



BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften "ABTSÄCKER IV"

zugleich: „Abtsäcker I u. II - 2. Änderung Heilbronner Weg“
„2. Änderung - Abtsäcker III“

TEXTTEIL

Stand 07. November 2016/
16.03.2017/a (Ziffer 3.4, 3.10 ergänzt)

Ausgefertigt

Die textlichen Aussagen dieses Original-Bebauungsplanes und der originalen örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom 16.03.2017 zum Ausdruck kommt, überein.

Ellhofen,

24. MRZ. 2017


Wolfgang Rapp
Bürgermeister



- Anlagen:
Anlage 1 Lageplan mit Legende
Anlage 2 Textteil
Anlage 3 Begründung

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. Das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) mit Wirkung vom 24.10.2015,
2. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
3. die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S.58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
4. die **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 Nr. 7 S. 358), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. 2010 S.416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Innerhalb des Geltungsbereiches gelten die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs. 6 LBO). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde Ellhofen werden aufgehoben.

Dies gilt insbesondere für

Bebauungsplan „Abtsäcker I u. II - 1. Änderung Heilbronner Weg“ rechtsverbindlich seit dem 05.01.1973, der außerhalb des Geltungsbereichs (im Mischgebiet) weiterhin gültig ist,

Bebauungsplan „1. Änderung - Abtsäcker III“ rechtsverbindlich seit dem 15.07.1977, der vollständig aufgehoben wird.

Die Bebauungspläne „Abtsäcker I u. II“ sowie „Abtsäcker III“, rechtsverbindlich vom 07.05.1976 bis 15.07.1977, bleiben weiterhin außer Kraft.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.1.1 Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

a) Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO genannten Nutzungen, sofern sie nicht ausgeschlossen sind:

Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

Nr. 2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Nr. 3 Tankstellen,

Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke.

- b) Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente ausgeschlossen. Das sind:

Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation,
Spielwaren, Sportartikel,
Tiere, Tiernahrung, Zooartikel,
Bekleidung, Schuhe, Lederwaren,
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel,
Kunstgewerbe,
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren, Foto, Optik,
Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik,
Uhren, Schmuck,
Kunst, Antiquitäten,
Baby-, Kinderartikel,
Musikalienhandel,
Lebensmittel, Getränke,
Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Körperpflegeartikel,
Blumen.

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ist der Einzelhandel für Fahrräder, Sport- und Freizeitartikel in der Abtsäcker Straße 18 in der bisherigen Größe weiterhin zulässig, Erweiterung können zugelassen werden, wenn keine erheblichen zentren- oder nahversorgungsrelevanten Auswirkungen zu erwarten sind. Er darf an einen anderen Standort in der Nähe des Fernradweges im Sulmtal verlagert werden nicht jedoch an die Bahnhofstraße.

- c) Ausnahmsweise zulässig ist die Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO:

Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Wohnungen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie die benachbarten, gewerblichen Nutzungen erschweren können.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (und damit ausgeschlossen).

Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Nr. 3 Vergnügungsstätten

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind zwei Spielhallen (derzeit Im Holderbusch 8) weiterhin zulässig. Sie dürfen verlagert, modernisiert, umgebaut und im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen auch geringfügig erweitert (bis 25 % der Grundfläche) werden.

- d) Weitere Einschränkungen ergeben sich aus Gründen des Immissionsschutzes in Bezug auf die Wohngebäude entlang der Schillerstraße und der Kernerstraße.

1.1.2 **eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/e)** nach § 8 BauNVO

Zulässig sind die Nutzungen nach Ziffer 1.1.1 des Textteils, mit der zusätzlichen Einschränkung, dass sie das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören dürfen.

- 1.1.3 **Sondergebiet Einzelhandel** (SO/Einzelhandel) nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Zulässig ist ein Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2577 m².

Davon dürfen maximal 500 m² Verkaufsfläche für Randsortimente sein. Einzelne Randsortimente dürfen folgende Verkaufsflächen nicht überschreiten:
Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation in Summe 100 m²,
Spielwaren, Sportartikel in Summe 50 m²,
Bekleidung, Schuhe, Lederwaren in Summe 30 m²,
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren in Summe 70 m²,
Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik in Summe 150 m²,
Uhren, Schmuck in Summe 20 m²,
Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Körperpflegeartikel in Summe 200 m².

