

# Zeichenerklärung

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

## Teilbereich A

Bereiche des Vorhaben- und Erschließungsplans

— Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans

### Art der baulichen Nutzung

□ Sozialtherapeutisches Zentrum (siehe Textteil 1.1)

□ Wohnen (siehe Textteil 1.1)

### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

239,00 m üNN Höhe baulicher Anlagen in Metern (m) über Normal-Null (üNN)

### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

□ überbaubare Grundstücksfläche  
□ Baugrenze  
□ nicht überbaubare Grundstücksfläche

### Vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

← TA → Verringerung des Maßes der Tiefe der Abstandsflächen

### Erschließungsflächen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 12 BauGB)

□ NA Flächen für Erschließung, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

### Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

□ öffentliche Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung

□ private Verkehrsfläche

← Ef/Af → Ein- und Ausfahrtsbereich nur innerhalb diesem Bereich

### Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Nr. 25 b BauGB)

○ pfg1 Pflanzangebot 1: Pflanzen von Einzelbäumen entlang von Straßen

○ pfg1a Pflanzangebot 1a: Pflanzen von Großbäumen entlang von Straßen

□ pfg2 Pflanzangebot 2: Garten- und Freigelände

○ pfb4 Pflanzangebot 4: Baumpflanzungen entlang der Goethestraße

□ pfb1 Pflanzbindung 1: Gehölzbestände im Gewässerrandstreifen

○ pfb2 Pflanzbindung 2: Erhalt Einzelbäume

### Sonstige Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

✕ Abgrenzung unterschiedliche Art der Nutzung und Gebäudehöhen

## Teilbereich B1 B2 B3

Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans

### Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

□ private Verkehrsfläche

### Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

□ private Grünfläche

### Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Nr. 25 b BauGB)

□ pfg5 Pflanzangebot 5: Garten- und Freigelände

□ pfb3 Pflanzbindung 3: Gehölzbestände im Gewässerrandstreifen

### Sonstige unverbindliche Darstellungen

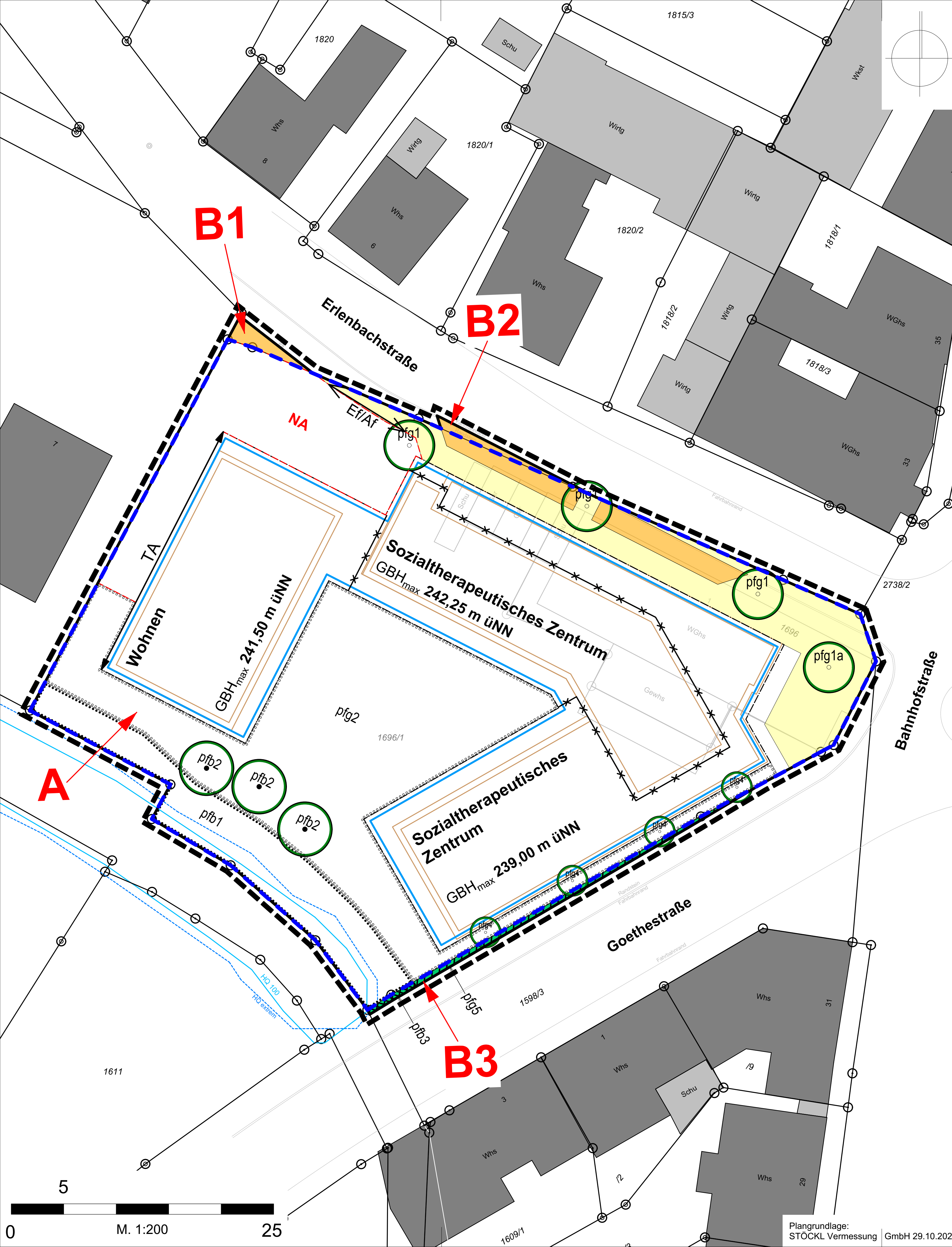
○ vorhandene Flurstücksgrenzen

□ Flurstücksnummer

□ Geplante Gebäude und Nebenanlagen

□ HQ 100

□ HQ extrem





## BEBAUUNGSPLAN mit örtlichen Bauvorschriften „Wohnen am Erlenbach“

PLANNUMMER: ..... STAND: 03.02.2026 FERTIGUNG: .....  
 GEMARKUNG: Mühlacker GRÖSSE: ca. 2.800 m<sup>2</sup>

