

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Untergruppenbach
Gemarkung: Untergruppenbach (Ortsteil Donnbronn)

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Neues Wohnen 2.0“

Maßstab 1 : 500

ENTWURF

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projekt-Nr. 3 2023 0686



Vermessung · Stadtplanung

Käser Ingenieure GmbH + Co. KG

Büro Untergruppenbach

Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach

Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26

info@kaeser-ingenieure.de

www.kaeser-ingenieure.de

Untergruppenbach, den 25.10.2023/15.01.2024

Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	16.11.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	01.12.2023
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom	04.12.2023 bis 08.01.2024
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	vom	04.12.2023 bis 08.01.2024
Beschluss der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	25.01.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	02.02.2024
Veröffentlichung im Internet bzw. öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	12.02.2024 bis 15.03.2024
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	25.04.2024

Ausgefertigt: Untergruppenbach, den

Vierling, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und In-Kraft-Treten (§ 10 (3) BauGB)

am

Zur Beurkundung:

Vierling, Bürgermeister

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Aufhebungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bebauungsplan „Neues Wohnen 2.0“ Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan.

a) Grundflächenzahl (vgl. Planeinschrieb)

Mit wasserdurchlässigem Material befestigte Flächen sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

b) Höhe baulicher Anlagen

Siehe Planeinschrieb und Schemaskizzen

- bei Satteldach und Walmdach (SD, WD)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan als höchster Gebäudepunkt (HGP) in m über Normalnull (ü. NN) festgesetzt. Der höchste Gebäudepunkt wird durch den Schnittpunkt der Dachflächen definiert (First), bei versetzten Satteldächern ist der höchste Punkt der höheren Dachfläche maßgeblich. Technisch notwendige Einzelbauteile und Aufbauten sind ausgenommen. Unterschreitungen sind zulässig.

- bei Pultdach (PD)

Die maximale Gebäudehöhe muss mindestens 1,5 m unter der als höchstem Gebäudepunkt (HGP) festgesetzten Höhe liegen. Sie wird durch den höchsten Punkt der Dachfläche definiert. Technisch notwendige Einzelbauteile und Aufbauten sind ausgenommen. Unterschreitungen sind zulässig.

- bei Flachdach (FD)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Höhe des Dachs (HGP = Oberkante Attika) in m über Normalnull (ü. NN) festgesetzt. Technisch notwendige Einzelbauteile und Aufbauten sind ausgenommen. Unterschreitungen sind zulässig. Ab der im Plan als Staffelgeschosshöhe (SGH) festgesetzten Höhe ist ein Staffelgeschoss auszubilden, wobei das Staffelgeschoss auf allen Seiten um mindestens 1,50 m vom Hausgrund zurückzusetzen ist (vgl. Schemaschnitt im Lageplan).

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Rohfußboden) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan als Höchstmaß in Metern über Normalnull (ü. NN) festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- a) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise (b₁):
zugelassen sind Einzelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 35 m aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise.
- b) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise (b₂):
zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 20 m aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise. Bei Doppelhäusern darf zudem die Gesamtlänge eines Doppelhausteils 11 m nicht überschreiten.
- c) besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise „Kettenhaus“ (b₃):
Gebäude sind als Kettenhäuser auszuführen und an die westliche Grundstücksgrenze anzubauen. Die Garagen sind als Zwischenteiler an die östliche Grundstücksgrenze anzubauen.

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist begrenzt auf drei, fünf bzw. zehn Wohnungen im Einzelhaus und auf zwei Wohnungen je Doppelhausteil und Kettenhausteil (vgl. Planeintrag).

1.7 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

- a) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
- b) Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO
Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Terrassen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 2 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sie dürfen jedoch im Mittel nicht mehr als 1,4m über die Geländeoberfläche hinausragen (Kellergeschoss im Sinne der LBO). Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss in allen Fällen mindestens 2 m betragen.