Weitere Verkaufsflächen für Randsortimente (z.B. pyrotechnische Artikel, Heimtextilien) sind bis jeweils 50 m² Verkaufsfläche zulässig, sofern durch diese die zulässige Obergrenze für die Summe aller Randsortimente von 500 m² nicht überschritten wird.

Zulässig ist außerdem eine (oder mehrere) Arztpraxis und ein Kaffee/Restaurantbetrieb. Außerdem sind Nebenanlagen (z.B. Stellplätze) für Mitarbeiter auch der benachbarten Lagerflächen zulässig. Eine Kinderbetreuungseinrichtung (Spielecke) kann ebenfalls zugelassen werden.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verb. Abs. 3 BauGB - nach Eintrag im Lageplan -

- 1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.
Gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 darf die GRZ durch Stellplätze für Pkw bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden.

- 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen nach § 18 BauNVO in Verbindung mit § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO als Höchstgrenze.
Die Gebäudehöhen (GBH max.) gelten von dem im Bebauungsplan festgesetzten Bezugspunkt in Meter über NN bis zum höchsten Punkt des Daches, bei Flachdächern bis Oberkante Attika. Bautechnisch bedingte Aufbauten, z.B. Fahrstuhlschächte, sind bis zu einer Höhe von 4,0 m zusätzlich zulässig.
Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist ein Silo bis zu einer Höhe von 18,0 m zulässig.

- 1.2.3 Von den Obergrenzen des § 17 BauNVO kann gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO abgesehen werden, damit Flächen im Außenbereich gespart werden können.

1.3 **Überbaubare Grundstücksflächen** § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet.

Ein maximal zweigeschossiges Asylbewerberheim kann außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

1.4 **Fläche für den Gemeinbedarf** § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB - nach Eintrag im Lageplan -

Flächen für die Abwasserentsorgung (Regenüberlaufbecken etc.), Fläche für Bauhof und Winterdienst (Abstellfläche, Lager, Silo etc.) und Fläche für Lagergebäude für Vereine.

1.5 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 in Verbindung mit Abs. 3 BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsflächen im Lageplan ist unverbindlich.

- 1.5.1 Fahrbahn,
- 1.5.2 Fuß- und Radweg,
- 1.5.3 Verkehrsgrünflächen,
- 1.5.4 Feldweg.

1.6 Führung von Versorgungsleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen, im Elektrizitätsbereich jedoch nur die Niederspannungsleitungen.

1.7 Versorgungsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

-nach Eintrag im Lageplan - Umspannstation

1.8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

-nach Eintrag im Lageplan -

1.8.1 Leitungsrecht zugunsten des Entsorgers zur Führung von Abwasser- und Regenwasserkanälen.

1.8.2 Leitungsrecht zugunsten des Versorgers zur Führung von Wasserleitungen.

1.9 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Minderung von Einwirkungen im Sinne des BImSchG

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Auf den Flächen sind, insbesondere bei Aufenthaltsräumen, besondere Vorkehrungen gegen Verkehrslärm notwendig. Schallschutzfenster sind mit automatischen Lüftungseinrichtungen zu versehen, sofern keine Hauslüftungsanlage vorhanden ist. Es ist nachzuweisen, dass die Werte der DIN 4109 für ruhebedürftige Nutzungen eingehalten werden. Die Immissionen sind für die Grundstücke angrenzend an die Bahnlinie und in Richtung der BAB 81 dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen.

An der Ostseite des Sondergebietes ist zum Schutz der östlich angrenzenden Wohngebäude eine Schallschutzwand zu erstellen. Lüftungseinrichtungen sind an andere Seiten hin zu orientieren.

1.10 Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Mit dem Bauantrag ist zugleich ein Pflanzplan einzureichen. Die Erfüllung der Pflanzgebote ist bei der Schlussabnahme des Bauvorhabens oder einem anderen von der Gemeinde nach § 178 BauGB festzusetzenden Termin nachzuweisen.

Auf die Liste heimischer Laubgehölze im Landkreis Heilbronn in Ziffer 3.9 wird verwiesen.

Hochstämmige großkronige Laubbäume: Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte sind großkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Pro Baum sind 5 m² unbefestigte Fläche vorzusehen. Die Standorte können aus funktionalen Gründen um bis zu 10 m verschoben werden, die Anzahl ist jedoch bindend. Obstbäume sind ebenfalls zulässig.

Gehölzriegel: Auf der im Lageplan gekennzeichneten Fläche ist ein dichter Gehölzriegel (Feldhecke) als Abschirmung zur freien Landschaft zu pflanzen. Im Abstand von maximal 20 m ist jeweils ein hochstämmiger, großkroniger Baum, die Zwischenflächen sind dicht mit Sträuchern auszupflanzen.

1.11 Pflanzbindung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Große, alte Weide.

1.12 Flächen für Aufschüttungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Entlang der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen dienen die angrenzenden Grundstücke in einer Breite von 0,2 m und einer Tiefe von 0,3 m der Sicherung des Straßenkörpers durch Hinterbeton für Randsteine und Rabattenplatten (Betonfuß).

1.13 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

§ 9 Abs. 5 BauGB

Das Gebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung "Sülzbacher Grubenfeld II und III" des Landes Baden-Württemberg, die berechtigt Steinsalz aufzusuchen und zu gewinnen. Steinsalz wurde bisher in diesem Feld nicht gewonnen. Sollte dies zukünftig geschehen, sind bergbauliche Einwirkungen auf die Oberfläche möglich und zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne des § 114 Bundesberggesetz (BBergG) vom 13. August 1980 (BGBl.I. S.1310) wird Schadensersatz nach § 115 ff BBergG geleistet.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 Abs. 7 LBO

2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

2.1.1 Dachfarbe: Zur Dachdeckung sind nur Materialien in dunklen Farbtönen zulässig. Reflektierende Materialien, mit Ausnahme von Dachflächenfenstern und Solaranlageanlagen, sind nicht zulässig. Dachbegrünungen sind (unabhängig vom Farbton) zulässig.

2.1.2 Fassadengestaltung: Baukörper ab 60 m Länge sind durch geeignete baugestalterische Mittel (z.B. Form, Material oder Farbe) in ihrer Längsentwicklung zu gliedern. Glänzende Materialien sind nicht zulässig.

2.2 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Das von den Dachflächen abfließende wenig oder unbelastete Regenwasser (Traufwasser) ist vor Verunreinigungen zu schützen und soweit als möglich der öffentlichen Traufwasserableitung zuzuleiten. Eine Speicherung in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

3. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

3.1 Erschließen von Grundwasser und -absenkung

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 Abs. 6 Wassergesetz der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen, und die Arbeiten sind einstweilen einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. LKW Standflächen sind flüssigkeitsdicht auszuführen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kläranlage zuzuleiten.

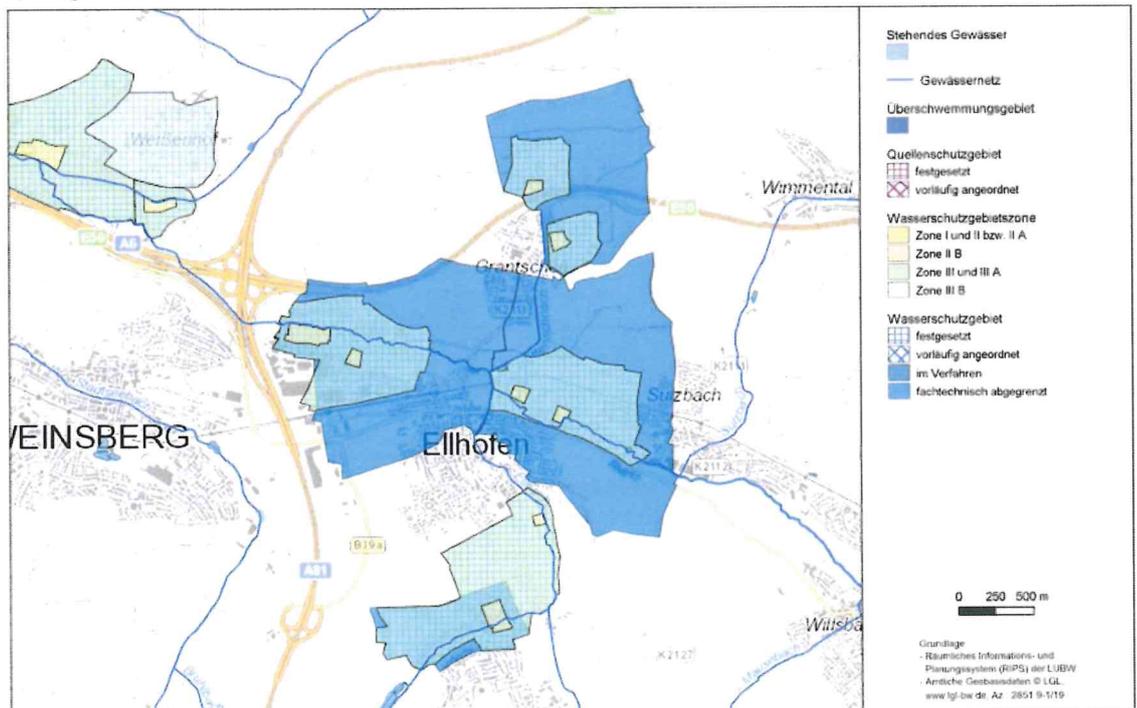
3.2 Wasserschutzzone

Das Gebiet liegt teilweise in der weiteren Schutzzone III des abgegrenzten Wasserschutzgebietes für die Wasserfassungen der Stadt Weinsberg (Bohrbrunnen 1 und 2 Hoher Steg) und der Tiefenbrunnen I bis II Au der Gemeinde Ellhofen. Die Fassung Au wird derzeit nicht für die Trinkwasserversorgung, wohl aber für die Landwirtschaft genutzt. Die in der Rechtsverordnung vom 17.04.1990 enthaltenen Beschränkungen, insbesondere hinsichtlich der Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten, und Verbote sind zu beachten.

Des Weiteren befindet sich das Gebiet in einem fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet der Zone III. Eine Rechtsverordnung darüber liegt nicht vor. Dennoch ist die Abgrenzung des Wasserschutzgebietes zu beachten. Hierbei ist insbesondere bei der Erstellung von Geothermieanlagen auf die Wasserfassungen zu achten. Erdwärmesonden dürfen in der Wasserschutzzone III eines fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes nur mit Wasser als Wärmeträgermaterial verwendet werden.

Schutzgebiete

LU:W



3.3 Boden- und Baudenkmale

Im Flächennutzungsplan sind zwei Bodendenkmale an der Kreuzung der Schillerstraße mit der Abtsäckerstraße vermerkt (B13 und B16). Es handelt sich dabei höchstwahrscheinlich um vorgeschichtliche Siedlungsflächen.

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung 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 oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG.). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

3.4 Bodenschutz und Baugrund

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten stehen im Untergrund quartäre Lockergesteine (Löss, lössführende Fließerde, holozäne Abschwemmmassen) unbekannter Mächtigkeit an. Darunter werden Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) erwartet. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens, mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die womöglich nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wirtschaftlich 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 sollte jedoch im vorliegenden Fall von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. 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, Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.5 Abfallbeseitigung - Altlasten -

Die historische Erhebung hat folgende Altstandorte ergeben:
01467-000 ehem. Schlosserei, Schillerstraße 52 (1983-1995)
01468-000 Baumaschinenverleih, Schillerstraße 48 (1984-1996)
01469-000 Druckerei Abtsäckerstraße 16 (1992-1995)
01470-000 Tankstelle Bahnhofstraße 44 (1969-1988)
Akuter Handlungsbedarf ist nicht erkennbar.

Altlasten sind keine bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Heilbronn sofort zu verständigen.

3.6 Naturschutz

Auf die Vorschriften des Artenschutzes (§§ 39 ff BNatSchG, geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie) wird hingewiesen. Soweit Gehölze gerodet oder Bausubstanz abgebrochen werden soll, ist rechtzeitig vorher zu prüfen, ob gebäude- oder höhlenbewohnende Arten betroffen sind.

Zum besonderen Schutz von Kleintieren sind Keller-, Licht- und andere Schächte mit feinmaschigem, rostfreien Drahtgeflecht gegen Hineinfallen abzusichern (Maschenweite unter 0,5 cm).

Für die gesamte Beleuchtung des Gebietes, also alle Straßen-, Grundstücks- und Außenbeleuchtungen, einschließlich Werbeanlagen, sind zur Schonung nachtaktiver Insekten Natriumdampflampen oder vergleichbare LED-Lampen zu verwenden. Es sollten Lampenschirme verwendet werden, die kein Streulicht erzeugen.

3.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen, die die Verkehrsteilnehmer auf der BAB 81 sowie der B 39 oder der K 2113 ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 Straßenverkehrsordnung wird verwiesen. Folgende Werbeanlagen sind unzulässig: Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht (z. B. Himmelsstrahler), Werbeanlagen mit wechselndem Bildern und Effektbeleuchtung und mobile Werbeanlagen.

Außerdem sind keine Werbeanlagen zulässig, die mit Lichtsignalen der Bahnlinie verwechselt werden können.

3.8 Straßenbeleuchtung

Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

3.9 Maximale Höhe baulicher Anlagen

Überschreitet eine bauliche Anlage die Höhe von 30 m über Grund, können Belange der Landesverteidigung betroffen sein. Es ist dann eine Genehmigung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr einzuholen.

3.10 Bahnanlagen

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter sind ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutschen Bahn AG frühzeitig zu beteiligen. Bei der Bauausführung sind ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bahnbetriebs zu beachten, da Kabel und Leitungen auch außerhalb von DB-eigenem Gelände verlegt sein können.

3.11 Liste heimischer Gehölze im Landkreis Heilbronn

Der richtige Standort für heimische Bäume und Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name	Verwendung	Standort/Boden
		a) Einzelstellung	1) kalkhaltig
		b) Feldhecke	2) sauer
		c) Ufergehölz	3) feucht-nass
		d) Vogelschutzgehölz	4) trocken
		e) Pioniergehölz	5) sonnig
		f) Bienenweide	6) halbschattig
Bäume			
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	b,d,f	1,4,5,6
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	a,b,d,e,f	4,5,6
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	a,b,d,e,f	3,5,6
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	c,d,e,f	2,3,5,6
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	a,e	1,4,5,
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	a,b,d,f	3,4,5,6
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	a,d,f	1,2,5,6
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	a,b,c,d,e,f	1,3,5,6
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel	c,e,f	3,4,5,6
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	a,b,d,f	4,5,6
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	a,c,e,f	3,5,6
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	a,b,d,e,f	2,3,4,5,6
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling	a,d,f	1,4,5,6
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	a,b,d	4,5,6
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	a,b,d,f	4,5
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	a,b,d,f	4,5
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	a,c,f	1,3,5
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide	a,c,f	3,5
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	a,d,e,f	4,5,6
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	a,d,e,f	1,3,5,6
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme	a,b,d,e,f	1,3,4,5,6
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	a,d,f	3,5,6
Sträucher			
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	b,d,e,f	1,2,3,4,5,6
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	b,c,d,f	1,3,4,5,6
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	a,b,d,f	1,4,5,6
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	a,b,c,d,f	1,3,4,5,6,
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	b,c,d,e,f	2,3,5,6
<i>Hedera helix</i>	Efeu	b,d,f	3,6
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	a,b,d,e,f	1,3,4,5,6
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	b,d,f	1,3,4,5
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	b,d,e,f	1,4,5
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	b,c,d,e,f	2,3,4,5,6,
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	b,d,f	1,4,5,6
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	b,d,e,f	5,6
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose	b,d,f	1,4,5
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	a,b,d,e,f	3,5,6
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder	a,b,c,d,e,f	2,3,6
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	a,b,c,e,f	3,4,5,6
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	b,c,e,f	1,3,4,5,6
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide	b,c,e,f	1,3,5,6
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide	b,c,e,f	1,3,5
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	a,b,c,d,f	3,5,6

Empfehlenswerte Obstsorten im Landkreis Heilbronn

Sorten	Eigenschaften
Neue Apfelsorten	
Angold	schorffresist., wenig Mehltau, ertragr., guter Geschmack
Delia	schorffresistent, mehltaresistent, triploid
Enterprise	schorffresistent, feuerbrandresistent
Hilde	schorffresistent, mehltaresistent
Rewena	schorffresistent, robust, guter Geschmack
Rubinola	schorffresistent, mehltaresistent, guter Geschmack
Topaz	schorffresistent, anfällig für mehliges Apfellaus
Traditionelle Apfelsorten	
Bittenfelder	unregelmäßiger Ertrag, hoher Säuregehalt
Börtlinger Weinapfel	kleinfrüchtig, regelmäßiger Massenträger
Boskoop	guter Kuchenapfel, triploid
Brettacher	lange haltbar, triploid, krebsanfällig auf nassen Böden
Champagner Renette	schorffresistent, krebsanfällig auf nassen Böden
Danziger Kant	für höhere Lagen geeignet, etwas krebsanfällig
Gehrs Rambur	sehr ertragreich, triploid
Gewürzluiken	starkwüchsig, gesund, Tafel- und Mostapfel
Goldrenette von Blenheim	großkronig, sehr guter Tafelapfel, frostanf., feuchte Böden
Hauxapfel	guter Stammbildner
Josef Musch	großfrüchtig, triploid
Kaiser Wilhelm	großfrüchtig, triploid, krebsanfällig auf nassen Böden
Maunzenapfel	kleinfrüchtig, sehr frosthart, mehltauanfällig
Rheinischer Bohnapfel	kleinfrüchtig, bester Mostapfel, Alternanz
Rheinischer Krummstiel	hohe, regelmäßige Erträge
Rheinischer Winterrambur	robust, starkwüchsig, späte Blüte, feuchte Böden
Sonnenwirtsapfel	großfrüchtig, sehr robust
Welschisner	für höhere Lagen geeignet, triploid
Zabergäu Renette	Wirtschaftsapfel, für höhere Lagen geeignet
Triploide Sorte: benötigt andere, nicht triploide Sorte zur Befruchtung	

Sorten	Eigenschaften
Neue Birnensorten	
Uta	lecker, saftig schmelzend, gesund
Novemberbirne	hoher Ertrag, gute Lagerfähigkeit
Traditionelle Birnensorten	
Petersbirne	für höhere Lagen geeignet
Wahls Schnapsbirne	hervorragende Brennsorte
Nägelesbirne	landschaftsprägender Baum
Palmischbirne	gute Brennsorte, feuerbrandfest
Fässlesbirne	wertvolle Dörr- und Brennsorte
Karcherbirne	zur Sektherstellung geeignet
Wilde Eierbirne	sehr vital, schöne Baumkrone
Conference	wenig schorfanfällig, sehr fruchtbar
Kirchensaller Mostbirne	landschaftsprägender Baum
Metzer Bratbirne	sehr gesund, hoher Zuckergehalt
Schweizer Wasserbirne	gute Mostsorte, wenig Feuerbrand
Josephine von Mecheln	wertvolle Winterbirne
Bayerische Weinbirne	sehr feuerbrandfest
Paulsbirne	große, schöne Winterkochbirne
Geddelsb. Mostbirne	kleinfrüchtig, sehr guter Saft
Stuttgarter Geißhirtle	kleinfrüchtig, Tafel- und Kochbirne
Süßkirschen	
Regina	relativ platzfest
Hedelfinger	gesunder, großkroniger Baum
Büttners Rote Knorpel	große, rotbunte Früchte
Sam	kräftiger Wuchs, relativ platzfest
Walnüsse	
Mars	robust, frosthart, fruchtbar
Nr. 26	krankheitsresistent, später Austrieb
Nr. 139	regelmäßiger Ertrag, kompakt