorher galt bezüglich der Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Eschelbronn hat in der Vergangenheit durch Nachverdichtung mittels kleinerer Bebauungspläne wie beispielsweise dem Bebauungsplan „Neugasse“ und größerer Bebauungspläne wie für das Baugebiet „Kirchwiesen“ die Außenentwicklung vermieden. Die Nachverdichtung wird auch weiterhin angestrebt aber der aktuelle Bedarf an Wohnraum kann nicht durch die langfristig angelegte und nur schrittweise umsetzbare Nachverdichtung befriedigt werden. Hierzu ist der Rückgriff auf die im FNP zu diesem Zweck vorbereiteten und mit dem FNP genehmigten Bauflächen notwendig.

5.4 Boden/ Altlasten/ Wasserhaushalt

Flächenbilanz:

35.580	Geltungsbereich
-6.010	Straße/ Weg
-139	Öffentlicher Gewässerrandstreifen
-125	Pflanzbindung Wallhecke als nicht bebaubare Grundstücksfläche
-771	Pflanzbindung an der K 4181 als nicht im Bauland liegende Grundstücksflächen
-110	aus 82 m ² öffentlichem Grünstreifen für den Kanal und 28 m ² Ableitungsgraben
<hr/>	
28.425	
0,35	GRZ gemäß Festsetzungen
9.949	bebaubar

Der Verlust freier Bodenfläche für Straßen, Wege und Bebauung kann durch die Herausnahme der Ackerflächen aus der Bewirtschaftung und die künftigen Gärten nur teilweise ausgeglichen werden. Dieser Verlust muss gegenüber dem Planungsziel Wohnraum zu schaffen abgewogen werden, da keine Flächen für eine Entsiegelung verfügbar sind.

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen dokumentiert und die Auswertung historischer Luftbildaufnahmen ergab keine Anhaltspunkte für Kampfmittel¹.

Der Bruchklingengraben, der aktuell in die Mischwasserkanalisation unter der Ambelwiesenstraße einmündet, wird im Zuge der Baugebietsentwicklung künftig in den Neubach eingeleitet.

Eine Versickerung ist im Plangebiet aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Das auf den Baugrundstücken anfallenden Regenwasser wird dezentral zurückgehalten (Drosselzisternen) und dann über ein modifiziertes Mischsystem in den „Neubach“ bzw. letztendlich dem „Schwarzbach“ als dem nächstgelegenen Vorfluter eingeleitet. Das Straßenwasser soll aufgrund des Verschmutzungsrisikos zusammen mit dem Schmutzwasser der Kläranlage zugeleitet werden.

5.5 Klima/ Luft

Hinsichtlich Klima/ Luft ist nach den gesetzlichen Vorgaben für energieeffiziente Gebäude und aufgrund des hohen Grünanteils der Gärten im Baugebiet keine Verschlechterung zu erwarten.

Die klimatische bzw. thermische Ausgleichsfunktion der oberen Hänge bleibt weitgehend unbeeinträchtigt, da zwischen den Siedlungskörpern über die im Regionalplan gesicherte Grünzäsur weiterhin ausreichend Kaltluft in die Talauflage abfließen kann.

5.6 Landschaftsbild/ Kultur und Sachgüter

Das Landschaftsbild von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften hat als eigenständiger Wert Eingang in die Naturschutzgesetzgebung gefunden. Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert sind hier zu sichern. Im Plangebiet sind keine das Landschaftsbild prägende Strukturen und auch keine Kultur und Sachgüter vorhanden. Durch die Ausdehnung des Ortrandes entlang der K 41481 mit einer an den Bestand angelehnten Bebauung ist keine negative Überprägung des Landschaftsbildes zu erwarten.

5.7 Wechselwirkungen

Folgende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind zu berücksichtigen:

- Freie Bodenfläche dient als Vegetationsstandort bzw. ist Voraussetzung für die Ausbildung geeigneter Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie für die Schaffung geeigneter Erholungsräume für den Menschen.
- Freie Bodenfläche dient der Grundwasserregeneration einschließlich Filterfunktion.
- Die Pflanzbestände werden von unterschiedlichen Tierarten im Tages- oder Jahresrhythmus aufgesucht und haben für sie als (Teil-)Lebensraum Bedeutung.
- Alle offenen Grünflächen mindern kleinklimatisch die innerstädtische Erwärmung.

Dies wurde bei den einzelnen Schutzgütern und deren Beurteilung dargelegt.

¹ Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld, Oktober 2018

5.8 Verkehrslärm

Aufgrund der Nachbarschaft zur „Neidensteiner Straße“ (K 4181) muss von entsprechendem Verkehrslärm in den nördlichen Bereichen des Baugebiets ausgegangen werden. Daher wurde ein Lärmgutachten mit integrierter aktueller Verkehrszählung und zusätzlich auch mit Berücksichtigung der Bahnlinie, der L 549 und der K 4279 erstellt².

Unstrittig sind die zu erwartenden Verkehrslärmbelastungen im nördlichen Teil des Baugebietes, so wie das bei den nördlichen Gebäuden an der „Ambelwiesenstraße“ oder am Ortseingang von Neidenstein aufgrund der Nachbarschaft zur K 4181 schon der Fall ist.

Wann zu erwartende Verkehrslärmbelastungen in die Abwägung einzustellen sind entscheidet sich nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), in der für diese Entscheidung Orientierungswerte angegeben sind. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) liegen bei 55dB(A) am Tag und bei 45dB(A) in der Nacht.