### PLANUNGS- UND BAURECHTSAMT

PLANFERTIGUNG: Planungs- und Baurechtsamt MÜHLACKER, den .....  
 SACHBEARBEITUNG: ARP Stuttgart AMTSLEITER: .....

**Aufstellungsbeschluss** (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 05.11.2024  
 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 02.12.2024

**Öffentliche Auslegung**  
 Auslegungsbeschluss des Gemeinderates am .....  
 Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses am .....  
 Beteiligung der Öffentlichkeit durch Plansicht (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom ..... bis einschließlich .....  
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom ..... bis einschließlich .....

**Satzungsbeschluss** des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB) am .....  
**Satzungsbeschluss** der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB) am .....

Hiermit wird bestätigt, dass dieser textliche und zeichnerische Teil sowie die örtlichen Bauvorschriften dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates entsprechen (Ausfertigung).  
 Ausgefertigt am: .....

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom ..... sind dieser Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften (§ 10 Abs. 3 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO) rechtskräftig.



## **ENTWURF - Textteil vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen am Erlenbach“**

---

### **Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften:**

**Baugesetzbuch (BauGB)** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**Planzeichenverordnung (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts)** - Planzeichenverordnung 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.

**Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** - Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25).

**Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG)** - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

**Landesnaturschutzgesetz (NatSchG)** - Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

**Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten)** - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

**Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

**Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** - Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes - Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz vom 14. Dezember 2004, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1247).

**Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge)** - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

**16. Bundes – Immissionsschutzverordnung (BImSchV)** - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist.

**Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG)** - Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale in der Fassung vom 6. Dezember 1983, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42).

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes** - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist.

**Landeswassergesetz (LWG)** - Wassergesetz für das Land Baden-Württemberg vom 03. Dezember 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. November 2025 (GBl. Nr. 124).

**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** - in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71).

**Es sind nur solche Vorhaben und Nutzungen zulässig, die vom Durchführungsvertrag erfasst und beschrieben werden.**

### **Geltungsbereich:**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan teilt sich in zwei Bereiche auf:

#### **Teilbereich A**

Der Teilbereich A entspricht dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 03.02.2026.

#### **Teilbereiche B1, B2 und B3**

Die Teilbereiche B1, B2 und B3 umfassen Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans, die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden (§ 12 Abs. 4 BauGB).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (Teilbereich A + Teilbereiche B) ist der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 03.02.2026 zu entnehmen.

### **Inkrafttreten:**

Mit Inkrafttreten des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der vorliegenden örtlichen Bauvorschriften treten sämtliche bisher innerhalb des Geltungsbereichs geltenden Bebauungspläne und örtliche Bauvorschriften außer Kraft. Es handelt sich hierbei um folgende Bebauungspläne:

- „Kerngebiet Innenstadt – Vergnügungsstätten“, rechtskräftig seit 18.05.2013,
- „Kerngebiet Innenstadt – Vergnügungsstätten 1. Änderung - Wettannahmestellen“, rechtskräftig seit 20.12.2014,
- „Eurich – Belzäcker“, rechtskräftig seit 08.10.1980,
- Baulinienplan „Goethestraße“ von 1910.

Hiervon ausgenommen ist die Gestaltungssatzung „Innenstadt Mühlacker“, rechtskräftig seit dem 10.05.2014. Hierbei wird die geplante Werbeanlage (1 Schriftzug mit 1 Emblem), gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Werbeanlagen VEP.04), ausnahmsweise zugelassen, obwohl die Werbeanlage nicht den Farbspektren der Gestaltungssatzung entspricht. Die in der Gestaltungssatzung genannten Vorschriften gelten weiterhin mit folgenden Ausnahmen:

- § 6 (2) Anzahl und Befestigung, vierter Absatz
- „Werbeanlagen dürfen mit ihrer Oberkante bis 0,20 m unterhalb der Oberkante Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angeordnet werden, maximal jedoch bis zu einer Höhe von 5,00 m. Die Höhen sind ab der Höhe der Straßenbegrenzungslinie in Fassadenmitte zu ermitteln.“ – entfällt.
- § 6 (5) „Zulässige Werbeanlagen parallel zur Fassade“ – entfällt.

