



Gemeinde

Roigheim

Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan „Vorstadt“

Gemarkung Roigheim

Textlicher Teil: Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise

Satzung

Planstand: 15.12.2025

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

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



RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

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

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. BW 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023 geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | am 23.05.2024 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am 06.06.2024 |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB | vom 10.06.2024 bis 12.07.2024 |
| 4. Anhörung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB | vom 10.06.2024 bis 12.07.2024 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss | am 11.03.2025 |
| 6. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und Beteiligung Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB | |
| 6.1 Bekanntmachung | am 20.03.2025 |
| 6.2 Auslegungsfrist/Behördenbeteiligung | vom 24.03.2025 bis 02.05.2025 |
| 6.3 Beteiligung der Nachbarkommunen | vom 24.03.2025 bis 02.05.2025 |
| 7. Erneute Offenlegung gem. §4a (3) BauGB | |
| 7.1 Bekanntmachung | am 18.09.2025 |
| 7.2 Auslegungsfrist/Behördenbeteiligung | vom 22.09.2025 bis 10.10.2025 |
| 7.3 Beteiligung der Nachbarkommunen | vom 22.09.2025 bis 10.10.2025 |

- 8. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB am
- 9. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am

Zur Beurkundung
Roigheim, den

Bürgermeister

TEXTLICHER TEIL

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

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

1.1 MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe.

Beschränkung nach § 1 Abs. 5 BauNVO:

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

Ausschluss nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

1.2 GE - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausschluss nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

Nicht zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten.

Ausschluss nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

Nicht zulässig sind:

- Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die zentrenrelevante Güter auch an Endverbraucher verkaufen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend Planeintrag.

2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage von Gebäuden wird durch Bezug auf die bestehende Straßenhöhe festgesetzt.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmen sich durch maximale Gebäudehöhen (GH_{max}) entsprechend Planeintrag.

Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) hat als Bezugspunkt die Höhenlage der bestehenden Straßenverkehrsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche dieser Straße.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Zulässige Bauweise entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

- o = offene Bauweise

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag.

4. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen gemäß Planeintrag. Die im Plan dargestellte Aufteilung ist eine informelle Darstellung. Sie ist unverbindlich.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

5.1 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

5.2 Beleuchtung des Gebiets

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

Eine nächtliche Beleuchtung der GE-Fläche ist in Richtung der Seckach im Zeitraum von April bis Ende September unzulässig.

5.3 Verbesserung des örtlichen Kleinklimas

Die Freiflächen der Baugrundstücke sind – außer im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite – unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten, soweit diese Flächen nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

5.4 Einfriedungen

Als natürliche Einfriedungen sind nur Hecken aus gebietsheimischen Gehölzen zulässig. Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,15 m aufweisen.

5.5 Wasserdurchlässige Beläge

Zufahrten und Stellplätze sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung o. ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

5.6 Private Grünfläche Sennfelder Straße/Bushaltestelle

(siehe auch 6.1)

5.7 Private Grünfläche Rigips/Mundlochstollen

Die Grünfläche ist im heutigen Zustand zu erhalten. Der freistehende Ahorn ist zu erhalten und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen.

Der Mundlochstollen ist frei zugänglich zu halten. Die potentiell für Fledermäuse geeignete Einflugmöglichkeit ist offenzuhalten.

5.8 Private Grünfläche Abzweig Möckmühler/Adelsheimer Straße

(siehe auch 6.2)

5.9 Verkehrsgrünflächen

(siehe auch 6.3)

6. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Private Grünfläche Sennfelder Straße/Bushaltestelle

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Bestandsbäume und die mit Pflanzbindung belegte Hecke sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen.

Nachpflanzungen sind mit gebietsheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste vorzunehmen.

6.2 Private Grünfläche Abzweig Möckmühler/Adelsheimer Straße

Die Bestandsbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen.

Nachpflanzungen sind mit gebietsheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste vorzunehmen.

6.3 Verkehrsgrünflächen

In den Verkehrsgrünflächen sind Gehölzbestände und Einzelbäume zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen.

Nachpflanzungen sind mit gebietsheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste vorzunehmen.

6.4 Erhalt Gehölzbestand in MI „Autohaus“

Die mit Pflanzbindung belegten Gehölzflächen im MI am Autohaus sind zu erhalten. Nachpflanzungen sind ausschließlich mit gebietsheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste vorzunehmen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° sowie mehrseitig geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20-45°.

Bei Errichtung von Gebäuden mit Flachdachbauweise sind die Dachflächen zu begrünen.

1.2 Dachdeckung

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

Die Errichtung aufgeständerter Photovoltaikanlagen auf begrünerten Dächern ist zulässig.

1.3 Fassaden

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

2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht sind unzulässig.

III. HINWEISE

1. Bodenfunde

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

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

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

2. Altlasten

Zum Plangebiet gibt es Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster. Das vom Geltungsbereich erfasste Flurstück 4529 ist mit B = Belassen mit Entsorgungsrelevanz bewertet.