Im größeren (südlichen) Teil des Baugebietes liegen die Werte noch unterhalb der Orientierungswerte (s. Abbildung 6). Aufgrund der Nähe zur K 4181 wurden aber im Norden des Baugebietes Lärmimmissionswerte ermittelt, die über den Orientierungswerten der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) liegen. Da die für Baugebiete angestrebte gute verkehrliche Anbindung zwangsläufig mit Lärmbelastungen in Nachbarschaft zu den Straßen einhergeht, sind die Orientierungswerte der DIN 18005 empfohlene Richtwerte und keine Grenzwerte wie die der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). In dieser ist geregelt, dass beim Heranrücken einer neuen Straße an allgemeine Wohngebiete (WA) die Grenzwerte von 59dB(A) am Tag und 49dB(A) in der Nacht einzuhalten sind.

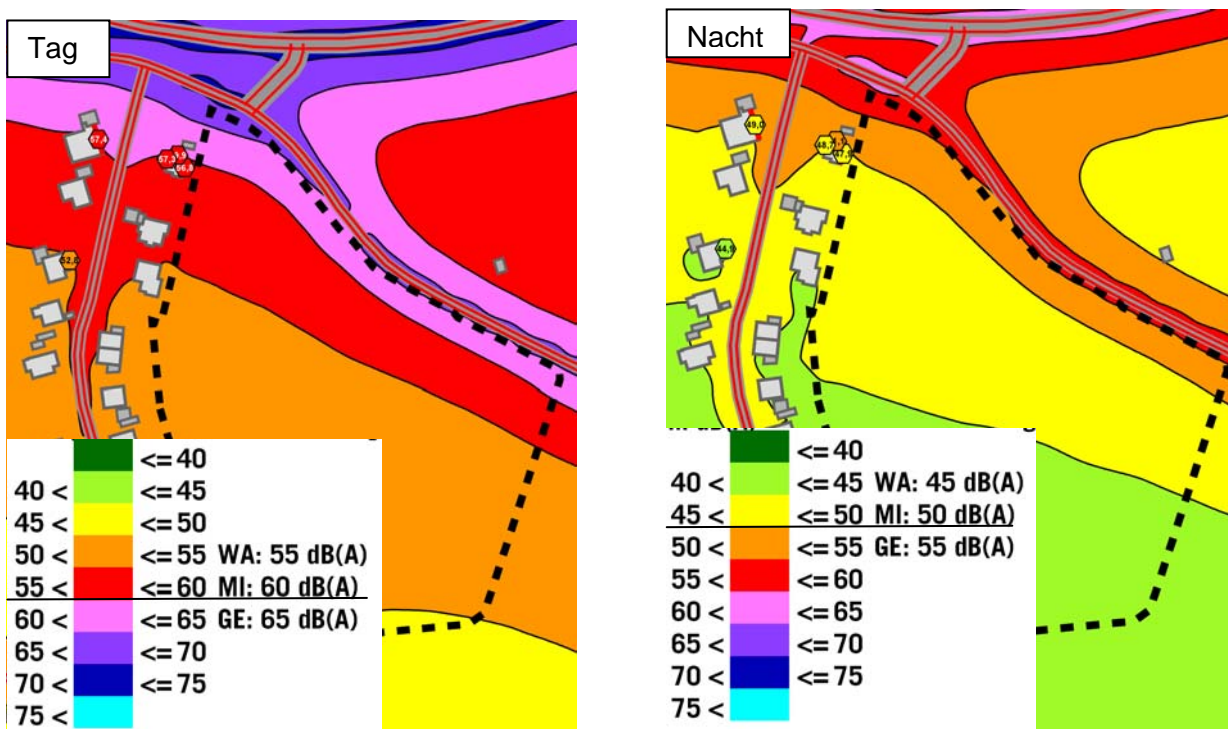


Abbildung 6: Status Quo der Lärmausbreitung (Prognose Nullfall)

² Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren „Ambelwiesen II“, Köhler & Leutwein, Karlsruhe, 2018

Aus Abbildung 6 geht hervor, dass im Status Quo erst in einem Streifen von ca. 20m Breite entlang der K 4181 diese Grenzwerte sowohl bei Tag (über 60dB(A)) als auch bei Nacht (über 50dB(A)) überschritten werden.

Planungsziel ist es, einerseits das Baugebiet effizient auszunutzen und andererseits durch eine geeignete Struktur die Betroffenheit möglichst gering zu halten. In Abbildung 7 wurde das städtebauliche Konzept als Planfall dem Berechnungsmodell der Lärmprognose zu Grunde gelegt.

