


PLANZEICHENERKLÄRUNG

BAULICHE NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHLE	GESCHLOSSFLÄCHENZAHLE
BAUWEISE	DACHFORM
GEBÄUDEHÖHE	


Füllschema der Nutzungs-schablone


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


 Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

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


 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)


 Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe=GBH) (§ 18 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 Baugrenze (§ 23 BauNVO)


 Abweichende Bauweise, nur Einzelhäuser

5. Verkehrsflächen / Anschluß anderer Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)


 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt


6. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)


 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs.1 Nr.7 BauGB)


 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Vorhaben- und Erschließungspläne (§ 12 Abs.3 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bepflanzung (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

 Baum anpflanzen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

 Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs.5 Nr.3 BauGB)



MK	II
1,0	(2,2)
a	FD
min. 7,0 m	
max. 9,0 m	

Goethestraße

Pforzheimer Straße

0 5 10 15 20 25 m

Maßstab 1:200

Vorhabenbezogener BEBAUUNGSPLAN

"Eurich-Belzäcker 3. Änderung / Goethestraße Nord "

PLANNUMMER: STAND: 12.11.2025 FERTIGUNG: 1

GEMARKUNG: Mühllacker GRÖSSE: ca. 2180 m²

PLANUNGS- UND BAURECHTSAMT

PLANFERTIGER: Planungs- und Baurechtsamt MÜHLACKER, den

SACHBERATER: Dipl.-Ing. S. Kretz AMTSLEITER: (Lutz)

Aufstellungsbeschluss (§§ 2 Abs. 1 BauGB) am 15.03.2024 durch den Ausschuss für Umwelt und Technik (UTA) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§§ 2 Abs. 1 BauGB) am 13.04.2024

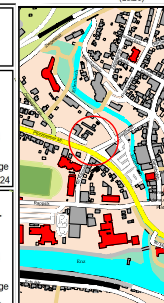
Frühzeitige Beteiligung
Beschluss des UTA zur frühzeitigen Beteiligung am 15.03.2024 Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung am 13.04.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit durch Plansicht (§§ 3 Abs. 1 BauGB) vom 15.04.2024 bis einschließlich 17.05.2024
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 4 Abs. 1 BauGB) vom 15.04.2024 bis einschließlich 17.05.2024

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 GemO) am **Satzungsbeschluss** der örtlichen Bauvorschriften (§§ 74 LBO i. V. m. §§ 9 Abs. 4 BauGB und § 4 GemO) am

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

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



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Eurich Belzäcker 3. Änderung Goethestraße Nord“, Gemarkung Mühlacker

ENTWURF - Textteil vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bebauungsplan „Eurich Belzäcker 3. Änderung Goethestraße Nord“

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 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) 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 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) 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).

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Eurich Belzäcker 3. Änderung Goethestraße Nord“, Gemarkung Mühlacker

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 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 6 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 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist"

Landeswassergesetz (LWG) - Wassergesetz für das Land Baden-Württemberg vom 03. Dezember 2013, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 43).

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.