Sollten im Zuge von Aushubmaßnahmen erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen werden, ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz (LBodSchAG) sowie den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Das Landratsamt ist umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen. Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

Das vom Geltungsbereich erfasste Flurstück 4286 ist mit OU = orientierende Untersuchung bewertet. Das heißt, es ist gemäß der Altlastenbearbeitung in Baden-Württemberg eine orientierende Untersuchung erforderlich. Sollten auf dieser Fläche Bauvorhaben umgesetzt oder Eingriffe in den Untergrund durchgeführt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

3. Bodenschutz

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

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

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

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

4. Grundwasserfreilegung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als Untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde ist zu benachrichtigen (§ 43 Abs. 6 WG).

Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können auch im überplanten Bereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

5. Baugrunduntersuchung

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

6. Baufeldräumung und Gehölzrodung

Um zu vermeiden, dass ggf. am Boden brütende Vögel bzw. deren Nester zerstört werden, hat die Baufeldräumung im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) zu erfolgen. Alternativ wird die Vegetation im Winterhalbjahr möglichst kurz gemäht und dann – vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn – durch regelmäßige Mahd kurzgehalten.

Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetern dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden (§§ 39 Abs. Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG).

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

7. Regenwasserzisternen

Der Einbau von Regenwasserzisternen muss durch eine anerkannte Fachfirma erfolgen. Der Betrieb der Regenwasserzisterne muss dem Gesundheitsamt und dem Wasserversorger gemeldet werden. Dies gilt nur für Regenwasserzisternen, aus denen in ein Brauchwassernetz zur Nutzung innerhalb von Gebäuden eingespeist wird.

Auf die Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) und das DVGW Regelwerk W 400-1-Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen wird hingewiesen.

Bei der Nutzung von Regenwasser ist das Arbeitsblatt DBVW Technische Regel Arbeitsblatt W555 zu beachten.

8. Starkregenereignisse

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen nicht auszuschließen sind, so dass bei Realisierung von Gebäudeteilen unterhalb der angrenzenden Straßenoberkante das Thema Hochwassersicherheit / Starkregenmanagement bei der Planung zu berücksichtigen ist. Beim Nachweis der Überflutungssicherheit gelten die DIN EN 752 sowie die DIN 1986-100.

Zur Schadensbegrenzung bei außergewöhnlichen Ereignissen kommt dem gezielten Objektschutz im öffentlichen und privaten Bereich in Ergänzung zu temporärer Wasseransammlung auf Frei- und Verkehrsflächen und schadensfreier Ableitung im Straßenraum vorrangig Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang ist das Merkblatt DWA-M 119 zu beachten.

9. Vogelschlag

Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen hierzu finden Sie unter: https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf

10. Artenschutz

Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

11. Bodenaushub

Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des

sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

12. Geotechnik

Die Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Mittleren Muschelkalks. Diese werden im Talgrund sowie am unteren Hangbereich von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemm-massen, Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens, mit einem klein-räumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen und aus der unmittelbaren Umgebung bekannt. Die nächstgelegenen Verkarstungsstrukturen sind in der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg östlich des Plangebiets in ca. 70–100 Entfernung verzeichnet. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteins-lösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Nach Interpretation des hochauflösenden Digitalen Geländemodells besteht unter Umständen eine Gefährdung durch von den Steilhängen/Felswänden oberhalb (östlich) des Plangebiets ausgehende Sturzprozesse. Potenzielle Ausbruchgebiete für Steinschlag bis Felssturz sind in der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg eingetragen. Der gesamte Prozessraum wird dabei nicht abgedeckt. Es sollte vorab untersucht werden, ob im Plangebiet ein ausreichender, auf die jeweilige Nutzung abgestimmter Schutz gegen Steinschlag, Blockschlag oder Felssturz vorhanden ist.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei

Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objekt-bezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

13. Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

An zu erhaltenden Gebäuden und zum Erhalt festgesetzten Bäumen und Hecken und/oder am bewaldeten Hang und am Auwaldstreifen werden im Vorgriff zu den ersten baulichen Maßnahmen aufgehängt:

- 2 Sperlingskoloniehäuser
- 4 Nistkästen für Halbhöhlen-/Nischenbrüter
- 4 Nistkästen für Höhlenbrüter (26 mm Fluglochweite)
- 4 Nistkästen für Höhlenbrüter (32 mm Fluglochweite)

Die Aufhängepunkte werden in einem Lageplan dokumentiert, der der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt wird. Bei der jährlichen Reinigung im Herbst oder Winter wird in den Jahren 1, 2 und 3 die Belegung dokumentiert und das Ergebnis in einer Kurzdokumentation der unteren Naturschutzbehörde übermittelt.

Die Kästen sind für mind. 25 Jahre zu erhalten und zu pflegen bzw. bei Abgang und Verlust gleichartig zu ersetzen.