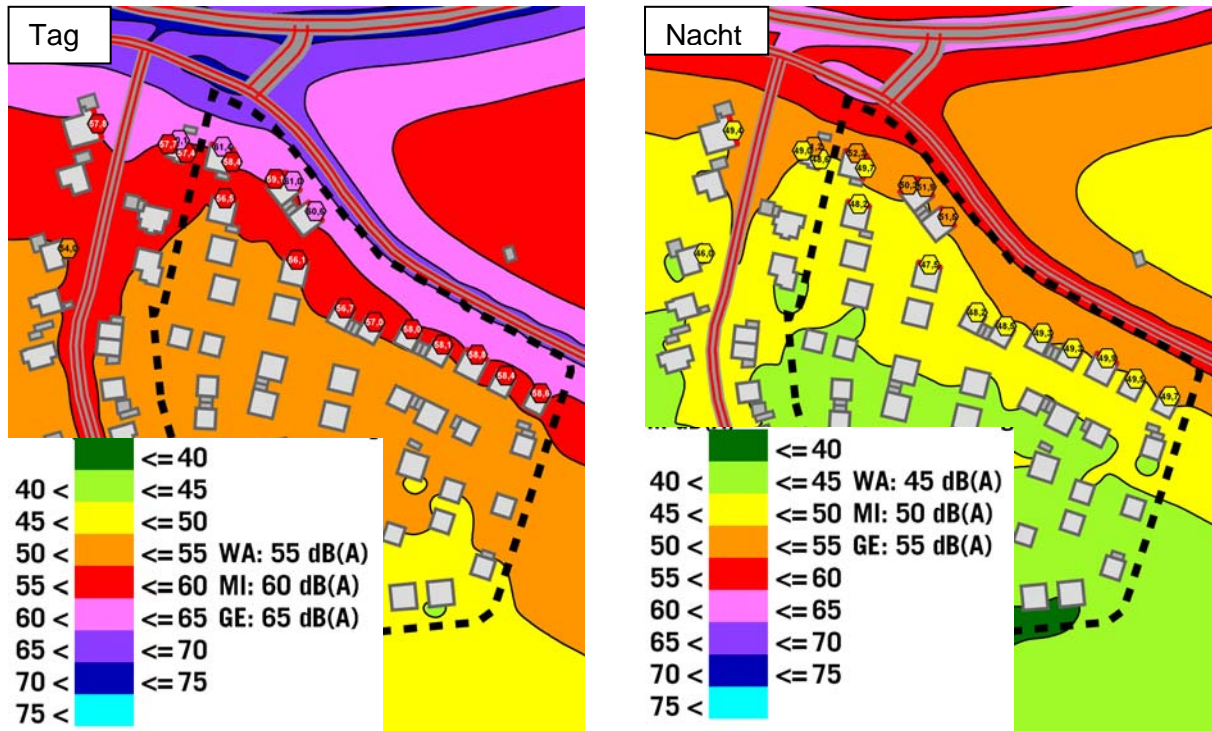


Abbildung 7: Lärmprognose Planfall

Durch tiefe Grundstücke im Nordosten (33m tief) wird erreicht, dass die Gebäude dort von der Straße soweit abrücken können, dass es am Tag keine Grenzwertüberschreitungen an den Fassaden gibt. Aus den im Berechnungsmodell an den Fassaden prognostizierten Werten ist ableitbar, dass vor den Fassaden die Werte für die Terrassen als Außenwohnbereiche auch noch unter den Grenzwerten bleiben (s. Abbildung 7). Die Grenzwertüberschreitungen an den Fassaden bei Nacht sind nur sehr gering (0,3 bis 0,9dB(A)). Gegenüber dem Berechnungsmodell lassen sich die Werte durch eine optimierte Gebäudestellung oder eine geringere Gebäudetiefe noch vermindern ggf. auch vermeiden.

Im spitz zulaufenden Nordosten des Baugebietes ist die Erschließung schwieriger und für das Planungsziel einer effizienten Ausnutzung verbleiben nicht ganz so tiefe Grundstücke. In der Folge werden an lediglich 3 Gebäuden im Nordosten bei den Fassadenpegeln die Grenzwerte für WA bei Nacht um 2,5dB(A), 2,9dB(A) bzw. 3,3dB(A) und bei Tag um 1,6dB(A), 2,0dB(A) bzw. 2,4dB(A) überschritten (s. Abbildung 7).

Da aber selbst der höchste prognostizierte Nachtwert von 52,3dB(A) ganz im Norden noch unter dem Lärmschutzniveau für Dorf- und Mischgebiete in § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV liegt (Grenzwert 54dB(A)), ist das für die Abwägung relevante gesunde Wohnen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewährleistet. In der Abwägung kann neben der geringen Anzahl der betroffenen Gebäude berücksichtigt werden, dass laut BVerwG die 16. BImSchV, auch wenn

sie im Bauleitplanverfahren nicht greift, eine Orientierung für die Abwägung bietet, weil sie der gesetzgeberischen Wertung Rechnung trägt, dass Dorf- und Mischgebiete neben der Unterbringung von (nicht wesentlich) störenden Gewerbebetrieben auch dem Wohnen dienen und die hierauf zugeschnittenen Immissionsgrenzwerte für den Regelfall gewährleisten, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind (vgl. BVerwG, Urteil vom 23.09.1999 und 17.03.2005).

Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Tatsache, dass gemäß Gutachten aktive Schallschutzmaßnahmen vor den nördlichsten Gebäude für diese nur eine geringe und für das restliche Baugebiet aufgrund des leicht ansteigenden Geländes kaum nennenswerte Verbesserungen bringen, soll auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet und stattdessen passive Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden. Die Tatsache, dass kein Gebäude im Lärmpegelbereich IV errichtet werden muss, in dem passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, bestärkt die Kommune in ihrer Entscheidung. In den für das Baugebiet relevanten Lärmpegelbereichen II und III sind zum Erreichen eines ausreichenden passiven Schallschutzes in der Regel schon die für den Wärmeschutz heute erforderlichen Fenster ausreichend.

Durch die optische Abschirmung mittels 4 m breiter durchgehender Eingrünung des Baugebietes zur K 4181 kann und soll die subjektive Lärmwahrnehmung gemindert werden.

6 Planungsinhalte des Bebauungsplans

Gemäß § 2a BauGB sollen nachfolgend die Planungsziele dargelegt werden.

6.1 Städtebauliches Konzept

Das gewählte städtebauliche Konzept resultiert aus folgenden Anforderungen:

- An der K 4181 sollen tiefe Grundstücke einen ausreichenden Abstand der Gebäude zur Straße ermöglichen.
- Das Plangebiet soll effizient aber ohne ungewöhnliche Grundstückszuschnitte genutzt werden.
- Entlang der K 4181 ist eine Eingrünung erforderlich.
- Die neue Bebauung soll sich an die vorhanden anlehnen.

6.2 Erschließung

Das Gebiet kann über die bereits von der Ambelwiesenstraße aus gebauten Anschlüsse an das vorhandene Verkehrswegenetz angeschlossen werden. Die Anschlüssen mit 8,50 m Breite werden in gleicher Breite fortgesetzt und als „westliche Schleife“ im Gebiet miteinander verbunden. Bei 8,50 m Breite ist gewährleistet, dass neben allen Medien, Baumstandorten und Längsparkern auch der hier künftig verdohlt verlaufende Bruchklingengraben im Straßenquerschnitt Platz findet. Bei der „östlichen Schleife“ reicht ein Straßenquerschnitt von 6,50 m. Die endgültige Ausgestaltung erfolgt in der Erschließungsplanung.