1	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und BauNVO)																														
1.1	<p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB)</p> <p>Es wird ein Kerngebiet -MK- (§ 7 BauNVO) festgesetzt und wie folgt eingeschränkt.</p> <p>A 1.1.1 Im Kerngebiet sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Einzelhandel mit dem Sortiment gemäß A 1.1.2, 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, 3. Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für kirchlich, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p>A 1.1.2 Die zulässige maximale Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandels beträgt 700 m². Auf diese Verkaufsfläche entfallen folgende Sortimentengruppen:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zentrenrelevant</th><th>max.</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Textilien</td><td>10 m²</td></tr> <tr> <td>Bücher</td><td>10 m²</td></tr> <tr> <td>Schmuck</td><td>10 m²</td></tr> <tr> <td>Spielwaren</td><td>50 m²</td></tr> <tr> <td>Haushaltswaren</td><td>20 m²</td></tr> <tr> <td>Kunstgewerbe, Bilder und Rahmen</td><td>40 m²</td></tr> <tr> <th>Nahversorgungsrelevant</th><th>max..</th></tr> <tr> <td>Drogeriewaren</td><td>230 m²</td></tr> <tr> <td>Kosmetika und Parfümartikel</td><td>120 m²</td></tr> <tr> <td>Nahrung- und Genussmittel</td><td>110 m²</td></tr> <tr> <td>Papier, Schreibwaren, Foto</td><td>70 m²</td></tr> <tr> <td>Pharmazeutika</td><td>80 m²</td></tr> <tr> <td>Wasch- und Putzmittel</td><td>70 m²</td></tr> <tr> <td>Tiernahrung und -zubehör</td><td>15 m²</td></tr> </tbody> </table> <p>A 1.1.3 Folgende Nutzungen sind nicht zulässig:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nachtlokale (Nacht- und Tanzbars, Großstadtvarietes und Stripteaselokale), 2. Kinos, in denen Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters gezeigt werden (Sexkinos), 3. Vergnügungsstätten (soweit diese nicht unter A 1.1.2 aufgeführt sind), Einzelhandelsbetriebe und sonstige Einrichtungen, die Dienstleistungen bzw. Waren zur Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten (Sexkinos, Peep-shows, Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs usw.), 4. Großkinos (Multiplex), 5. Tankstellen, 	Zentrenrelevant	max.	Textilien	10 m²	Bücher	10 m²	Schmuck	10 m²	Spielwaren	50 m²	Haushaltswaren	20 m²	Kunstgewerbe, Bilder und Rahmen	40 m²	Nahversorgungsrelevant	max..	Drogeriewaren	230 m²	Kosmetika und Parfümartikel	120 m²	Nahrung- und Genussmittel	110 m²	Papier, Schreibwaren, Foto	70 m²	Pharmazeutika	80 m²	Wasch- und Putzmittel	70 m²	Tiernahrung und -zubehör	15 m²
Zentrenrelevant	max.																														
Textilien	10 m²																														
Bücher	10 m²																														
Schmuck	10 m²																														
Spielwaren	50 m²																														
Haushaltswaren	20 m²																														
Kunstgewerbe, Bilder und Rahmen	40 m²																														
Nahversorgungsrelevant	max..																														
Drogeriewaren	230 m²																														
Kosmetika und Parfümartikel	120 m²																														
Nahrung- und Genussmittel	110 m²																														
Papier, Schreibwaren, Foto	70 m²																														
Pharmazeutika	80 m²																														
Wasch- und Putzmittel	70 m²																														
Tiernahrung und -zubehör	15 m²																														

	<p>6. Spielhallen (Automaten-, Video- und Computerspielhallen, Spielcasinos, Spielbanken),</p> <p>7. Wettbüros und Wettannahmestellen,</p> <p>8. Internetcafés mit Schwerpunkt Spielen und Wetten.</p>
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21 a BauNVO)
1.2.1	<p>Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 19 und 20 BauNVO)</p> <p>Die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahlen erfolgt entsprechend den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes.</p>
1.2.2	<p>Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)</p> <p>Die Gebäudehöhe wird entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone durch minimale und maximale Gebäudehöhe (GH) festgesetzt.</p> <p>Die Gebäudehöhe ist bei Flachdächern der Abstand zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (Attika) und dem unteren Höhenbezugspunkt.</p> <p>Für die Bestimmung des unteren Höhenbezugspunktes wird die interpolierte Straßenhöhe in der Fassadenmitte verwendet. Die Straßenhöhen sind zur Interpolation aus dem Rechtsplan zu entnehmen.</p>
1.3	<p>Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)</p> <p>Innerhalb des Kerngebietes wird die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Ein Grenzbau ist zulässig.</p>
1.3.1	<p>Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch die Baugrenze festgesetzt. Die Überdachung im Bereich der nordöstlichen Eingangsfassade darf die Baugrenze um 4,50 m überschreiten.</p>
1.4	<p>Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Carports, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p>Nicht überdachte Stellplätze und nicht überdachte Flächen für das Parken sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.</p> <p>Garagen und Carports sind unzulässig.</p>
1.5	<p>Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt</p> <p>In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind Zu- und Einfahrten nicht zulässig.</p>
1.6	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