14. Reptilien

Im Falle einer Überbauung von Gartenflächen in den Flst.Nr. 4129/1 (Authenrieth-Villa) sowie den Flst.Nr. 4528, 4528/2 und 4529 (Sennfelder Straße) und vorsorglich auch der Flst.Nr. 4287/2, 4287/3, 4522/3 und 4506 (Adelsheimer Straße) werden die zur Bebauung vorgesehenen Flächen im Vorfeld durch einen Fachkundigen an mind. 4 Terminen im April und Mai auf Reptilien und insbesondere Zauneidechsen kontrolliert.

Die Begehungen sind in einem Kurzprotokoll zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Gibt es Nachweise, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

15. Fledermäuse

Abbruch-, Sanierungs- oder Umbauarbeiten an bestehenden Gebäuden sollten nach Möglichkeit im Zeitraum Oktober bis Ende Februar begonnen werden.

Ist dies nicht möglich, sind betroffene Gebäudebereiche bzw. die potentiellen Quartierstrukturen vorab von einem Fachkundigen auf Vorkommen von Fledermäusen zu kontrollieren. Sollten Fledermäuse vorgefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Rodung von Gehölzen darf nur im Zeitraum Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Im Sommerhalbjahr vor einer Sanierung, einem Umbau oder einem Abbruch der Gebäude

- Adelsheimer Straße 10
- Adelsheimer Straße 12
- Adelsheimer Straße 14
- Möckmühler Straße 8 (Villa Authenrieth)
- Anbau Villa Authenrieth

ist das Gebäude bzw. der betroffene Gebäudebereich durch einen Fachkundigen auf eine Nutzung durch Fledermäuse zu kontrollieren. Der Mindestumfang der Untersuchung umfasst eine Sichtkontrolle aller relevanten Strukturen.

Erbringt die Sichtkontrolle keine Hinweise auf Fledermäuse und eine Quartiersnutzung kann sicher ausgeschlossen werden, ist dies in einem Kurzprotokoll zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Gibt es Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse oder kann dies auf Grundlage der Sichtkontrolle nicht ausgeschlossen werden, sind weiterführende Untersuchungen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Werden Quartiere festgestellt, ist ein Maßnahmenkonzept zu erarbeiten und dieses ebenfalls mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

16. Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) 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. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt eine Fläche, die als archäologischer Prüffall ausgewiesen ist.

Bei künftigen Anträgen auf Baugenehmigung in diesem Bereich ist im Rahmen des Verfahrens das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie zu hören. Im Falle des Kenntnisgabeverfahrens ist



ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung zu stellen.

17. Waldabstand

Der Abstand zwischen den ausgewiesenen Baufenstern auf den Flurstücken 4287/2, 4287/3, 4522/3, 4506, 4285/1, 4285 und 4286 betrifft weniger als 30 m. Vor diesem Hintergrund ist hier eine erhöhte Gefährdungssituation (z.B. Gefahr durch umstürzende Bäume) zu unterstellen. Der geringe Abstand zum Wald stellt damit eine erhebliche Gefahr für Leib und Leben dar. Letzteres soll durch die Waldabstandsvorschrift in § 4 Abs. 3 LBO vermieden werden. Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz. Der Waldabstand von 30 m wurde als Linie im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt.

IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Nachpflanzungen

| Wissenschaftlicher Name (dt. Name) | Verwendung | |
|--|------------|------------|
| | Sträucher | Einzelbaum |
| Acer campestre (Feldahorn) | ● | ○ |
| Acer platanoides (Spitzahorn) * | | ● |
| Acer pseudoplatanus (Bergahorn) * | | ● |
| Alnus glutinosa (Schwarzerle) * | ● | |
| Betula pendula (Hängebirke) * | | ● |
| Carpinus betulus (Hainbuche) * | ● | ● |
| Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) | ● | |
| Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel) | ● | |
| Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn) | ● | |
| Crataegus macrocarpa (Großfrücht. Weißdorn) | ● | |
| Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn) | ● | |
| Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) | ● | |
| Frangula alnus (Faulbaum) | ● | |
| Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster) | ● | |
| Prunus spinosa (Schlehe) | ● | |
| Quercus petraea (Traubeneiche) * | ● | ● |
| Quercus robur (Stieleiche) * | ● | ● |
| Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn) | ● | |
| Rosa canina (Echte Hundrose) | ● | |
| Rosa corymbifera (Buschrose) | ● | |
| Rosa rubiginosa (Weinrose) | ● | |
| Rosa tomentosa (Filzrose) | ● | |
| Salix caprea (Salweide) | ● | |
| Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) | ● | |
| Sambucus racemosa (Traubenholunder) | ● | |
| Sorbus domestica (Speierling) | | ● |
| Sorbus torminalis (Elsbeere) | | ● |
| Tilia cordata (Winterlinde) * | ● | ● |
| Tilia platyphyllos (Sommerlinde) * | ● | ● |
| Ulmus glabra (Bergulme) | | ● |
| Ulmus minor (Feldulme) | ● | |
| Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball) | ● | |

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Süddeutsche Hügel- und Bergland sein. Bei den mit „*“ gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

Aufgestellt:

Roigheim, den

DIE GEMEINDE:

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE

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