Die notwendigen Stellplätze der zukünftigen Bewohner sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Als Stellplatzverpflichtung gelten in Eschelbronn 2 Stellplätze pro Wohneinheit.

Im modifizierten Mischsystem wird Schmutz- und Straßenwasser der Kläranlage zugeführt während das Regenwasser der Grundstücke gedrosselt durch Drosselzisternen in den „Neubach“ abgeleitet wird. Der Regenwasserkanal wird so dimensioniert, dass er auch zur Aufnahme des über den „Bruchklingengraben“ ankommenden Außengebietswassers geeignet ist.

6.3 Planungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

A.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

A.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Planungsziel ist es, Wohnraum zu schaffen und Konflikte mit der bestehenden Wohnnutzung auszuschließen. Ein reines Wohngebiet ist aufgrund der hohen Schutzbedürftigkeit und der eingeschränkten Nutzungsmischung nicht zielführend.

A.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16 – 19 und 21a Abs. 2 BauNVO)

A.2.1 Grundflächenzahl

Die in allgemeinen Wohngebieten nach § 17 BauNVO zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird auf 0,35 reduziert. Sie darf durch Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

Planungsziel ist es, eine aufgelockerte Bebauung sicher zu stellen. Hierzu wird die GRZ etwas geringer als nach BauNVO zulässig festgesetzt.

A.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im allgemeinen Wohngebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

A.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,5 m zulässig. Die maximale Firsthöhe bezieht sich auf die Oberkante der Dacheindeckung des Firstes.

Bei Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern ist eine maximale Wandhöhe (bis Oberkante Attika) von 7 m zulässig.

Höhenbezugspunkt ist jeweils die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche am Grundstück in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist der höher liegende Bezugspunkt maßgeblich.

Planungsziel ist eine an den Bestand angelehnte, nicht zu massive Bebauung und eine für die Gemeinde angemessene Wohndichte. Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird neben der Anzahl der Vollgeschosse noch ein bestimmbares absolutes Maß für die Höhe festgesetzt.

A.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

A.3.1 Im allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

A.3.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) zulässig.

A.3.3 Doppelhäuser sind so zu errichten, dass ihre Längsachse parallel zur Achse der das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche ausgerichtet ist (traufständiges Gebäude). Von dieser Festsetzung kann eine Ausnahme erteilt werden, wenn gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück, an das angebaut wird, dieselbe Gebäudestellung zur Ausführung kommt.

Planungsziel ist einerseits eine flexible bauliche Nutzung der Baugrundstücke andererseits aber auch eine an den Bestand angelehnte, nicht zu massive Bebauung sowie eine für die Gemeinde angemessene Wohndichte.

A.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

A.4.1 Garagen (gem. § 12 BauNVO) sowie Carports und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A.4.2 Nicht überdachte Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen für die Versorgung, Abwasserbeseitigung und fernmeldetechnische Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A.4.3 Nebenanlagen, sofern sie selbstständige Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO sind, sind nur bis zu einer Grundfläche von 8 m² zulässig. Kellerersatzräume bei Gebäuden ohne Keller bzw. mit Teilunterkellerung sind ausnahmsweise bis zu einer Grundfläche von 10 m² zulässig. Nebengebäude dürfen eine Gebäudehöhe von 3,20 m nicht überschreiten.

Planungsziel sind offen wirkende Wohnstraßen, die nicht durch auf die Grenze gesetzte Garagen und Carports optisch verschmälert werden. Neben dem eigentlichen Wohngebäude sollen auf den Baugrundstücken keine weiteren zu massiven Baulichkeiten errichtet werden.

A.5 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen/ Wohneinheiten (WE) ist auf max. 2 WE je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte auch bei unechten Doppelhäusern begrenzt.

Planungsziel ist zum einen eine effiziente Ausnutzung des Baugebietes zum anderen aber auch eine unter sozialen wie auch unter verkehrlichen Gesichtspunkten begrenzte und kalkulierbare Zahl neuer Einwohner.

A.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Für die zwei Anbindungen an die Ambelwiesenstraße sowie deren Verbindung als westliche Schleife wird ein Straßenquerschnitt von 8,50 m festgesetzt. Für die östliche Schleife und den Stich nach Norden wird ein Straßenquerschnitt von 6,50 m festgesetzt. Die im Straßenraum zur Untergliederung und Beschattung festgesetzten Baumstandorte sind nicht lagegenau aber gemäß Planzeichnung in entsprechender Anzahl umzusetzen.

Für den zentralen Stichweg wird eine Breite von 5,00 m festgesetzt.

A.6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Für den Fußweg im Norden wird bis zum nördlichsten Baugrundstück, für das er auch als Zufahrt dient, eine Breite von 4,00 m und ab dem Knick nach Norden eine Breite 3,00 m festgesetzt.

Die vorhandenen Wege am Ortsrand werden als Wege für die Landwirtschaft festgesetzt.

Planungsziel ist ein durch die spätere Erschließungsplanung flexibel zu gestaltender Straßenraum. Ausgehend von den bereits vorhandenen Anbindungen an die Ambelwiesenstraße mit 8,50 m Breite wird für deren Fortführung und auch für deren Verbindung analog zur Ambelwiesenstraße ein Straßenquerschnitt von 8,50 m gewählt. Dies auch weil der Querschnitt neben allen Medien auch die Aufnahme des künftig hier verdohnten Bruchklingengrabs und bei gleichzeitiger Pflanzung von Straßenbäumen gewährleisten muss. In der östlichen Schleife reicht ein Straßenquerschnitt von 6,50 m zur Aufnahme des normalen Regenwasserkanals. Für den Stichweg genügen 5 m. Ggf. ist im Rahmen der Erschließungsplanung an

dessen Einmündung für die 3 hinteren Grundstücke ein Standort für die Müllbehälter zur Abholung vorzusehen.