	<p>Soweit es sich um bauliche Anlagen handelt, sind im Plangebiet folgende untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ein Müllstandort an der nordwestlichen Stützmauer, 2. einreihige Anordnung von Fahrradstellplätzen entlang dem Pflanzgebot 2 an der Goethestraße und 3. zwei zulässige E-Ladestationen im Pflanzgebot 2.
1.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
1.7.1	<p>Wasserdurchlässige Beläge (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p>Die Beläge von befestigten Flächen und Stellplätzen sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. mit Drainpflaster, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, gekiesten bzw. sandwassergebundenen Belägen). Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen. Der Abflussbeiwert darf insgesamt 0,4 nicht überschreiten. Die dauerhafte Pflege der Fläche und der Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge sind sicherzustellen.</p>
1.7.2	<p>Insektenfreundliche Außenbeleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p>Die private Außenbeleuchtung hat insektenverträglich zu erfolgen. Hierfür sind streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung (z.B. Natrium- und Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LED-Leuchten mit Farbtemperaturen um 3.000 Kelvin) zu verwenden. Die Installation ist so durchzuführen, dass das Licht konzentriert nach unten abstrahlt. Eine horizontale oder nach oben ausgerichtete Beleuchtung ist nicht zulässig.</p>
1.7.3	<p>Flachdachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p>Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° (0-8,75 %) von Gebäuden sind mit Ausnahme von</p> <ul style="list-style-type: none"> - technisch bedingten Abstandsstreifen, - sonstigen technischen Aufbauten, - Treppenhäusern und Aufzugsüberfahrten, - notwendige Öffnungen <p>extensiv und dauerhaft zu begrünen.</p> <p>Die Begrünung ist mit einer artenreichen Mischung aus bodendeckenden, trockenheitsresistenten und pflegeextensiven heimischen Gräser, Kräutern und Sedum-Arten vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Die durchwurzelbare Substrathöhe (ohne Drän- und Filterschicht) hat mind. 10 cm zu betragen.</p>
1.8	<p>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)</p> <p>Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind flächenhaft zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und begrünt zu erhalten. Die Pflanzungen sind sach- und</p>

	<p>fachgerecht auszuführen. Es sind geeignete Arten aus den angegebenen Pflanzlisten zu verwenden. Abgängige Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer gleichwertig in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.</p> <p>In den gekennzeichneten Flächen sind Steinbeete, Schotter- und ähnliche Materialschüttungen einschl. Unkrautvliese unzulässig. Stützmauern, Flächenbefestigungen und sonstige Bodenversiegelungen sowie tote Einfriedigungen sind ebenfalls unzulässig. Geschnittene Hecken sind nur bis zu einer max. Höhe von 1.20 m zulässig und mit Laubgehölzen gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen.</p> <p><u>Baumpflanzungen</u></p> <p>An den festgesetzten Baumstandorten ist ein geeigneter Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu pflanzen.</p> <p>Die Baumstandorte können von den zeichnerisch festgesetzten Standorten geringfügig abweichen, wobei die Anzahl an Bäumen nicht unterschritten werden darf.</p> <p>Jeder Baum ist in einer offenen und begrünten Pflanzfläche von mind. 8 qm und in einer Pflanzgrube mit mind. 12 cbm Baums substrat zu pflanzen. Je nach Wüchsigkeit der Baumart bzw. Sorte sind deutlich größere Pflanzflächen und Pflanzgruben mit Baums substrat sowie ein angemessener langfristig durchwurzelbaren Raum vorzusehen. Bei Bedarf ist ein Wurzelraum unter den benachbarten Stellplatzflächen zu schaffen.</p> <p>Eine natürliche Kronenentwicklung der Bäume ist zu gewährleisten, unnatürlich wirkende Formschnitte sind unzulässig.</p>
1.8.1	<p>Pflanzgebot 1: Pflanzstreifen mit Bäumen entlang Goethestraße</p> <p>Gemäß Planeintrag sind geeignete Laubbäume aus Pflanzliste 1 zu pflanzen. Eine Unterbrechung des Pflanzgebotes für Ein- und Ausgänge entsprechend des Vorhabenplans ist zulässig.</p>
1.8.2	<p>Pflanzgebot 2: Pflanzflächen mit Bäumen auf Parkplatz</p> <p>Gemäß Planeintrag sind geeignete Laubbäume aus Pflanzliste 1 zu pflanzen.</p>
1.8.3	<p>Pflanzgebot 3: Baumpflanzungen auf Platz</p> <p>Gemäß Planeintrag sind geeignete Laubbäume aus Pflanzliste 1 zu pflanzen. Begehbare (befestigte) Baumscheiben sind zulässig,</p>
1.8.4	<p>Pflanzgebot 4: Eingrünung der Stützwand</p> <p>Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind flächenhaft zu begrünen. Die Stützwand ist mit geeigneten Laubgehölzen (Bäumen aus Pflanzliste 1 oder Sträucher), geschnittenen Hecken mit geeigneten Gehölzen aus Pflanzliste 2 oder geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen. Pflanzenart und Pflanzabstände sind so zu wählen, dass eine dauerhafte flächenhafte Begrünung der Wand gewährleistet ist.</p>
1.8.5	<p>Pflanzlisten</p>