1.8 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

- a) Garagen - eingeschossig - und überdachte Stellplätze sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- b) Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit seitlichen und hinteren Wänden Abstände von mindestens 0,5 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich von überdachten Stellplätzen (Carports) ohne geschlossene Außenwände muss mind. 1,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Der Ein- und Ausfahrtsbereich von freistehenden Garagen muss bei festgesetzter Bauweise b₁ mind. 2,5 m, bei festgesetzter Bauweise b₂ mind. 1,5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Maßgebend dafür ist die Vorderkante der Dachüberstände.
- c) Nicht überdachte Stellplätze sind – im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche – allgemein auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Stellplätze müssen eine Mindestgröße von 5,5 m x 2,5 m aufweisen. Die Vorgaben nach 1.9 a) sind zu beachten.
- d) Sonstige Nebenanlagen, sofern als Gebäude beabsichtigt, sind bis zu einer Größe von maximal 40 m³ auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- a) Die Befestigung von Stellplätzen, Wegen und Zufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.
- b) Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu errichten, dass je drei Stellplätzen mindestens ein Baum gemäß Artenempfehlung (siehe Anhang der Begründung) gepflanzt wird.
- c) Zur Vermeidung anlagebedingter Bodenbeeinträchtigungen ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.
- d) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- e) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtung ist unzulässig.
- f) Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden. Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- g) Die im Plan als Fläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB „Ausgleichsfläche“ gekennzeichnete Fläche ist durch die Herstellung von blütenreichen Wiesen und Säumen als Nahrungshabitat für Eidechsen aufzuwerten. Es sind zudem insgesamt 5 Eidechsenrefugien gem. Maßnahmenkonzept zur Zauneidechse (vgl. Anlage der Begründung) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche ist vor Umsetzung der Zauneidechsen mit einem Reptilienzaun zu umzäunen. Der Zaun ist gemäß der Vorgaben des Maßnahmenkonzepts zur Zauneidechse auszuführen. Er muss mindestens bis zu dem Zeitpunkt bestehen bleiben, bis die angrenzenden Bauplätze bebaut sind.
- h) Die im Plan als Fläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB „Wanderkorridor“ gekennzeichneten Flächen sind als extensives Grünland anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind im Abstand von 15 m bis 25 m flache Reisighaufen von ca. 1 m² Größe anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche ist mit einem Reptilienzaun von den Bauplätzen zu trennen. Der Zaun ist gemäß der Vorgaben des Maßnahmenkonzepts zur Zauneidechse auszuführen. Er muss mindestens bis zu dem Zeitpunkt bestehen bleiben, bis die angrenzenden Bauplätze bebaut sind.
- i) Externe Ausgleichsmaßnahme: Auf Flurstück 4186, Gemarkung Untergruppenbach sind punktuell Eidechsenzellen und Asthaufen gem. Maßnahmenkonzept zur Zauneidechse (vgl. Anlage der Begründung) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche ist vor Umsetzung der Zauneidechsen mit einem Reptilienzaun zu umzäunen. Der Zaun ist gemäß der Vorgaben des Maßnahmenkonzepts zur Zauneidechse auszuführen. Er muss mindestens bis zu dem Zeitpunkt bestehen bleiben, bis die angrenzenden Bauplätze bebaut sind.
- j) Stützmauern, Lichtschächte und Entwässerungsanlagen sind so anzulegen, dass keine Fallen für Kleintiere entstehen.

1.10 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- a) Pflanzzwang - Einzelbäume (PZ/E): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind gebietsheimische, standortgerechte, hochstämmige Laub- oder Obstbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe Anhang der Begründung)
- b) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit gebietsheimischen und standortgerechten, Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 75 m² zu bepflanzende Fläche je Baugrundstück sind mindestens zwei Sträucher zu pflanzen. (Artenempfehlung siehe Anhang der Begründung)

1.11 Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß entsprechend dem Lärmpegelbereich III nach Tabelle 7 der DIN 4109 zu erfüllen (Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm).