Der Fußweg nach Norden ist für Fußgänger sinnvoll und er ist erforderlich, um die Entwässerungskanäle aufzunehmen. Die Aufnahme der Flurwege in den Geltungsbereich ist erforderlich, da sie zur Ableitung von Außengebietswasser neu profiliert werden.

A.7 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zur Retention auf den privaten Grundstücken ist das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen in einer Retentionszisterne zu sammeln und gedrosselt in den Regenwasserkanal abzuleiten. Eine Kombination der Retentionszisterne mit einer zusätzlichen Brauchwasserzisterne ist möglich. Das Retentionsvolumen muss mindestens 22 l/m² (2,2 m³/100 m²) Dachfläche betragen. Das Mindestvolumen beträgt unabhängig von der Größe der Dachfläche 1,0 m³.

Der spezifische Drosselabfluss aus der Retentionszisterne ist angelehnt an einen natürlichen Gebietsabfluss (unbebautes Gebiet). Dieser beträgt 0,20 l/s je 100 m² Dachfläche. Der minimale Drosselabfluss wird auf 0,1 l/s festgelegt. Die Abflussschleuse hat zu gewährleisten, dass sich der Retentionsraum nach Einstau selbsttätig wieder entleert.

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind einzuhalten. Die Ausführungsart, Lage und Größe der Zisterne sind im Baugesuch nachzuweisen. Der Drosselabfluss sowie der Überlauf der Zisterne sind in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Die Vorgabe folgt aus den rechtlichen Bestimmungen. Die Drosselung ist zum Hochwasserschutz unabdingbar. Die dezentrale Drosselung mittels Drosselzisternen kann, wenn ohnehin eine Zisterne erforderlich ist, die private Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser befördern. Auf eine Bewirtschaftung der Zisterne (mit Drosseleinrichtung) kann nach Auskunft der unteren Wasserbehörde verzichtet werden, wenn das zugehörige Dach mit einer Mindestsubstratstärke von 10 Zentimeter begrünt wird.

A.8 Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

A.8.1 Schutzpflanzung an der K 4181

Entlang der K 4181 ist auf den angrenzenden Baugrundstücken sowie westlich des Fußweges auf der öffentlichen Grünfläche eine 4 m breite Gehölzhecke mit Einzelbäumen gemäß Planzeichnung aus Gehölzen der Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche sind die zum Schutz der im Boden verlegten Kanäle erforderlichen Abstände und Vorgaben zu beachten.

Planungsziel ist es, durch die optische Abschirmung mittels 4 m breiter durchgehender Bepflanzung des Baugebietes zur K 4181 die subjektive Lärmwahrnehmung zu mindern und das Baugebiet durchgängig einzugrünen.

A.8.2 Wallhecke

An der südlichen Grundstücksgrenze der am Südrand gelegenen Baugrundstücke ist eine 2 m breite Wallhecke aus Gehölzen der Pflanzliste auf einem grundstücksübergreifenden Wall von 40 cm Höhe herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

A.8.3 Entwässerungsgraben

Im Osten der am Südrand gelegenen Baugrundstücke ist eine öffentliche Grünfläche von 1 m Breite als Wiesengraben mit 40 cm Tiefe herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Planungsziel ist es, ankommendes Außengebietswasser entlang der Wallhecke zum „Bruchklingsgraben“ bzw. über den Graben zum RW-Kanal abzuleiten.

A.8.4 Gewässerrandstreifen

Der Gewässerrandstreifen nach § 29 Landeswassergesetz wird als öffentliche Grünfläche mit 5 m gemessen von der Grenze der Gewässerparzelle festgesetzt. Er ist als extensive Wiesenfläche herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Planungsziel ist es, der Gemeinde innerhalb der öffentlichen Grünfläche Gestaltungsmöglichkeiten offen zu halten und bei Bedarf ggf. auch den vorhandenen Einlauf umzugestalten.

A.9 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

A.9.1 Flurwege Querneigung

Die am Ortsrand gelegenen zwei Flurwege sind innerhalb ihrer Wegeparzellen 8273 und 8277 so herzustellen und zu unterhalten, dass dauerhaft eine Querneigung von 2,5% zum Außenbereich sichergestellt ist.

A.9.2 Baugrundstücke entlang der Flurwege am Ortsrand

Die am Ortsrand entlang der Wegeparzellen 8273 und 8277 gelegenen Baugrundstücke müssen so aufgefüllt bzw. modelliert und unterhalten werden, dass die Geländeoberkante bis in 2 m Abstand vom Weg dauerhaft mindestens 20 cm über der Oberkante des an das Grundstück angrenzenden Flurweges liegt.

A.9.3 Baugrundstücke am Ortsrand ohne vorgelagerten Flurweg

Im Osten ist vor dem Baugrundstück ein öffentlicher Graben von 1 m Breite und 40 cm Tiefe sowie ein Einlaufbauwerk an der Erschließungsstraße herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

An der südlichen Grundstücksgrenze der am Südrand gelegenen Baugrundstücke ist auf den Grundstücken eine Wallhecke mit einem grundstücksübergreifenden Wall von 40 cm Höhe herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Planungsziel ist es, bei einem vom Ortsrand weg ansteigenden Gelände die Baugrundstücke am Ortsrand vor dem bei Starkregenereignissen auch über die Fläche abströmendem Regenwasser zu schützen. Je nach Einzugsfläche müssen entsprechende Vorsorgemaßnahmen zur Ableitung des Außengebietswassers getroffen werden.

A.10 Flächen für Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Innerhalb der als Fläche für Aufschüttungen abgegrenzten Fläche der Planzeichnung bildet das Ursprungsgelände eine Senke. Dieser Bereich muss für die neue Planstraße und die Bebauung (ggf. abzüglich Keller) soweit aufgefüllt werden, wie es für die Entwässerung im Freispiegel und die öffentliche Erschließungsstraße darüber und die hieran anbindende Erschließung der Baugrundstücke erforderlich ist. Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf nicht tiefer als 0,5 m unter dem Höhenbezugspunkt liegen.