<p>Im Zuge des Bauvorhabens ist eine fachkundige und den jeweiligen Standort- und sonstigen Rahmenbedingungen angepasste Auswahl geeigneter Arten zu treffen.</p> <p>Die Pflanzliste 1 (Bäume) basiert auf der von der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) und dem Bund deutscher Baumschule (BdB) in deren gemeinsamer Veröffentlichung (2020) „Zukunftsbäumen für die Stadt“ empfohlenen klimawandeltoleranten Arten und Sorten unter besonderer Berücksichtigung biodiversitätsfördernder Stadt- und Straßenbäume nach dem Schweizer „Biodiversitätsindex 2021 für Stadtbäume im Klimawandel“ (Quelle: Renk, Jonas 1/2024 „Biodiversitätsfördernde und klimawandeltolerante Stadtbäume“).</p> <p>Pflanzliste 1 – Bäume entlang von Straßen, auf Parkplatzflächen und auf Plätzen</p> <p><u>Großbäume, Wuchsklasse I. Ordnung (> 20 m)</u></p> <table> <tr> <td>Acer platanoides</td><td>Spitzahorn</td></tr> <tr> <td>Aesculus hippocastanum x carnea</td><td>Rotblühende Kastanie</td></tr> <tr> <td>Quercus cerris</td><td>Zerr-Eiche</td></tr> <tr> <td>Tilia cordata</td><td>Winterlinde</td></tr> <tr> <td>Tilia tomentosa „Brabant“</td><td>Brabanter Silberlinde</td></tr> </table> <p><u>Mittelgroße Bäume, Wuchsklasse II. Ordnung (12/15 bis 20 m)</u></p> <table> <tr> <td>Acer campestre</td><td>Feldahorn</td></tr> <tr> <td>Acer platanoides „Allershausen</td><td>Spitzahorn</td></tr> <tr> <td>Acer platanoides „Cleveland“</td><td>Spitzahorn</td></tr> <tr> <td>Acer platanoides „Deborah“</td><td>Spitzahorn</td></tr> <tr> <td>Acer platanoides „Royal Red“</td><td>Spitzahorn</td></tr> <tr> <td>Carpinus betulus</td><td>Hainbuche</td></tr> <tr> <td>Carpinus betulus Fastigiata</td><td>Pyramiden-Hainbuche</td></tr> <tr> <td>Carpinus betulus Lucas</td><td>Säulen-Hainbuche</td></tr> <tr> <td>Corylus colurna</td><td>Baumhasel</td></tr> <tr> <td>Ostrya carpinifolia</td><td>Hopfenbuche</td></tr> <tr> <td>Prunus avium</td><td>Vogelkirsche</td></tr> </table> <p><u>Kleinbäume, Wuchsklasse III. Ordnung (bis 12 m)</u> (überwiegend schmal-/kleinkronig)</p> <table> <tr> <td>Acer campestre „Elsrijk“</td><td>Feldahorn</td></tr> <tr> <td>Acer campestre „Huibers Elegant“</td><td>Feldahorn</td></tr> <tr> <td>Acer platanoides „columnare“</td><td>Spitzahorn</td></tr> <tr> <td>Amelanchier arborea „Robin Hill“</td><td>Felsenbirne</td></tr> <tr> <td>Cornus mas</td><td>Kornelkirsche</td></tr> <tr> <td>Crataegus lavalleyi „Carrierei</td><td>Apfeldorn</td></tr> <tr> <td>Crataegus X prunifolia</td><td>Pflaumenblättriger Weißdorn</td></tr> </table>		Acer platanoides	Spitzahorn	Aesculus hippocastanum x carnea	Rotblühende Kastanie	Quercus cerris	Zerr-Eiche	Tilia cordata	Winterlinde	Tilia tomentosa „Brabant“	Brabanter Silberlinde	Acer campestre	Feldahorn	Acer platanoides „Allershausen	Spitzahorn	Acer platanoides „Cleveland“	Spitzahorn	Acer platanoides „Deborah“	Spitzahorn	Acer platanoides „Royal Red“	Spitzahorn	Carpinus betulus	Hainbuche	Carpinus betulus Fastigiata	Pyramiden-Hainbuche	Carpinus betulus Lucas	Säulen-Hainbuche	Corylus colurna	Baumhasel	Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche	Prunus avium	Vogelkirsche	Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn	Acer campestre „Huibers Elegant“	Feldahorn	Acer platanoides „columnare“	Spitzahorn	Amelanchier arborea „Robin Hill“	Felsenbirne	Cornus mas	Kornelkirsche	Crataegus lavalleyi „Carrierei	Apfeldorn	Crataegus X prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Acer platanoides	Spitzahorn																																														
Aesculus hippocastanum x carnea	Rotblühende Kastanie																																														
Quercus cerris	Zerr-Eiche																																														
Tilia cordata	Winterlinde																																														
Tilia tomentosa „Brabant“	Brabanter Silberlinde																																														
Acer campestre	Feldahorn																																														
Acer platanoides „Allershausen	Spitzahorn																																														
Acer platanoides „Cleveland“	Spitzahorn																																														
Acer platanoides „Deborah“	Spitzahorn																																														
Acer platanoides „Royal Red“	Spitzahorn																																														
Carpinus betulus	Hainbuche																																														
Carpinus betulus Fastigiata	Pyramiden-Hainbuche																																														
Carpinus betulus Lucas	Säulen-Hainbuche																																														
Corylus colurna	Baumhasel																																														
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche																																														
Prunus avium	Vogelkirsche																																														
Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn																																														
Acer campestre „Huibers Elegant“	Feldahorn																																														
Acer platanoides „columnare“	Spitzahorn																																														
Amelanchier arborea „Robin Hill“	Felsenbirne																																														
Cornus mas	Kornelkirsche																																														
Crataegus lavalleyi „Carrierei	Apfeldorn																																														
Crataegus X prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn																																														

Fraxinus Ornus	Blumenesche
Fraxinus Ornus „Mescsek“	Kugelförmige Blumenesche
Malus spec.	Zierapfel
Prunus spec	Zierkirsche
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Stadtbirne
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere
Sorbus intermedia „Browers“	Schwedische Mehlbeere
Sorbus x thuringiaca „Fastigiata“	Thüringische Säulen-Mehlbeere
Tilia cordata „Rancho“	Amerikanische Stadtlinde
Pflanzliste 2 – Sträucher für geschnittene Hecken	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Buxus sempervirens	Buchs
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fagus sylvatica	Rotbuche
Illex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster

2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eurich Belzäcker 3. Änderung Goethestraße Nord“, Gemarkung Mühlacker
2.1	Dachformen und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 LBO) Als Dachform ist Flachdach zulässig. Flachdächer sind mit einer Dachneigung von 0-5° (0-8,75 %) zulässig.
2.2	Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 LBO) Dachaufbauten und -einschnitte sind unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind: <ul style="list-style-type: none">• Lüftungsanlagen und Wärmepumpen bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m, wenn sie vom Dachrand um ihre Höhe eingerückt werden.• Geländer entlang der Attika bis zu einer Höhe von 1,0 m, wenn sie der Absturzsicherung bei Wartungsarbeiten dienen. Solaranlagen dürfen nicht höher als die Attika sein. Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten dürfen eine maximale Höhe von 2,0 m über Oberbelag Dachfläche nicht überschreiten. Schornsteine sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
2.3	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 LBO) Je Gebäudeseite sind maximal zwei Werbeanlagen zulässig. Die Werbeanlagen dürfen eine Größe von jeweils maximal 1,0 m Höhe und maximal 8,0 m Breite nicht überschreiten. Die Schriftzüge sind nur als Einzelbuchstaben zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass von Ihnen keine Blendwirkung ausgeht. Maximal ein Pylon mit der Höhe 3,5 m und der Breite 1,0 m ist zulässig. Lichtwerbung mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.
2.4	Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 LBO) Tote Einfriedigungen sind nicht zulässig, außer entlang an der Nordwestseite des Geltungsbereiches.
2.5	Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern (§ 74 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 LBO)

	<p>Aufschüttungen sind nicht zulässig. Abgrabungen des natürlichen Geländeverlaufs sind bis maximal 1,50 m Höhe zulässig.</p> <p>Stützmauern entlang von öffentlichen Flächen sind aus Naturstein als Blocksteinsatz oder Beton zu erstellen, Gabionen sind unzulässig.</p>
2.6	<p>Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) und Müllbehälterstandorte (§ 74 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 LBO)</p> <p>Die Standorte sind einzugrünen und / oder mit einer Holzverkleidung zu versehen.</p>

3.	Hinweise für die Anforderungen an einzelne Baugesuche
3.1	<p>Altlasten</p> <p>Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verfärbungen, Geruch oder sonstige ungewöhnliche Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, ist die Arbeit einzustellen und das Landratsamt -Umweltschutzamt- unverzüglich zu informieren.</p> <p>Der Geltungsbereich wurde im Zuge der Nacherhebung im Jahre 2022/2023 als Altlastverdächtige Fläche erhoben und befindet sich unter der Flächen Nr. 2686 (Maschinenbau Koch, Goethestr. 14) im Altlastenkataster (Anhaltspunkte derzeit keine Exposition). Die dort vorliegenden Verunreinigungen werden durch eine gutachterliche Überwachung der Aushubarbeiten beseitigt.</p> <p>Im Baugenehmigungsverfahren werden Nebenbestimmungen formuliert, welche sicherstellen, dass die dort vorliegenden Verunreinigungen beseitigt werden (z.B. gutachterliche Überwachung der Aushubarbeiten).</p> <p>Hinweis: Im Falle, dass dem Umweltamt dann der gutachterliche Nachweis vorgelegt wird, dass keine Verunreinigungen mehr vorhanden sind, wird der Standort aus dem Altlastenkataster entfernt.</p>
3.2	<p>Ingenieurgeologie</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Löss, Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine Meißner-Formation (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> <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. 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>
3.3	<p>Hydrologie</p> <p>Das Planvorhaben liegt in einem Bereich, in dem das Grundwasser möglicherweise artesisch gespannt ist.</p>

	<p>Maßnahmen, die das Grundwasser berühren, bedürfen der wasserrechtlichen Zulassung. Eine dauernde Grundwasserableitung ist nicht zulässig. Binden Bauteile ständig ins Grundwasser ein, so sind sie als wasserdichte Wanne auszubilden.</p> <p>Wird bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser erschlossen, ist dies dem Landratsamt Enzkreis -Untere Wasserbehörde- gemäß § 37 (4) WG anzuzeigen. Die Arbeiten sind einstweilen einzustellen. Für die Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Sie kann im vereinfachten Verfahren entsprechend § 108 (4) WG erteilt werden.</p>
3.4	Hinweise zum Denkmal
3.4.1	<p>Archäologisches Denkmal (§ 2 DSchG)</p> <p>Das Plangebiet liegt in einer Römerzeitliche Siedlung (Listen-Nr. 6, ADAB-Id. 111025179). Die Erhaltung von Kulturdenkmalen liegt im öffentlichen Interesse. Im gesamten Bereich ist daher bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen.</p>
3.4.2	<p>Denkmalschutz und archäologische Denkmalpflege</p> <p>Sollte es infolge baulicher Bodeneingriffe zur Zerstörung des Kulturdenkmals kommen. In diesem Falle ist der Projektträger gem. § 6 S. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet. Die Rettungsgrabung erfolgt i.d.R. durch ein privates Grabungsunternehmen, das vom Veranlasser auf eigene Kosten beauftragt wird. Für die Maßnahme gelten die Grabungsrichtlinien des Landes Baden-Württemberg sowie der Genehmigungsvorbehalt gem. § 21 DSchG (Nachforschungsgenehmigung). Der finanzielle und zeitliche Rahmen der Rettungsgrabung ist abhängig von der Größe der Untersuchungsfläche und der Komplexität des archäologischen Befundes. Sie kann mehrere Monate in Anspruch nehmen.</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>
3.5	<p>Bauvorlagen</p> <p>Den Bauvorlagen sind Geländeprofile mit bestehendem und geplantem Gelände sowie dem Gebäude beizufügen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bauseuch darzustellen.</p>

	Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellungen zur Gestaltung enthalten: Aufteilung der Freiflächen in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege) sowie Darstellung von Zäunen.
3.6	Pflanzplan Mit den Bauvorlagen ist die Einreichung eines qualifizierten Pflanzplanes erforderlich.
3.7	Kampfmittel Freimessung aufgrund von Blindgängern oder sonstigen Kampfmittelrückständen: Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch Blindgänger oder andere Kampfmittelrückstände aus der Zeit des Zweiten Weltkrieges befinden. Daher wird empfohlen, im Bereich der Baugrundstücke vor dem Beginn der Baumaßnahmen eine Freimessung zu veranlassen.
3.8	Abfallverwertungskonzept (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG) Bei verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem Anfall an Bodenaushub größer 500m ³ und bei verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahmen oder Baumaßnahmen, die auch einen Abbruch umfassen, ist der Abfallrechtsbehörde ein konkretisierendes Abbruch- und Entsorgungskonzept (Abfallverwertungskonzept) vorzulegen, in dem – jeweils abhängig vom Umfang des Vorhabens – in summarischer Form die voraussichtlichen Abfallmengen und Abfallarten sowie die vorgesehenen Entsorgungswege darzustellen sind. Das Abfallverwertungskonzept ist durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen.
3.9	Bodenschutzkonzept (§ 2 Abs. 3 LBodSchAG) Die Regelungen zur Einführung eines Bodenschutzkonzeptes bei einer Einwirkung auf den Boden ab einer Fläche von 0,5 ha mit der Möglichkeit, im Einzelfall die Umsetzung durch eine bodenkundliche Baubegleitung anzuordnen (dies erst ab einer Fläche von 1 ha), dienen dem Schutz der endlichen Ressource Boden. Die Pflicht der Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes gilt grundsätzlich für zulassungspflichtige und zulassungsfreie Vorhaben. Bei zulassungspflichtigen Vorhaben ist das Bodenschutzkonzept bei der Antragstellung vorzulegen und bei zulassungsfreien Vorhaben soll das Bodenschutzkonzept sechs Wochen vor Beginn der Ausführung des Vorhabens der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorgelegt werden.
3.10	Technische Infrastruktur (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) Der Anschluss der Entwässerung an den Bestand ist wie bisher grundsätzlich möglich (Anschlüsse waren vorhanden), sofern die genehmigten Abflussmengen (hier: 40% anteiliger Befestigungsgrad gem. allgemeinen Kanalisationsplänen) im Gesamtsystem nachweislich eingehalten werden können.

3.11	<p>Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</p> <p>Es sind die erforderlichen Betrachtungen und Überflutungsnachweise für Starkregereignisse zu führen; dies kann vorab bzw. auch später mit dem Bau- und Entwässerungsgesuch erfolgen.</p>
3.12	<p>Hinweise zum Artenschutz</p> <p>Gemäß Artenrechtlicher Prüfung (Bioplan, 16.09.2024) sind artenschutzrechtliche Maßnahmen durchzuführen, die sicherstellen, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden.</p>
3.12.1	<p>Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen</p> <p>Hinweise zur Vogelfreundlichen Bauweise sind dem aktuellen Stand der Technik entsprechendem Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rössler et al. 2022) zu entnehmen.</p> <p>Für Glaselemente ab 4 qm Glasfläche sind Maßnahmen zu treffen, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko vorbeugen. Geeignet sind z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sichtbarmachung von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen • Verwendung alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien • Verhinderung von Durchsichten und Korridoren • Einsatz von Glas ohne Reflexion zur Vermeidung von Spiegelungseffekten • Gliederung von Glasflächen • Verwendung fester, vorgelagerter Konstruktionen
3.12.3	<p>Artenschutz (CEF-Maßnahmen)</p> <p>Für Brutvögel und Fledermäuse sind folgende Nisthilfen fachgerecht in räumlicher Nähe anzubringen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 Stück Nisthöhlen für Brutvögel • 2 Stück Fledermaushöhlen • 1 Stück Fledermausflachkasten <p>Die 6 Nistkästen wurden im Februar 2025 an Bäumen in der Umgebung zum Plangebiet auf dem westlich liegenden Flurstück 1588 entlang dem Erlenbach aufgehängt.</p>

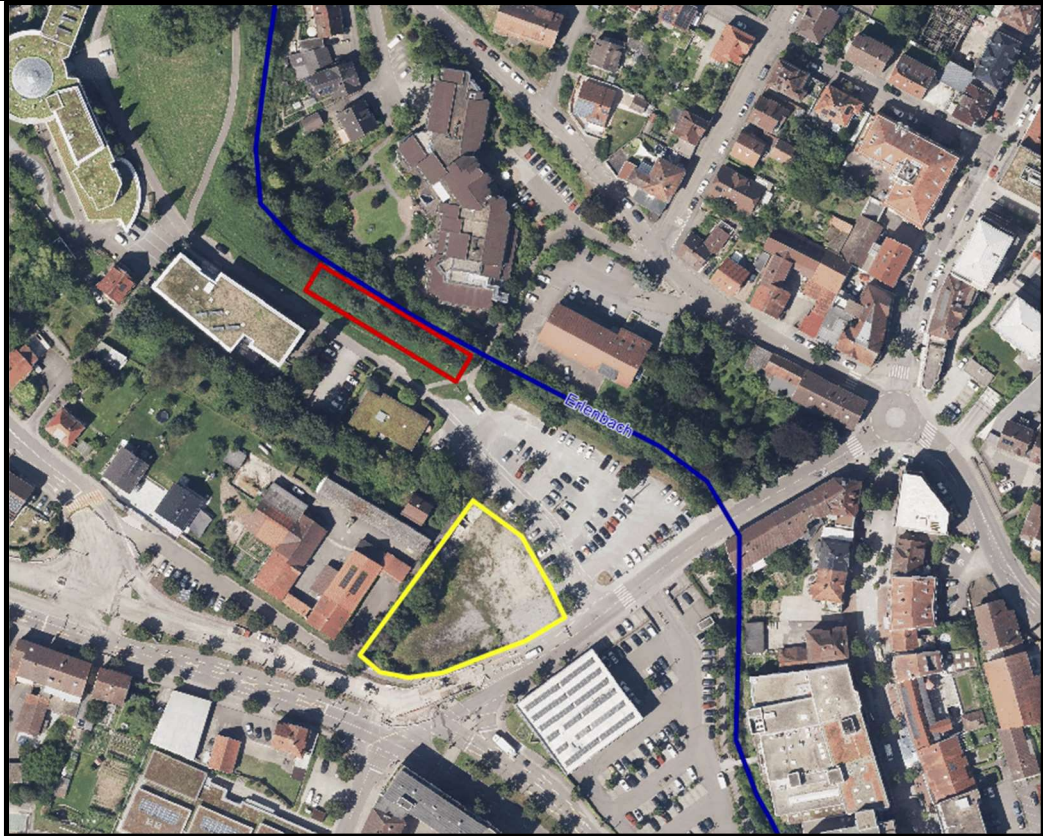


Abb.: Flurstück-Nr. 1588, ohne Maßstab (Plangebiet = rote Markierung, Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans = gelb, Erlenbach = blau)

Dadurch wird angestrebt, eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Brutvögel- und Fledermauspopulation in Mühlacker zu verhindern.

Die planexterne Eingriffskompensation wird über einen Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Mühlacker und dem Planbegünstigten/Vorhabenträger gesichert.

3.12.4

Rodungszeitraum

Die Rodung von Gehölzen ist ausschließlich vom 20. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.