- § 10 „Fassaden-Farben“ – wird um die folgenden, in der Baubeschreibung genannten Farben, ergänzt:
  - Fassade:
    - Wände: RAL 7001 (cremeweiss)
    - Blendrahmen Fenster / Türen: RAL 7038 (achatgrau)
    - Öffnungsflügel Fenster: RAL 7035 (lichtgrau)
    - Fensterbänke: RAL 7038 (achatgrau)
    - Sonnenschutz / Rollläden: RAL 7038 (achatgrau)
    - Außenwandlüfter: RAL 9001 (cremeweiss)
  - Dach:
    - Attikaverblechung: RAL 7035 (lichtgrau)
  - Wohngebäude:
    - Garagentor: RAL 7038 (achatgrau) oder RAL 7035 (lichtgrau)
  - Nebengebäude:
    - Müllhaus: RAL 7035 (lichtgrau)
  - Werbeanlage Firmenlogo und Schriftzug:
    - RAL 120 90 30 (Eiskaltgrün)
    - RAL 120 80 40 (Sommergrün)
    - RAL 120 50 40 (Heckengrün)
    - RAL 250 50 25 (Linoleumblau)
    - RAL 260 50 35 (Vermeerblau)
  - Glaspaneele:
    - RAL 7038 (achatgrau)
    - RAL 120 70 30 (Serpentine green)
    - RAL 260 70 20 (Mattblau)

<b>1</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen Teilbereich A</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und BauNVO)
<b>1.1</b>	<p><b>Art der baulichen Nutzung</b></p> <p><b>A. Sozialtherapeutisches Zentrum</b></p> <p>Zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ein sozialtherapeutisches Zentrum mit folgenden zulässigen Nutzungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Unterbringungsmöglichkeiten für Menschen mit psychischen Erkrankungen, chronischen Abhängigkeitserkrankungen oder seelischen Behinderungen (sozialtherapeutisches Zentrum),</li> <li>- Räume für die Tagesstruktur,</li> <li>- die für ein sozialtherapeutisches Zentrum notwendigen Haupt- und Nebenräume,</li> <li>- Räume für eine Arztpraxis.</li> </ul> </li> </ol> <p><b>B. Wohnen</b></p> <p>Zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wohnungen,</li> <li>2. Räume für eine Arztpraxis.</li> </ol>
<b>1.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
<b>1.2.1</b>	<p><b>Höhe baulicher Anlagen</b></p> <p>Die maximale Gebäudehöhe (GBHmax) wird in Metern (m) über Normal-Null (üNN) im neuen Höhensystem festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die oberste Begrenzung des Daches einschließlich Attika.</p> <p>Überschreitungen der maximale Gebäudehöhe (GBHmax) sind zulässig durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Solarthermie und Photovoltaik), Anlagen zur Energieversorgung und durch sonstige technisch bedingte Aufbauten bis zu einer Höhe von 2,85 m, wenn sie um mindestens 1,00 m von der Außenkante des Randabschlusses des Daches oder der Attika zurückgesetzt sind,</li> <li>- Kamine nach technischen Erfordernissen,</li> <li>- Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten bis zu einer Höhe von 2,60 m,</li> <li>- Geländer entlang der Attika bis zu einer Höhe von 1,10 m, wenn sie der Absturzsicherung bei Wartungsarbeiten dienen.</li> </ul>

<p><b>1.3</b></p>	<p><b>Überbaubare Grundstücksflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)</p> <p>Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen entsprechend Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.</p> <p>Innerhalb des in der Planzeichnung mit „Wohnen“ bezeichneten Bereiches ist eine Überschreitung der westlichen und südlichen Baugrenze durch Balkone und Vordächer bis zu einer Tiefe von 1,30 m zulässig.</p>
<p><b>1.4</b></p>	<p><b>Vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)</p> <p>Abweichend von dem in § 5 Abs. 7 Nr. 1 LBO vorgeschriebenen Maß kann die Tiefe der Abstandsflächen entlang der mit -TA- gekennzeichneten Baugrenze auf 0,2 der Wandhöhe verkürzt werden.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann die erforderliche Abstandsfläche zwischen einzelnen Baukörpern ausnahmsweise reduziert werden, wenn gem. § 6 Abs. 3 Nr. 2 LBO die Beleuchtung mit Tageslicht sowie die Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden.</p>
<p><b>1.5</b></p>	<p><b>Erschließungsflächen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen</b> (§§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 12 BauGB)</p> <p>Erschließungsflächen, überdachte Kfz-Stellplätze, Fahrradstellplätze, Nebenanlagen sowie Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und Energieversorgung sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der mit -NA- gekennzeichneten Flächen zulässig.</p>
<p><b>1.6</b></p>	<p><b>Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p>
<p><b>1.6.1</b></p>	<p><b>Öffentliche Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung</b></p> <p>Öffentliche Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung werden entsprechend Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.</p> <p>Im Bereich der unmittelbar an die Gebäude angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung (Erlenbachstraße) sind Lichtschächte zulässig, wenn die Begehbarkeit durch eine entsprechende Abdeckung gesichert ist.</p> <p>Im Bereich der unmittelbar an die Gebäude angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung (Erlenbachstraße) sind Regenfallrohre zulässig, wenn hierdurch die nutzbare Gehwegbreite um nicht mehr als 0,30 m vermindert wird.</p>
<p><b>1.6.2</b></p>	<p><b>Private Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p>Private Verkehrsflächen werden entsprechend Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.</p>