Höhenbezugspunkt ist jeweils die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche am Grundstück in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist der höher liegende Bezugspunkt maßgeblich.

Planungsziel ist es, die hier im natürlichen Gelände vorhandene Senke im Zuge der Bebauung so aufzufüllen, dass zum einen die Gebäude problemlos erschlossen werden können und zum anderen in diesem Bereich künftig keine Wasseransammlung mehr stattfindet.

A.11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

A.11.1 Mindestbegrünung

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen nach § 9 LBO Grünflächen sein.

Sie sind zu mindestens 30% naturnah mit standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste anzulegen. Pro m² Pflanzfläche sind dort mindestens 1 Strauch zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in der Mindestqualität von 2 x verpflanzt, in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen.

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder ein Obstbaum gemäß Pflanzenliste und mit Stammumfang von mindestens 16/18 cm (Obstbaum Mindeststammumfang 14/16 cm), mind. 3 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Bei den Grundstücken entlang der K 4181 und am südlichen Ortsrand sind zunächst die dort gemäß Planzeichnung festgesetzten Gehölze und Laubbäume (Bäume nicht lagegenau aber in entsprechender Anzahl) als Laubbäume 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Sie werden auf die obige Pflanzbindung angerechnet.

A.11.2 Stellplätze

Alle Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Betonstein, wassergebundene Decke etc.) herzustellen.

A.11.3 Öffentlicher Straßenraum

Im Straßenraum ist die gemäß Planzeichnung festgesetzte Anzahl an Bäumen als Laubbaum 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzenliste anzupflanzen, zu pflegen und dau-

erhaft zu unterhalten. Die Standorte der Planzeichnung sind nicht lagegenau. Sie sind im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen.

Die anzupflanzenden Laubbäume sind mit Stammumfang von mindestens 18-20 cm, mind. 3 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu pflanzen. Im Bereich der Stellplätze und Fahrbahnen muss eine Standortoptimierung durch den Einbau eines verdichtungsfähigen Wurzelsubstrates mit mindestens 12 m³ pro Baum erfolgen. Die Baumscheiben sind zu begrünen.

Planungsziel ist die Minderung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen. Da es sich hier um die Inanspruchnahme von Ackerflächen handelt, sind die obigen Maßnahmen geeignet, die Beeinträchtigungen im Naturhaushalt weitgehend auszugleichen und die bauliche Entwicklung in das Landschaftsbild einzufügen. Lediglich der Verlust freier Bodenfläche kann durch die Herausnahme der Fläche aus der Bewirtschaftung nur teilweise ausgeglichen werden. Da Flächen für eine Entsiegelung nicht zur Verfügung stehen, muss dieser Verlust gegenüber dem Planungsziel Wohnraum zu schaffen abgewogen werden.

A.12 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A.12.1 Passiver Lärmschutz

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, 2016-07) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten:

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel- bereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB	Raumarten		
			Bettenräume in Kranken- anstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungs- stätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume ^a und Ähnliches
			$R'_{w,ges}$ des Außenbauteils dB		
1	I	bis 55	35	30	—
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	b	50	45
7	VII	> 80	b	b	50

^a An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

^b Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen.

Die vom Gutachter (Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG; 27. Juni 2018) ermittelten Lärmpegelbereiche wurden in die Planzeichnung übernommen.

Im Lärmpegelbereich IV liegende Fenster sind mit Lüftungsanlagen ohne Eigengeräusch zu versehen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schallschuttmassnahmen berücksichtigt werden.

Die DIN 4109-1 kann bei der Gemeinde Eschelbronn eingesehen werden.

Planungsziel ist es, gesunde Wohnverhältnisse zu ermöglichen. Die Tatsache, dass kein Gebäude im Lärmpegelbereich IV liegt, in dem passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, bestärkt die Kommune in ihrer Entscheidung hierzu keine aktiven Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. In den für das Baugebiet relevanten Lärmpegelbereichen II und III sind zum Erreichen eines ausreichenden passiven Schallschutzes in der Regel schon die für den Wärmeschutz heute erforderlichen Fenster ausreichend.

A.13 Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Auf den privaten Grundstücken entlang der Straßenbegrenzungslinien sind Flächen für Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig. Fundamente von Beleuchtungsanlagen, Nebenanlagen und Bordsteinen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

Das Erfordernis besteht in allen Baugebieten mit einer bewegten Topographie.

B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Landesbauordnung)

B.1 Dachform-, Dachgestaltung und Dacheindeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B.1.1 Pultdächer sind für die Hauptgebäude nicht zulässig.

Planungsziel ist die Anlehnung an die Bestandsbebauung.

B.1.2 Die Materialwahl von Dacheindeckungen, Dachverkleidung sowie Regenrinnen und Regenabflussrohren ist so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen (z.B. durch unbeschichtete Metalle, wie Kupfer, Zink und Blei) ausgehen können.

Planungsziel ist die Vermeidung von Konflikten bei der direkten Einleitung des Regenwassers in den nächstgelegenen Vorfluter.

B.1.3 Geneigte Dächer sind nur mit Ziegeleindeckung (Tonziegel) und Betondachsteine in nicht glänzender Ausführung zulässig. Die Dacheindeckung ist nur in rotem, rotbraunem und braunem oder grauem bis schwarzem Farbton zulässig.

Planungsziel ist die Anlehnung an die Bestandsbebauung, die Vermeidung von nachbarlichen Konflikten und von konfliktträchtigen Präzedenzfällen. Beeinträchtigungen des Stadt- bzw. Straßenbildes sollen vermieden werden.

B.2 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Glänzende und reflektierende Materialien (Glas ausgenommen), grelle Farbanstriche auf mehr als 25% der Fassade einer Gebäudeseite, Kunststoff- und Metallverkleidungen für Fassaden sind unzulässig.