Nach der Tabelle 7 der DIN 4109 sind folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämmmaß des jeweiligen Außenbauteils (erf. $R'_{w,res.}$) nachzuweisen:

Raumart	erf. $R'_{w,res.}$ des Außenbauteils LPB III
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	35 dB
An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.	

Die oben genannten Anforderungen sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche zur Grundfläche gem. DIN 4109 zu korrigieren. Die Anforderungen zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 [2] bei Lärmpegelbereich III werden in der Regel mit üblichen Bauteilen (z.B. Standardfenster) erfüllt.

An der Randbebauung der K 2086 ist in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die im Isophonenplan 1952b-03 der Lärmschutzuntersuchung dargestellten Lärmpegelbereiche.

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind die technischen Baubestimmungen (VwVTB) nach der DIN 4109-1: 2016-07 sowie die DIN 4109-2: 2016-07 zu beachten (vgl. A5 der VwVTB). Es gilt jeweils die technische Baubestimmung in der zum Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung.

Hinweise:

- a) Das Plangebiet greift mit seinem Südrand in das ausgedehnte Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG Nr. 1 ein: Vorgeschichtliche, wohl mittelneolithische Siedlung. Durch Luftbilder und Begehungen nachgewiesene vorgeschichtliche Siedlungsbefunde. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der § 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

- b) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 (1) und (6) WG).

- c) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.

- d) Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von quartären Lockergesteinen (Löss, Lösslehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen und aus der näheren Umgebung bekannt. Nach Auswertung des hochauflösenden digitalen Geländemodells befindet sich die nächstgelegene Verkarstungsstruktur südlich der Südwestecke des Plangebietes in ca. 90 m Entfernung.

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.

Es wird eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein Fachingenieurbüro empfohlen. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

- e) In Teilen des Plangebiets liegt kein gewachsener Boden und ein gestörter Baugrund vor (vgl. Anlage der Begründung). Dies ist bei der Gründung entsprechend zu beachten. Es wird daher dringend empfohlen, vor Beginn der Baumaßnahmen ein Bodengrundgutachten einzuholen.
- f) Es wird empfohlen, bei den Baumaßnahmen anfallenden Lösslehm/Löss und evtl. auch darunter folgende, aufgewitterte Tonsteine des Gipskeupers auf Ihre Eignung als Baustoff (Ziegeleirohstoff) zu prüfen und möglichst einer entsprechenden Verwendung zuzuführen.
- g) Im Fall von anstehenden Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) ist im Bereich des Planungsvorhabens mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen.
- h) Da bei den Baumaßnahmen hochwertige Böden (Parabraunerden aus Löss oder Lösslehm und Parabraunerden aus lösslehmhaltigen Fließerden und Lösslehm) in Anspruch genommen werden und die Eingriffsfläche größer als 5000 m² ist, wird nach DIN 19639 empfohlen, für die geplanten Baumaßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung zu bestellen. Auf diese Weise wird ein fachgerechter Umgang mit den Böden sichergestellt, die Eingriffe in diese minimiert und der Erfolg eingriffskompensierender Maßnahmen gewährleistet.
- i) Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetern dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden (§§ 39 (5) Satz 1 Nr. 2 i.V.m. 44 (1) bis (3) BNatSchG). Dies gilt nicht für Höhlenbäume, die ganzjährig geschützt sind und nur in Rücksprache mit der Naturschutzbehörde gefällt werden dürfen.
- j) Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).
- k) Eine aktive und passive Nutzung von erneuerbaren Energien (z.B. Solar, Wind, Erdwärme) soll im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Bebauung umgesetzt werden und wird dringend angeraten. Auf die Änderung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (KSG BW) vom 06.10.2021 wird hingewiesen. Demnach ist nach § 8a (1) KSG BW beim Neubau von Wohngebäuden seit dem 1. Mai 2022 „auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren“.
- l) Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Es wird daher empfohlen, an den Grün- und Außenbereichsflächen zugewandten Gebäudeseiten größere Glas- und Fensterflächen mit Vogelschutzglas der Kategorie A auszustatten. Alternativ werden wirksame Markierungen gegen Kollisionen empfohlen. Z.B. vertikale Linien (mind. 5mm breit bei max. 10 cm Abstand), horizontale Linien (min. 3mm breit bei max. 3 cm Abstand oder min. 3mm breit bei max. 5 cm Abstand), Punktraster. Informationen hierzu finden Sie unter: https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf
- m) Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen.

- n) Mutterboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.
- o) Grundstücksentwässerungsanlagen im Sinne der gültigen Abwassersatzung müssen nach den Regeln der Technik hergestellt und betrieben werden. Zu beachten sind u.a. die DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 12056 und DIN EN 752. Die Gemeindeverwaltung weist in diesem Zusammenhang auch auf die Nachweise der Dichtigkeit entsprechend DIN EN 1986 T 30 in Verbindung mit DIN EN 12056 und DIN EN 752 hin. Für die Dichtigkeitsprüfung gilt DIN EN 1610.
- p) Die Erfahrungen der vergangenen Jahre haben gezeigt, dass es in Gebieten in denen nur sehr kleine oder keine Gewässer vorhanden sind zu Überschwemmungen innerhalb bebauter Flächen kommen kann. Auch davon betroffen sind Ableitungen aus Außengebieten welche auf besiedelte Gebiete treffen. Aber auch innerhalb von Siedlungsgebieten kommt es zu Sturzfluten über befestigte Flächen deren Gefährdungspotential für die Bebauung von hoher Bedeutung ist. Hierzu ist es notwendig zu untersuchen und zu berücksichtigen welche Vorsorgemaßnahmen getroffen werden können um Schäden zukünftig zu vermeiden oder zumindest zu minimieren. Die besonders gefährdeten Bereiche wurden im Lageplan mit einer Konturlinie Starkregengefährdung markiert.
- Starkregen sind Niederschläge in lokal begrenzten Gebieten innerhalb kurzer Zeit mit sehr hoher Intensität und Menge. Die Haupteinflussfaktoren sind die vorhandene Topographie, die räumliche und zeitliche Verteilung von Niederschlägen, die Wasserspeicherkapazität von Böden, die Leistungsfähigkeit kommunaler Gewässer sowie die Bebauung einschl. Flächen- bzw. Landnutzung.
- Im Rahmen einer Risikoanalyse für das hier zu überplanende Gebiet ergeben sich auf einzelnen Grundstücken Gefährdungen welche entsprechend gekennzeichnet wurden. Auf die Notwendigkeit einer Flächen- und Bauvorsorge sowie einer objektbezogenen Vorsorge wird ausdrücklich hingewiesen. Bzgl. der Informationsvorsorge wird beispielhaft auf die Veröffentlichungen des Umweltministerium Baden-Württemberg verwiesen.
- q) Aufgrund der bestehenden Kanalhöhen ist es in Teilen des Plangebiets voraussichtlich nicht möglich, die Untergeschosse im Freispiegel zu entwässern. Hier kann die Errichtung von Hebeanlagen notwendig sein. Die betroffenen Grundstücke sind im Lageplan entsprechend markiert.
- r) Es wird angeregt, bei Stützmauern aus grobem Material (z.B. Jurasteine, Muschelkalk), falls statisch vertretbar, auf das Verfugen zu verzichten, um Habitate für Zaun- und Mauereidechsen zu schaffen.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neues Wohnen 2.0“:

2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: entsprechend Planeintrag.

Bei festgesetztem Satteldach sind auch höhenversetzte Dachflächen mit unterschiedlicher Dachneigung zulässig, wenn der Versatz am Dachfirst max. 1,5 m beträgt. Bei festgesetztem Walmdach sind auch die Unterformen Krüppelwalmdach und Zeltdach zulässig. Flache und flachgeneigte Dächer (bis DN 10°) sind extensiv zu begrünen (Substratdicke min. 15 cm).

Bei Doppelhaushälften ist die Dachneigung einheitlich zu wählen.

Dachform der Garagen - soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - ausschließlich Satteldach oder begrüntes Flachdach (DN max. 10°, Substratdicke min. 15 cm). Freistehende überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Flachdachkonstruktionen (DN max. 10°) zu versehen (Dachbegrünung bei Carports nicht zwingend).

- b) Farbgebung der Dächer: Zulässig sind die Farben Ziegelrot bis Rotbraun, sowie Mittelgrau bis Dunkelgrau. Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Flächen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien. Begrünte Dächer ohne Farbfestsetzung.
- c) Farbgebung der Fassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Flächen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien.
- d) Mit den Außenkanten von Dachaufbauten ist mindestens ein Abstand von 0,75 m in der Höhe vom First und mindestens 1,5 m von den seitlichen Dachrändern einzuhalten. Ihre Gesamtlänge darf 60 % der Dachlänge je Dachseite nicht überschreiten. Bei mehr als einem Dachaufbau je Dachseite ist die Gestaltung der Dachaufbauten aufeinander abzustimmen.

2.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- a) Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Hecken aus gebietsheimischen Sträuchern (z.B. Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Hainbuche) – auch mit darin einbezogenem Maschen- oder Knüpfdraht, sowie Stabgitter – bis 1,5 m Höhe zulässig. Von Fußwegen, befahrbaren Verkehrsflächen und Feldwegen ist mit festen Einfriedungen ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern (Durchschlupf).

- b) Stützmauern

Stützmauern sind allgemein nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig, verbleibende Höhenunterschiede sind abzuböschten. Sie sind auch innerhalb der mit einem Pflanzzwang belegten Flächen zulässig. Von befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen und Feldwegen ist mit Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- a) Aufschüttungen - auch im Anschluss an Gebäude - dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht übersteigen.
- b) Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Freiflächen müssen, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum her einsehbar oder Bestandteil desselben sind, so gestaltet und gepflegt werden, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Wo immer möglich, ist eine Entsiegelung von Freiflächen durch die Verwendung von Rasenflächen oder Grünstreifen anzustreben. Für die Bepflanzung sind bevorzugt gebietsheimische Laubgehölze und hochstämmige Obstbäume zu verwenden.

Lose Materialien und Steinschüttungen sind nicht zulässig.

2.4 Antennenanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

2.6 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Pro Wohneinheit sind ab einer Nettogrundfläche (NGF nach DIN 277) bis 50m² 1 Stellplatz, von 50m² bis unter 90m² 1,5 Stellplätze und ab 90m² 2 Stellplätze herzustellen. Bruchzahlen werden auf die nächste volle Zahl aufgerundet. Anrechenbare Stellplätze dürfen nicht gefangen sein, d.h. sie müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein. Bei Doppelparkern/Duplex-Garagen ist lediglich einer der beiden Stellplätze als unabhängig anfahrbar zu werten.

2.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist getrennt vom häuslichen Abwasser zu erfassen und nach ausreichender Rückhaltung in den Regenwasserkanal bzw. Mischwasserkanal im öffentlichen Straßenraum einzuleiten. Eine vorherige Regenwassernutzung auf den Grundstücken ist zulässig. Die Anordnung von Gründächern ist gleichfalls zulässig und entsprechend den Vorgaben in Anhang 1 zu bemessen. Es ist auf den Grundstücken ein entsprechendes Rückhaltevolumen in Form von naturnahen Erdbecken, Mulden, Rigolen, Einstaubecken, Rückhaltezysternen oder ähnlichen Einrichtungen zu schaffen und entsprechend den Vorgaben in Anhang 1 zu bemessen.

Werden mehrere Gebäude erstellt, sind die Dachflächen zusammenzurechnen. Im Rahmen von Einzelbauanträgen ist hierzu eine Entwässerungsplanung inklusive der Bemessung des Rückhaltevolumens vorzulegen. Wasserrechtliche Erlaubnispflichten bleiben von den Regelungen des Bebauungsplanes unberührt.