<p><b>1.6.3</b></p>	<p><b>Ein- und Ausfahrt</b></p> <p>Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge (Kfz) sind nur innerhalb den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen zulässig.</p>
<p><b>1.7</b></p>	<p><b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</b></p>
<p><b>1.7.1</b></p>	<p><b>Verwendung versickerungsaktiver Beläge</b></p> <p>Offene Stellplätze sowie Erschließungsflächen und Wege auf den Baugrundstücken sind mit versickerungsfähigen/ wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.</p> <p>Öffentliche und private Stellplätze sind hierbei mit wasserdurchlässigen Belägen und begrünt (Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) herzustellen.</p>
<p><b>1.7.2</b></p>	<p><b>Niederschlagswasserbewirtschaftung</b></p> <p>Das unbelastete Niederschlagswasser (Dachflächen und unverschmutzte Hof- und Freiflächen) ist zurückzuhalten, zu versickern und zu verdunsten. Überschüssiges Niederschlagswasser ist dezentral durch Einleitung in den Erlenbach zu beseitigen.</p>
<p><b>1.7.3</b></p>	<p><b>Maßnahmen für den Artenschutz (AM)</b></p> <p><u>AM 1 – Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen</u></p> <p>Für Glaselemente ab 4,5 m<sup>2</sup> Glasfläche sind geeignete Maßnahmen zu treffen, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko vorbeugen. Geeignet sind z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sichtbarmachung von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen,</li> <li>- Verwendung alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien,</li> <li>- Verhinderung von Durchsichten und Korridoren (z.B. auch durchsichtige Eckbereiche),</li> <li>- Einsatz von Glas ohne Reflexion zur Vermeidung von Spiegelungseffekten,</li> <li>- Gliederung von Glasflächen,</li> <li>- Verwendung fester, vorgelagerter Konstruktionen oder Sonnenschutzsysteme an der Außenwand (z.B. Lamellen)</li> <li>- stark geneigte Glasflächen oder Dachflächen aus Glas.</li> </ul> <p>Siehe hierzu auch Hinweise 4.7.</p> <p><u>AM 2 – Schutz nachtaktiver Tiere (Außenbeleuchtung)</u></p> <p>Öffentliche Straßen, Wege und Plätze sowie private Außenbereiche sind mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten (z.B. warmweiße LEDs). Nicht zulässig sind Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur &gt; 2700 K.</p>



	<p>Es sind nach unten gerichtete Lampen zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Es sind vollständig abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden, deren Oberflächen nicht heißer als 60° C werden, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern.</p> <p>Siehe hierzu auch Hinweise 4.7.</p> <p><u>AM 3 – Vermeidung von Kleintierfallen</u></p> <p>Licht- und Lüftungsschächte sind mit feinmaschigem Gittergeflecht/Metallnetz mit einer Maschenweite von max. 5 mm abzudecken oder deren Ränder zu überhöhen bzw. mit Sperrelementen zu sichern (Absatz mind. 15 cm).</p> <p>Entwässerungsschächte sind gegen einfallende Tiere zu sichern oder mit Ausstiegshilfen auszustatten.</p> <p>Offene Kellertreppen müssen überhöht oder alternativ mit Ausstiegshilfen versehen werden.</p> <p><u>AM 4 – Bodenabstand von Zäunen</u></p> <p>Zäune entlang der Grenze zum Erlenbach müssen zum Boden einen Abstand von mindestens 20 cm aufweisen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu ermöglichen.</p>
<p><b>1.8</b></p>	<p><b>Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (§§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 2 BauGB)</b></p> <p>Grundlage für die Maßnahmen zum Lärmschutz bildet die Stellungnahme Nr. 25/02453-ST.01 des Ing.-Büros für Bauphysik Horstmann+Berger, Altensteig vom 12.08.2025. Siehe hierzu auch Hinweise 4.8.</p>
<p><b>1.8.1</b></p>	<p><b>Lärmschutzmaßnahme 1 (L1) – Lüftungseinrichtungen</b></p> <p>Es sind an allen Fassadenbereichen der Hauptbaukörper mit Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr von über 45 dB(A) im Nachtzeitraum bei Aufenthaltsräumen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (wie bspw. Außendurchlasselemente/ passive Druckdifferenzlüfter) zu installieren. Dabei muss der erforderliche Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglicht werden, sofern der Raum nicht über eine Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade mit nächtlichen Schallimmissionen ≤ 45 dB(A) verfügt.</p> <p>Bei Nachweis, dass an den jeweiligen Fassaden geringere nächtliche Beurteilungspegel als 45 dB(A) auftreten, entfällt die Verpflichtung zur Installation schallgedämmter Lüftungseinrichtungen.</p>
<p><b>1.9</b></p>	<p><b>Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Nr. 25 b BauGB)</b></p> <p>Die durch Pflanzgebote und Pflanzbindungen vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen und innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes herzustellen. Die Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.</p>

<p><b>1.9.1</b></p>	<p><b>Pflanzgebot 1 und 1a (pfg1, pfg 1a): Pflanzen von Einzelbäumen und Großbäumen entlang von Straßen</b></p> <p>An den in der Planzeichnung mit pfg1 und pfg1a gekennzeichneten Stellen sind geeignete Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste 1 (siehe 1.9.7) zu verwenden. Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 2 m innerhalb des Grundstücks entlang der Straße verschoben werden, sofern die Anzahl (4 Stück) beibehalten wird.</p> <p>Der mit pfg1a bezeichnete Pflanzstandort im Bereich des Vorplatzes (Eingangsbereich des sozialtherapeutischen Zentrums) ist mit einem mittelgroßen oder großen Baum zu bepflanzen.</p> <p>Jeder Baum ist in einer offenen und begrünten Pflanzfläche von mind. 8 m<sup>2</sup> und in mind. 12 m<sup>3</sup> Baums substrat zu pflanzen.</p> <p>Alternativ ist eine freitragende Baumscheibenabdeckung von mindestens 8 m<sup>2</sup> zulässig, sofern eine dauerhafte Belüftungsfläche gewährleistet wird oder die Ausführung der Bauweise 2 (überbaute Pflanzgruben) gemäß den FLL Empfehlungen (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für Baumpflanzungen Teil 1 (Stand 2015) und Teil 2 (Stand 2010) entspricht.</p> <p>Eine natürliche Kronenentwicklung der Bäume ist zu gewährleisten, unnatürliche Formschnitte der Krone sind unzulässig.</p>
<p><b>1.9.2</b></p>	<p><b>Pflanzgebot 2 (pfg2): Garten- und Freigelände</b></p> <p>Die in der Planzeichnung mit pfg2 gekennzeichnete Fläche ist flächig zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und zu erhalten. Nebenanlagen, Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und Energieversorgung sowie Terrassen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (Freiflächengestaltungsplan VEP.05) sind zulässig.</p> <p>Auf dem Garten und Freigelände sind insgesamt 4 mind. mittelgroße standortgerechte und gebietsheimische Laubbäume (in Art und Sorten) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen. Der Standort der Bäume ist frei wählbar. Es sind Arten der Pflanzliste 2 (siehe 1.9.7) zu verwenden. Aus den Pflanzgeboten abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.</p> <p>Bei zur Baumpflanzung ungeeigneten Böden sind Baumstandorte entsprechend der Pflanzgrubenbauweise 1 (offene Pflanzgrube) der FLL Empfehlung (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für Baumpflanzungen Teil 1 (Stand 2015) und Teil 2 (Stand 2010) herzustellen.</p>
<p><b>1.9.3</b></p>	<p><b>Pflanzgebot 3 (pfg3): Extensive Dachbegrünung von Gebäuden, Nebenanlagen und überdachten Stellplätzen</b></p> <p>Flachdächer von Gebäuden, Nebenanlagen und überdachten Stellplätzen sind mit Ausnahme von Glasflächen, Dachterrassen und Dachaufbauten mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen und so dauerhaft zu unterhalten.</p>

	<p>Die Begrünung ist mit einer artenreichen Mischung aus bodendeckenden, trockenheitsresistenten und pflegeextensiven heimischen Gräsern, Kräutern und Sedumarten vorzunehmen. Die durchwurzelbare Substrathöhe (ohne Drän- und Filterschicht) muss mind. 10 cm betragen.</p> <p>Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.</p> <p>Flächige Anlagen zur Energiegewinnung können mit einer Dachbegrünung kombiniert werden.</p>
<b>1.9.4</b>	<p><b>Pflanzgebot 4 (pfg4): Baumpflanzungen entlang der Goethestraße</b></p> <p>An den in der Planzeichnung mit pfg4 gekennzeichneten Stellen sind geeignete Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste 1 (siehe 1.9.7) zu verwenden. Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 2 m innerhalb des Grundstücks entlang der Straße verschoben werden, sofern die Anzahl (4 Stück) beibehalten wird.</p> <p>Jeder Baum ist in einer offenen und begrüneten Pflanzfläche von mind. 8 m<sup>2</sup> und in mind. 12 m<sup>3</sup> Baumsubstrat zu pflanzen.</p> <p>Alternativ ist eine freitragende Baumscheibenabdeckung von mindestens 8 m<sup>2</sup> zulässig, sofern eine dauerhafte Belüftungsfläche gewährleistet wird oder die Ausführung der Bauweise 2 (überbaute Pflanzgruben) gemäß den FLL Empfehlungen (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für Baumpflanzungen Teil 1 (Stand 2015) und Teil 2 (Stand 2010) entspricht.</p> <p>Eine natürliche Kronenentwicklung der Bäume ist zu gewährleisten, unnatürliche Formschnitte der Krone sind unzulässig.</p> <p>Die gegebenenfalls notwendige Ausweitung der Pflanzgrube unter dem Gehweg ist im Rahmen der Pflanzung zu berücksichtigen.</p>
<b>1.9.5</b>	<p><b>Pflanzbindung 1 (pfb1): Gehölzbestände im Gewässerrandstreifen</b></p> <p>Zur Freihaltung und Ermöglichung einer zukünftigen naturnahen Gewässerentwicklung sind Bäume und Sträucher im Gewässerrandstreifen zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.</p> <p>Leitungsführungen (Rohr/Mulde) zur Ableitung von unbelasteten Niederschlagswasser (Dachflächen und unverschmutzte Hofflächen) des Plangebietes in den Erlenbach sind zulässig.</p> <p>Pflanzungen sind ausschließlich mit gebietsheimischen, standortgerechten Gehölzen vorzunehmen.</p>
<b>1.9.6</b>	<p><b>Pflanzbindung 2 (pfb2): Erhalt Einzelbäume</b></p> <p>Auf den in der Planzeichnung bezeichneten Stellen sind die bestehenden Bäume zu erhalten. Aus der Pflanzbindung abgängige Bäume sind zu ersetzen. Es sind Arten der Pflanzliste 2 (siehe 1.9.7) zu pflanzen. Die eingetragenen Pflanzstandorte</p>

	können um bis zu 5 m innerhalb des Grundstücks verschoben werden, sofern die Anzahl (3 Stück) beibehalten wird.																																								
<b>1.9.7</b>	<p><b>Pflanzlisten</b></p> <p>Zur Umsetzung der Pflanzgebote sind die genannten Arten zu verwenden:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"><b>Pflanzliste 1: Bäume im Straßenbereich (pfg1, pfg1a)</b></th> </tr> <tr> <th><b>Botanischer Name</b></th> <th><b>Deutscher Name</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><i>Acer campestre</i></td> <td>Feld-Ahorn</td> </tr> <tr> <td><i>Acer platanoides (in Art und Sorten)</i></td> <td>Spitz-Ahorn</td> </tr> <tr> <td><i>Carpinus betulus (in Art und Sorten)</i></td> <td>Hainbuche</td> </tr> <tr> <td><i>Pyrus calleryana (in Art und Sorten)</i></td> <td>Stadt-Birne</td> </tr> <tr> <td><i>Quercus robur (in Art und Sorten)</i></td> <td>Stiel-Eiche</td> </tr> <tr> <td><i>Ulmus-Hybride `New Horizon</i></td> <td>Schmalkronige Stadtulme</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"><b>Pflanzliste 2: Standortheimische Bäume für Garten- und Freigelände (pfg2, pfb2)</b></th> </tr> <tr> <th><b>Botanischer Name</b></th> <th><b>Deutscher Name</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><i>Acer campestre</i></td> <td>Feld-Ahorn</td> </tr> <tr> <td><i>Acer platanoides (in Art und Sorten)</i></td> <td>Spitz-Ahorn</td> </tr> <tr> <td><i>Carpinus betulus (in Art und Sorten)</i></td> <td>Hainbuche</td> </tr> <tr> <td><i>Fraxinus excelsior (in Arten und Sorten)</i></td> <td>Esche</td> </tr> <tr> <td><i>Populus tremula</i></td> <td>Zitter-Pappel</td> </tr> <tr> <td><i>Prunus aria</i></td> <td>Vogel-Kirsche</td> </tr> <tr> <td><i>Prunus padus</i></td> <td>Trauben-Kirsche</td> </tr> <tr> <td><i>Quercus robur (in Art und Sorten)</i></td> <td>Stiel-Eiche</td> </tr> <tr> <td><i>Salix alba (in Art und Sorten)</i></td> <td>Silber-Weide</td> </tr> <tr> <td><i>Sorbus domestica</i></td> <td>Speierling</td> </tr> </tbody> </table>	<b>Pflanzliste 1: Bäume im Straßenbereich (pfg1, pfg1a)</b>		<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Acer platanoides (in Art und Sorten)</i>	Spitz-Ahorn	<i>Carpinus betulus (in Art und Sorten)</i>	Hainbuche	<i>Pyrus calleryana (in Art und Sorten)</i>	Stadt-Birne	<i>Quercus robur (in Art und Sorten)</i>	Stiel-Eiche	<i>Ulmus-Hybride `New Horizon</i>	Schmalkronige Stadtulme	<b>Pflanzliste 2: Standortheimische Bäume für Garten- und Freigelände (pfg2, pfb2)</b>		<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Acer platanoides (in Art und Sorten)</i>	Spitz-Ahorn	<i>Carpinus betulus (in Art und Sorten)</i>	Hainbuche	<i>Fraxinus excelsior (in Arten und Sorten)</i>	Esche	<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel	<i>Prunus aria</i>	Vogel-Kirsche	<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	<i>Quercus robur (in Art und Sorten)</i>	Stiel-Eiche	<i>Salix alba (in Art und Sorten)</i>	Silber-Weide	<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<b>Pflanzliste 1: Bäume im Straßenbereich (pfg1, pfg1a)</b>																																									
<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>																																								
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn																																								
<i>Acer platanoides (in Art und Sorten)</i>	Spitz-Ahorn																																								
<i>Carpinus betulus (in Art und Sorten)</i>	Hainbuche																																								
<i>Pyrus calleryana (in Art und Sorten)</i>	Stadt-Birne																																								
<i>Quercus robur (in Art und Sorten)</i>	Stiel-Eiche																																								
<i>Ulmus-Hybride `New Horizon</i>	Schmalkronige Stadtulme																																								
<b>Pflanzliste 2: Standortheimische Bäume für Garten- und Freigelände (pfg2, pfb2)</b>																																									
<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>																																								
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn																																								
<i>Acer platanoides (in Art und Sorten)</i>	Spitz-Ahorn																																								
<i>Carpinus betulus (in Art und Sorten)</i>	Hainbuche																																								
<i>Fraxinus excelsior (in Arten und Sorten)</i>	Esche																																								
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel																																								
<i>Prunus aria</i>	Vogel-Kirsche																																								
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche																																								
<i>Quercus robur (in Art und Sorten)</i>	Stiel-Eiche																																								
<i>Salix alba (in Art und Sorten)</i>	Silber-Weide																																								
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling																																								

<b>2.</b>	<p><b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Teilbereich A</b></p> <p>Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnen am Erlenbach“, Gemarkung Mühlacker.</p>
<b>2.1</b>	<p><b>Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)</b></p> <p>Es ist eine Werbeanlage (1 Schriftzug und 1 Emblem) gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (Werbeanlagen VEP.04) zulässig. Die Gesamtabmessung der einzelnen Schriftfelder darf eine Höhe von 2,00 m und eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten.</p>

<b>2.2</b>	<p><b>Stützmauern</b></p> <p>Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von maximal 2,20 m über dem fertiggestellten Gelände zulässig. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des fertiggestellten Geländes am Mauerfuß.</p>
<b>2.3</b>	<p><b>Geländeaufschüttungen und -abgrabungen</b></p> <p>Aufschüttungen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m über dem bestehenden Gelände zulässig.</p> <p>Abgrabungen sind nur bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m unter dem bestehenden Gelände zulässig.</p>

<b>3</b>	<p><b>Planungsrechtliche Festsetzungen Teilbereiche B1, B2, B3</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und BauNVO)</p>
<b>3.2</b>	<p><b>Private Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p>Private Verkehrsflächen werden entsprechend Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.</p>
<b>3.3</b>	<p><b>Private Grünflächen</b></p> <p>Eine private Grünfläche wird entsprechend Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.</p>
<b>3.4</b>	<p><b>Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Nr. 25 b BauGB)</p> <p>Die durch Pflanzgebote und Pflanzbindungen vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen und innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes herzustellen. Die Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.</p>
<b>3.4.1</b>	<p><b>Pflanzgebot 5 (pfg5): Garten- und Freigelände</b></p> <p>Die in der Planzeichnung mit pfg5 gekennzeichnete Fläche ist flächig zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und zu erhalten. Zuwegungen sind zulässig.</p>
<b>3.4.2</b>	<p><b>Pflanzbindung 3 (pfb3): Gehölzbestände im Gewässerrandstreifen</b></p> <p>Zur Freihaltung und Ermöglichung einer zukünftigen naturnahen Gewässerentwicklung sind Bäume und Sträucher im Gewässerrandstreifen zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.</p>



	Leitungsführungen (Rohr/Mulde) zur Ableitung von unbelasteten Niederschlagswasser (Dachflächen und unverschmutzte Hofflächen) des Plangebietes in den Erlenbach sind zulässig.
--	--

<b>4.</b>	<b>Hinweise</b>
<b>4.1</b>	<p><b>Altlasten</b></p> <p>Für den Planbereich liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor. Soweit im Zuge von Baumaßnahmen usw. Untergrundbelastungen festgestellt werden, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landrat samt Enzkreis abzustimmen.</p>
<b>4.2</b>	<p><b>Denkmalschutz/ Bodenfunde</b></p> <p>Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Denkmalschutzflächen vor.</p> <p>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.</p>
<b>4.3</b>	<p><b>Kampfmitteluntersuchung</b></p> <p>Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Da allerdings ein nicht darstellbarer Teil der Luftangriffe bzw. Kampfhandlungen nach der Aufnahme des o. g. Luftbildes stattfand, kann eine vereinzelt Kampfmittelbelastung des o.g. Grundstücks nicht ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder ein anderes autorisiertes Unternehmen zu den weiteren technischen Erkundungen einzuschalten. Weitere Maßnahmen sind in Form technischer Untersuchungen, wie z. B. flächige Magnetometermessungen bei flächigem Baugrubenaushub o. ä., notwendig. Auf den Untersuchungsbericht des Büros BAG, Stuttgart, vom 20.10.2025 wird verwiesen. Der Bericht ist dort einsehbar, wo auch die Bebauungsunterlagen einsehbar sind.</p>

<b>4.4</b>	<b>Bodenschutz</b>  Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4 (Pflichten zur Gefahrenabwehr) und § 7 (Vorsorgepflicht) wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.
<b>4.5</b>	<b>Geotechnik/ Baugrund</b>  <u>Geologie</u> Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.  <u>Geochemie</u> Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.  <u>Bodenkunde</u> Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind, stehen auf Grundlage der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) bzw. der Bodenschätzung auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) keine Informationen zur Bodenfunktionsbewertung zur Verfügung. Die betroffenen Böden erfüllen trotz ihrer anthropogenen Überprägung wichtige Bodenfunktionen. Daher ist auch in Siedlungsflächen entsprechend § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.  <u>Ingenieurgeologie</u> Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (holozäne Abschwemmmassen, Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Erfurt-Formation (Lettenkeuper), der Trigonodusdolomit und der Meißner-Formation (beide Oberer Muschelkalk) erwartet.  Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

	<p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. 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 Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.</p> <p>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. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><u>Hydrogeologie</u></p> <p>Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer) und LGRB-wissen entnommen werden.</p>
<p><b>4.6</b></p>	<p><b>Wasser</b></p> <p><u>Gewässerrandstreifen</u></p> <p>Südlich des Plangebiets verläuft der Erlenbach. Gemäß § 29 WG (Wassergesetz) ist hierbei ein erforderlicher Gewässerrandstreifen von 5 m, gemessen ab Oberkante vorhandene Mauer bzw. Böschungsoberkante, von baulichen Anlagen freizuhalten. Dieser wird durch eine Pflanzbindung gesichert.</p> <p>Der genaue Verlauf ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.</p>
<p><b>4.7</b></p>	<p><b>Artenschutz (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz)</b></p> <p>Gemäß Artenschutzrechtlichem Gutachten des Fachbüros StadtLandFluss in Zusammenarbeit mit Stauss &amp; Turni, Gutachterbüro für faunistische Untersuchungen, vom 14.08.2025 sind artenschutzrechtliche Maßnahmen durchzuführen, die sicherstellen, dass bei der Umsetzung des Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden.</p> <p>Weitere Ausführungen zu den Maßnahmen sind dem Artenschutzrechtlichen Gutachten in der Anlage zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen.</p> <p><b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (AM)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b><u>AM 5 – Bauzeitenregelungen</u></b></li> </ul> <p>Gebäudeabbrüche sind in dem Zeitraum vom 01. November bis zum 28./29. Februar durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, ist vor Durchführung</p>

<p>des Abbruchs eine artenschutzrechtliche Prüfung durch eine fachkundige Person vorzunehmen, um mögliche Auswirkungen auf geschützte Arten auszuschließen.</p> <p>Gehölzrodungen sind zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Bäume mit einem Stammdurchmesser über 30 cm dürfen zum Schutz von Fledermäusen nur im Zeitraum vom 01. November bis 28./29. Februar gerodet werden.</p> <p>Folgende artenschutzrechtlich erforderliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.8.3. Maßnahmen für den Artenschutz aufgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- (AM 1) Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen</li><li>- (AM 2) Schutz nachtaktiver Tiere (Außenbeleuchtung)</li><li>- (AM 3) Vermeidung von Kleintierfallen</li><li>- (AM 4) Bodenabstand von Zäunen</li></ul> <p>Die Festsetzungen AM 1 Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen und AM 2 Schutz nachtaktiver Tiere (Außenbeleuchtung) werden ergänzt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>AM 1 – Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen</b></li></ul> <p>Weitere Details können der folgenden Veröffentlichung entnommen werden, die aktuell hinsichtlich der Details zum Vogelschutz an Glasscheiben als Stand der Technik anzusehen sind: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Rössler et al. 2022).</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>AM 2 – Schutz nachtaktiver Tiere (Außenbeleuchtung)</b></li></ul> <p>Insgesamt sind Beleuchtungsumfang und -intensität sowie die Länge der nächtlichen Beleuchtungsdauer auf das notwendige Maß zu beschränken. Eine Möglichkeit ist hier auch der Einsatz von Bewegungsmeldern. Zum aktuellen Kenntnisstand zur Lichtverschmutzung und Fledermausschutz wird auf Zschorn &amp; Fritze (2022) verwiesen.</p> <p><b><u>Naturschutzfachliche Empfehlungen</u></b></p> <p>Maßnahmen, die zum Schutz des städtischen Klimas und Lebensraums für Tier und Mensch beitragen, empfohlen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b><u>Anbringen von Nist- und Fledermauskästen</u></b></li></ul> <p>Um das Angebot an Vogel-Nistplätzen und Fledermausquartieren zu erhöhen, wird empfohlen an den Neubauten Fledermauskästen bzw. -quartiere (auch z.B. als Fassadenbausteine integriert in den Bau) sowie Vogel-Nistkästen für an den Siedlungsraum angepasste Gebäudebrüter wie z.B. Haussperling und Hausrotschwanz (Höhlen- und Halbhöhlenkästen) anzubringen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b><u>Erhalt von Teilen des Baumbestandes</u></b></li></ul> <p>Es wird empfohlen, soweit es Bebauung und Verkehrssicherheit erlauben, einen möglichst hohen Anteil der Bestandsbäume zu erhalten.</p>
---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b><u>Naturnahe Gestaltung der Außenanlagen mit blütenreichen Flächen</u></b></li> </ul> <p>Zur Förderung von Wildtieren wird eine naturnahe Gestaltung der Außenanlagen mit blütenreichen Flächen empfohlen. Für Insekten und Kleinsäuger können z. B. kleinflächige, lineare und selten gemähte Gras- und Krautsäume hergestellt werden. Gezielte Anpflanzungen mit heimischen Gehölzen wie Weißdorn (<i>Crataegus</i> sp.), Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>), Wildrosen (<i>Rosa</i> sp.), Schneeball (<i>Viburnum</i> sp.), Hasel (<i>Corylus avellana</i>) etc. und Staudenpflanzen wie Gewöhnliches Leimkraut (<i>Silene vulgaris</i>), Gewöhnliche Nachtkerze (<i>Oenothera biennis</i>), Wegwarte (<i>Cichorium intybus</i>), Seifenkraut (<i>Saponaria officinalis</i>) etc. sowie extensive Dach- (Sedum-Bepflanzung oder Biodiversitätsdach) und Fassadenbegrünungen können das Insektenaufkommen in dem Gebiet erheblich steigern.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b><u>Maßnahmen zur Klimaanpassung</u></b></li> </ul> <p>Bei der Gestaltung der Gründächer wird die Herstellung von sogenannten Retentionsdächern empfohlen, da dadurch die Verdunstungsleistung zusätzlich gesteigert werden kann. Neben der Dachbegrünung empfiehlt sich eine Fassadenbegrünung und die Pflanzung von großkronigen Bäumen auf, um eine erhöhte Beschattung und damit eine Energieeinsparung zur Kühlung der Innenräume zu erzielen. Dadurch kann den Auswirkungen des Klimawandels entgegengewirkt werden.</p>
<p><b>4.8</b></p>	<p><b>Lärmschutzmaßnahme 2 (L2) - Erforderlicher passiver Schallschutz gemäß DIN 4109-1:2018-01: Maßgebliche Außenlärmpegel</b></p> <p>Die Luftschalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (passiver Schallschutz) ist gemäß Abschnitt 7 DIN 4109-1:2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen des Deutschen Instituts für Normung e.V. in Abhängigkeit von den maßgeblichen Außenlärmpegel und der Raumart auszuführen. Der (rechnerische) Nachweis zur hinreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks.</p> <p>In Anlagen 14, 15 und 16 im Anhang der Stellungnahme Nr. 25/02453-ST.01 zur Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, Bearbeitung Ing.-Büro für Bauphysik Horstmann + Berger, Altensteig vom 12.08.2025 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen des Deutschen Instituts für Normung e.V. dargestellt.</p>
<p><b>4.9</b></p>	<p><b>Telekommunikationslinie der Telekom</b></p> <p>Im Plangebiet befinden sich im nördlichen Bereich Telekommunikationslinien der Telekom, die bei Baumaßnahmen gesichert werden müssen.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien je-</p>



	<p>derzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Vor Abriss bestehender Gebäude sind die Hausanschlüsse fachgerecht durch die Telekom zurückbauen zu lassen.</p>
<b>4.10</b>	<p><b>Pflanzplan</b></p> <p>Mit den Bauvorlagen ist ein qualifizierter Pflanzplan einzureichen.</p>
<b>4.11</b>	<p><b>DIN-Normen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau)</li></ul> <p>Die DIN 4109 kann zusammen mit den vorhabenbezogenen Bebauungsplanunterlagen zu den üblichen Öffnungszeiten im Rathaus der Stadt Mühlacker eingesehen werden. Die genannte DIN kann ebenfalls über DIN Media, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.</p>