Planungsziel ist die Anlehnung an die Bestandsbebauung, die Vermeidung von nachbarlichen Konflikten und von konfliktträchtigen Präzedenzfällen. Beeinträchtigungen des Stadt- bzw. Straßenbildes sollen vermieden werden.

B.3 Außenantennen und Satellitenschüsseln (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Außenantennen sind unzulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind.

Satellitenschüsseln (-Sammelanlagen) sind nur an den Dachflächen zulässig.

Planungsziel ist die die Anlehnung an die Bestandsbebauung, die Vermeidung von nachbarlichen Konflikten und von konfliktträchtigen Präzedenzfällen. Beeinträchtigungen des Stadt- bzw. Straßenbildes sollen vermieden werden.

B.4 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Der Abstand von Garagen zum Rand der Verkehrsfläche muss mind. 5,5 m betragen.

Planungsziel ist die Vermeidung von Garagen in den Vorgärten und zu kurze Zufahrten, die für das Abstellen von Fahrzeugen gar nicht ausreichen.

B.5 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Es sind als Einfriedung ausschließlich Drahtzäune, Holzzäune oder Laubgehölzhecken und Natursteinmauern zulässig. Zäune sind mit Hinterpflanzungen aus Laubgehölzhecken auszuführen. Die Einfriedungen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflä-

chen 1,5 m nicht überschreiten. Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Arte eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen von Terrassen bis 4 m Länge wenn sie unmittelbar an das Wohngebäude anschließen und als Sichtschutz dienen.

Planungsziel ist die Vermeidung von optisch einengend wirkenden Einfriedungen der Vorgärten und von Einfriedungen, die wenig ökologisch sind. Visuelle und/ oder bauliche Abschottungen sind zu vermeiden.

B.6 Stellplätze und Garagen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind für jede Wohnung mindestens 2 geeignete Stellplatzanlagen herzustellen. Hierbei sind für jeweils eine Wohneinheit auch so genannte „gefangene“ Stellplätze zulässig.

Planungsziel ist, dass die Anwohnerfahrzeuge auf den Grundstücken abgestellt werden. Die Konflikte durch den ruhenden Verkehr sollen hierdurch vermindert werden.

B.7 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Zur Retention auf den privaten Grundstücken ist das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen in einer Retentionszisterne zu sammeln und gedrosselt in den Regenwasserkanal abzuleiten. Eine Kombination der Retentionszisterne mit einer zusätzlichen Brauchwasserzisterne ist möglich. Das Retentionsvolumen muss mindestens 22 l/m² (2,2 m³/100 m²) Dachfläche betragen. Das Mindestvolumen beträgt unabhängig von der Größe der Dachfläche 1,0 m³.

Der spezifische Drosselabfluss aus der Retentionszisterne ist angelehnt an einen natürlichen Gebietsabfluss (unbebautes Gebiet). Dieser beträgt 0,20 l/s je 100 m² Dachfläche. Der minimale Drosselabfluss wird auf 0,1 l/s festgelegt. Die Abflussdrossel hat zu gewährleisten, dass sich der Retentionsraum nach Einstau selbsttätig wieder entleert.

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind einzuhalten. Die Ausführungsart, Lage und Größe der Zisterne sind im Baugesuch nachzuweisen. Der Drosselabfluss sowie der Überlauf der Zisterne sind in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Die Vorgabe folgt aus den rechtlichen Bestimmungen. Die Drosselung ist zum Hochwasserschutz unabdingbar. Die dezentrale Drosselung mittels Drosselzisternen kann, wenn ohnehin eine Zisterne erforderlich ist, die private Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser befördern. Auf eine Bewirtschaftung der Zisterne (mit Drosseleinrichtung) kann nach Auskunft der unteren Wasserbehörde verzichtet werden, wenn das zugehörige Dach mit einer Mindestsubstratstärke von 10 Zentimeter begrünt wird.

B.8 Geltungsbereich

(§ 74 Abs. 6 LBO)

Der räumliche Geltungsbereich entspricht dem räumlichen Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB) des Bebauungsplans „Ambelwiesen II“.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Die Beachtung der nachfolgenden Regelungen durch nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan ist durch fachgesetzliche Vorgaben geregelt.

C.1 Gewässerrandstreifen (§ 35 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 29 Landeswassergesetz)

Gemäß § 38 Abs. 1 WHG dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. In Abs. 2 des § 38 ist definiert, dass der Gewässerrandstreifen das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt, umfasst. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

Der Gewässerrandstreifen ist gemäß § 29 Abs. 1 LWG im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich fünf Meter breit.

Nach § 29 Abs. 2 LWG sind in den Gewässerrandstreifen Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

Im Gewässerrandstreifen ist nach § 38 Abs. 3 WHG verboten:

- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft,
- sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

Zusätzlich ist nach § 29 Abs. 3 LWG verboten:

- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, in einem Bereich von fünf Metern,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind und
- die Nutzung als Ackerland in einem Bereich von fünf Metern ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.

C.2 Anbauverbotszone (§ 22 Straßengesetz Baden-Württemberg)

Gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 1b dürfen längs der Kreisstraße 4181 (Neidensteiner Straße) Hochbauten jeder Art (auch Webeanlagen) in einer Entfernung bis zu 15 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden. Die Anbauverbotszone wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Über Baugenehmigungen in einem Abstand bis 30 m ist im Benehmen mit dem zuständigen Straßenbaulastträger zu entscheiden.

D HINWEISE

Die nachfolgenden Hinweise entbinden die Bauherren und ihre Architekten nicht von ihrer Verantwortung sich selbst über alle für ihr Bauvorhaben geltenden Normen und Vorschriften kundig zu machen. Es wird lediglich ergänzend auf die aus Sicht der Gemeinde wesentlichen Sachverhalte hingewiesen.

D.1 Archäologische Funde

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies gemäß § 20 Abs. 1 DSchG unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten.

D.2 Bodenschutz

Die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind zu beachten.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,00 m, Schutz vor Vernässung etc.). Erdaushub, der wieder verwendet wird, muss auf dem Grundstück zwischen gelagert werden.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden. Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen. Die Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Baustraßen und Lagerplätze ist auf ein Minimum zu reduzieren. Die betroffenen Flächen bzw. die beanspruchten Böden sind nach Abschluss der Arbeiten rasch und vollständig wieder herzustellen.

D.3 Boden / Grundwasser / Hochwasser (HQ_{extrem}): Bauwerksabdichtung

Bauwerksabdichtungen sind bauwerksspezifisch zu planen.

Hangseitige Schichtwasserzutritte sind nicht auszuschließen und zu berücksichtigen. Des Weiteren ist zu beachten, dass dann wenn unterkellerte Gebäude in gering durchlässigen Baugrund einbinden, sich im Hinterfüllungsbereich der Arbeitsräume ggf. Sickerwasser aus Niederschlägen aufstauen kann (drückendes Wasser) und dieses, sofern es nicht abgeleitet wird oder entsprechende Abdichtungen („Weiße“/ Schwarze“

Wanne) erfolgen, zu Durchfeuchtungsschäden führt. Bei nicht unterkellernden Gebäuden wird eine Ausführung der Bodenplatte in WU-Beton (wasserundurchlässiger Beton) empfohlen.

Im nördlichen Bereich des Baugebietes wird auf das Erfordernis des angepassten Bauens im Bereich des überschwemmungsgefährdeten Bereichs HQ_{extrem} hingewiesen (u.a. Hinweise unter <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauvorsorge>).



Nach § 78c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Baugebieten, die (teilweise) in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b liegen verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage nach Satz 1 kann wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat.

D.4 Entwässerungssystem

Da laut geotechnischer Untersuchung eine Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet nicht möglich ist, ist im Baugebiet ein „modifiziertes Mischsystem“ vorgesehen. Das Schmutzwasser wird zusammen mit dem Oberflächenwasser der Straßen dem bestehenden Mischwasserkanalnetz zugeführt. Das auf den Bugrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird über Drosselzisternen, die auch einen Brauchwasseranteil haben können, gedrosselt in den Neubach und damit letztendlich in den Schwarzbach eingeleitet werden. Die Ableitung erfolgt über eine Regenwasserleitung, die als Ersatz für die Ableitung durch die Ambelwiesenstraße künftig auch die Entwässerung des Außengebiets über den „Bruchklingengraben“ aufnimmt. Auf eine Bewirtschaftung der Zisterne (mit Drosseleinrichtung) kann nach Auskunft der unteren Wasserbehörde verzichtet werden, wenn das zugehörige Dach mit einer Mindestsubstratstärke von 10 Zentimeter begrünt wird.

D.5 Grundwasserschutz

Da während der Bauphase hohe Grundwasserstände nicht auszuschließen sind bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf stauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

D.6 Schutz unterirdischer Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Versorgungsleitungen nicht gefährdet werden. Bauwerke sind so zu gründen, dass mit einer Gefährdung unterirdischer Leitungen nicht zu rechnen ist.

D.7 Pflichten des Eigentümers

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, das Aufstellen von Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen einschließlich deren Fundamente sowie Fundamente, Böschungen und Auffüllungen die zur Herstellung der Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünflächen erforderlich sind auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs.1 BauGB).

E PFLANZLISTE

Die nachfolgende Pflanzliste stellt eine Vorauswahl geeigneter Pflanzenarten dar, die in Anlehnung an die heutige potentielle natürliche Vegetation und unter Berücksichtigung der kulturhistorischen Entwicklung des Natur- und Landschaftsraumes als standortheimische Arten zusammengestellt wurde. Diese Vorauswahl ersetzt nicht die bei der Ausführungsplanung erforderliche standortbezogene Konkretisierung.

Pflanzenliste I: Bäume 1./2. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchsklasse
Acer platanoides	Spitzahorn	1. Ordnung
Acer platanoides 'Allershausen'*		2. Ordnung
Acer platanoides 'Cleveland'*		2. Ordnung
Acer platanoides 'Columnare'*		2. Ordnung
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	1. Ordnung
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie	1. Ordnung
Corylus colurna*	Baumhasel	2. Ordnung
Fagus sylvatica	Rotbuche	1. Ordnung
Juglans regia	Walnuss	1. Ordnung
Quercus petraea*	Traubeneiche	1. Ordnung
Quercus robur*	Stieleiche	1. Ordnung
Quercus robur 'Fastigiata'*		2. Ordnung
Tilia cordata	Winterlinde	1. Ordnung
Tilia cordata 'Erecta'*		2. Ordnung
Tilia cordata 'Greenspire'*		2. Ordnung
Tilia cordata 'Rancho'*		2. Ordnung
Tilia cordata 'Roelvo'*		2. Ordnung

*besonders geeignet für Anpflanzungen im Straßenraum und in Stellplatzflächen

Pflanzenliste II: standortheimische Bäume 2. Ordnung/Kleinbäume

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs- klasse
Acer campestre	Feldahorn	2. Ordnung
Carpinus betulus	Hainbuche	2. Ordnung
Malus sylvestris	Holzapfel	Kleinbaum
Morus nigra	Schwarze Maulbeere	Kleinbaum
Prunus avium	Vogel-Kirsche	2. Ordnung
Pyrus pyraeaster	Wildbirne	2. Ordnung
Sorbus aria	Mehlbeere	2. Ordnung
Sorbus aucuparia	Eberesche	2. Ordnung
Sorbus domestica	Speierling	2. Ordnung
Sorbus torminalis	Elsbeere	2. Ordnung

Pflanzenliste III: standortheimische Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Silber-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball