

Gemeinde Remshalden

OT Grunbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Weinkellerei"

08119090_1417_xxx_00_BV

Textteil

Stand 19.09.2022

Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung



71522 Backnang
Adenauerplatz 4
Tel.: 07191 – 73529 - 0
info@roosplan.de
www.roosplan.de

Ausfertigung:

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht.

Remshalden, den

.....
Bürgermeister

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos, Freier Landschaftsarchitekt, bdla
 Andreas Gutscher, B. Sc. Stadt- und Raumplanung

Projektnummer: 22.019

INHALT

SEITE

| | |
|--|-----------|
| I. Rechtsgrundlagen..... | 1 |
| II. Textliche Festsetzungen..... | 2 |
| II.A Planungsrechtliche Festsetzungen | 2 |
| II.B Örtliche Bauvorschriften..... | 6 |
| III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise | 7 |
| IV. Verfahrensvermerke..... | 17 |

Bestandteile der Satzung

Planteil mit Legende

Textteil

Anlagen

| | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Vorhaben- und Erschließungsplan (zur öffentlichen Auslegung) |
| Anlage 2 | Begründung |
| Anlage 3 | Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung vom 31.08.2022 |
| Anlage 4 | Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 31.08.2022 |
| Anlage 5 | Schallimmissionsprognose Gerlinger u.a. vom 05.09.2022 |
| Anlage 6 | Verkehrstechnische Untersuchung vom 12.07.2022 |
| Anlage 7 | Zusammenfassende Erklärung (nach Satzungsbeschluss) |

I. Rechtsgrundlagen

BauGB (2017): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.

BauNVO (2017): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

PlanZV 90 (1990): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

LBO (2010): Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357,358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

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

II. Textliche Festsetzungen

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Planteil zum Bebauungsplan.

II.A Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Folgenden sind die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß BauGB, sowie der BauNVO dargestellt.

II.A.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1 – 11 BauNVO)

SO = Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind:

Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen im Zusammenhang mit einer Weinkellerei.

Im SO1 gekennzeichneten Bereich sind vorwiegend Traubenannahme und Verarbeitung, sowie das Tanklager zulässig.

Im SO2 gekennzeichneten Bereich ist vorwiegend Verkauf mit entsprechenden Lagereinrichtungen, Verkaufsräumen und Verwaltungsnutzungen, sowie ein gastronomischer Betrieb mit Außenbewirtschaftung zulässig.

Verkauft werden dürfen alle auf der Fläche selbst hergestellten Produkte. Werden Produkte zugekauft, dann darf deren Verkaufsfläche 50 m² nicht überschreiten.

Zugelassen sind auch Anlagen und Einrichtungen, die der Freizeitgestaltung dienen, wie ein Wohnmobilstellplatz inkl. dazugehörigen Infrastruktureinrichtungen.

Alle Nutzungen sind nur zulässig, wenn sie das vorhandene und östlich geplante Wohnen nicht wesentlich stören.

II.A.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Siehe Einschrieb im Planteil.

2.1 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs.3 BauGB, § 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO)

Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Metern über Normal Null (NN).

Siehe Einschrieb im Planteil.

Höhe baulicher Anlagen:

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (GH) gemessen ab EFH bis Oberkante Dachhaut oder Randgesims an der höchsten Stelle des Bauwerks.

2.2 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Planteil.

II.A.3. Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)

Entsprechend Einschrieb Nutzungsschablone im Planteil.

- a = abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO, Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise mit einer max. Gebäudelänge von bis zu 65 m zulässig.

II.A.4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB sowie § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen nach Eintrag im Planteil festgesetzt.

Außerdem sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind, auch auf der nicht überbaubaren Fläche zulässig.

Offene Stellplätze sind in den überbaubaren und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

II.A.5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB) Im Planteil dargestellt.

Öffentliche Verkehrsflächen:

Die Unterteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahnen, Wege etc. einschließlich deren Planungshöhen sind rein nachrichtliche Wiedergaben ohne Festsetzungscharakter.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt:

Entlang der K 1866 darf nicht auf die Flächen zu- bzw. abgefahren werden.

II.A.6. Mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers zur Führung von Abwasserkanälen und die dafür erforderlichen Steuerleitungen. Das Leitungsrecht schließt ein, dass die Trasse (z.B. zu Kontrollzwecken) begangen und (z.B. für Reparaturzwecke) befahren werden darf.

II.A.7. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Einzelbaumpflanzgebote Pfg.1

Die im Lageplan gekennzeichneten Pflanzgebote von Pflanzen aus gebietsheimischer Herkunft (autochthone Gehölze) entsprechend der Pflanzliste (III.23 der nachrichtlich übernommenen Festsetzungen und Hinweise) sind anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können von den im Plan eingezeichneten Standorten um bis zu 5 m abweichen.

Flächenhaftes Pflanzgebot Pfg.2

Auf den im Planteil gekennzeichneten Flächen sind Gehölze aus heimischen Arten durchgehend und blickdicht anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Die Endwuchshöhe der Gehölze muss mindestens 4,0 m betragen. Ein Standort für eine Trafostation ist zulässig.

Flächenhaftes Pflanzgebot Pfg.3

Auf den im Planteil gekennzeichneten Flächen sind Gehölze aus heimischen Arten anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Obstbäume in Form von Hochstämmen entsprechend des „Maßnahmenkatalog für die Streuobst-Modellgebiete Aspach - Berglen - Kernen im Remstal - Urbach - Weissach im Tal und den Tourismusverband Remstal-Route e.V.“ sind allgemein zulässig und können auch anstelle der in der Pflanzenliste (III.23 der nachrichtlich übernommenen Festsetzungen und Hinweise) genannten Bäume gepflanzt werden.

Verkehrsgrün: Die Verkehrsgrünflächen dienen der Lenkung und Rückhaltung anfallenden Niederschlagswassers. Die Flächen sind, sofern sie nicht für andere zulässige Nutzungen verwendet werden, als artenreiche Wiese anzulegen und zu pflegen. Zur Ansaat dient eine standortgerechte, artenreiche Mischung für Böschungen und Straßenbegleitgrün mit mindestens 50 % Blumenanteil und restlichen Anteilen von Gräsern.

Flachdachbegrünungen

Flachdächer von Hauptgebäuden sind dauerhaft zu begrünen. Der Aufbau einer Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen und wenigstens eine Vegetation von

Wildkräutern und Gräsern ermöglichen. Zur Ansaat dient eine niederwüchsige, artenreiche Saatgutmischung mit mindestens 50 % Blumenanteil und restlichen Gräsern bzw. Sedumsprossenmischung. Solarenergieanlagen sind auf begrünten Dächern zulässig, wenn die Modulunterkanten in einem Abstand über dem Substrat von mindestens 20 cm aufgeständert werden.

II.A.8. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind (ohne Eintrag im Planteil) unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Randeinfassungen) auf den angrenzenden Grundstücken in einer Breite von etwa 0,2 und einer Tiefe von etwa 0,5 m hinter Bordstein / Rabattstein erforderlich und zulässig. Ebenso sind Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben und durch Böschungen im Verhältnis Höhe zu Länge wie 1 : 1,5 ausgeglichen werden, erforderlich und auch ohne Eintrag im Planteil auf den privaten Grundstücken zulässig.

II.B Örtliche Bauvorschriften

(§74 LBO)

II.B.1. Äußere Gestalt der baulichen Anlage

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

a) Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung:

festgesetzt sind für Dächer von Hauptgebäuden:

Flachdächer (FD), Dachneigung bis 5°, extensiv begrünt. Auf den Dächern sind Photovoltaikanlagen entsprechend § 8a des Klimaschutzgesetzes Baden – Württemberg (KSG BW) nachzuweisen.

Für Dächer von Nebenanlagen:

Nebenanlagen sind als Flachdach (FD) mit extensiver Dachbegrünung anzulegen. Auf den Flachdächern von Nebenanlagen sind haustechnische Anlagen wie Photovoltaik- und Solarthermieanlagen zulässig.

Dacheindeckungen aus glänzenden oder stark reflektierenden Materialien sind (bis auf Solarenergieanlagen) unzulässig.

b) Fassadengestaltung

Unzulässig bei der Fassadengestaltung sind hochglänzende Metalle sowie grelle und leuchtende Farben. Zugelassen sind Holzfassaden, Holzverbundmaterial, verputzte Fassaden in ortstypischen Farben, Fassadenbegrünungen sowie Naturstein und Glas.

II.B.2. Einfriedungen

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Als Einfriedung sind Hecken- und Strauchpflanzungen aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen sowie tote Einfriedungen (bspw. Drahtzäune) zulässig. Tote Einfriedungen dürfen nur ausnahmsweise höher als 1,8 m sein. Die Hecken- und Strauchpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

II.B.3. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten und nicht zu Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft als flächig begrünzte Vegetationsfläche zu unterhalten.

III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

III.1 Erschließen von Grundwasser und -absenkung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 Abs. 6 Wassergesetz (WG) der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kläranlage zuzuleiten.

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpen oder Erdwärmeenergieanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt des Rems-Murr-Kreises zu erfragen.

III.2 Niederschlagswasser

Auf § 45 b Abs.3 WG (Ableitung von Niederschlagswasser) wird hingewiesen. Bei der Ausführung sind die Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Niederschlagswasserverordnung zu beachten, wonach Niederschlagswasser ortsnah über die belebte Bodenzone mit einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm breitflächig versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer gedrosselt eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Für den Fall, dass eine Versickerung nicht möglich ist, hat eine Regenwasserrückhaltung über ein Gründach oder über eine entsprechend bemessene Retentionszisterne zu erfolgen. Sollte zur Rückhaltung des Niederschlagswassers kein Gründach umgesetzt werden, ist für die Einleitung von Regenwasser in die Mischwasserkanalisation oder in den Regenwasserkanal eine Retentionszisterne mit Überlauf in die jeweilige Kanalisation vorzusehen. Da der Niederschlagsabfluss aus dem Gebiet nicht höher sein darf, als natürlicher Weise abfließen würde, ist pro 100 m² angeschlossene Dachfläche ein Zisternenvolumen von 2 m³ und ein Drosselabfluss von 0,15 l/s umzusetzen. Diese Maßnahme hat den Hintergrund der Verringerung des Hochwasserscheitels im Gewässer, dient der hydraulischen Entlastung des Vorfluters sowie einer Verringerung der Schmutzfracht beim Entlastungsfall der Regenüberlaufbecken.

III.3 Wild abfließendes Wasser

Auf § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird hingewiesen: Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers (das gilt gemäß Abs. 4 auch für Wasser, das nicht aus Quellen stammt) auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

III.4 Brauchwassernutzung

Wird Regenwasser gesammelt und als Brauchwasser genutzt, ist dies dem Landratsamt nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) anzuzeigen. Das Landratsamt des Rems-Murr-Kreises hält ein Merkblatt "Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke" bereit.

III.5 Hausentwässerung

Rückstauklappen sind in der Abwassersatzung für Entwässerungen unterhalb des Straßenniveaus vorgeschrieben.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass das Hofwasser auf dem Grundstück abzuleiten ist und nicht in den öffentlichen Straßenraum geleitet werden darf.

III.6 Starkregen

Die Grundstücke können bei Starkregenereignissen betroffen sein, genauere Karten liegen allerdings nicht vor. Dies ist bei der Ausbildung der Kellergeschosse und der Wahl der Erdgeschossfußbodenhöhe zu beachten.

III.7 Bodendenkmale

Es wird auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen: Sollten bei der Durchführung von 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. 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

III.8 Bodenschutz

Nach den Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Der Grundstückseigentümer und jeder, der Verrichtungen auf dem Grundstück durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, ist verpflichtet, Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen. Auf die §§ 4 und 7 BBodSchG wird hingewiesen. Die Inhalte des Merkblattes „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes sind zu beachten.

Außerdem wird auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) hingewiesen.

III.9 Abfallbeseitigung - Altlasten

Altlasten sind keine bekannt. Falls im Zuge von Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) oder verunreinigtes Grundwasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und das Amt für Umwelt des Landratsamtes unverzüglich zu informieren. Weitere Maßnahmen ggf. zur Erkundung, Sanierung oder Überwachung sind mit diesem im Vorfeld abzustimmen.

Hinweise zu Auffüllungen: Werden im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen so sind die in Baden-Württemberg gültigen technischen Hinweise

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004,
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3 einzuhalten.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

Eine Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidium Stuttgart ergab keine Anhaltspunkte darauf, dass sich Bombenblindgänger im Plangebiet befinden.

III.10 Baugrund

Ein Baugrundgutachten liegt noch nicht vor.

III.11 Erdmassenausgleich

Gemäß § 3 Abs.4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LkreiWiG) gilt: Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einer Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme ist im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

Gemäß § 6 Abs. 2 LBOAVO (Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung) sind in den Bauzeichnungen zum Baugesuch die Ansichten der geplanten baulichen Anlage unter Angabe des vorhandenen und künftigen Geländes darzustellen.

III.12 Erbebenzone 0

Remshalden liegt in der Zone 0 der Karte der Erdbebenzonen für Baden-Württemberg. Auf die DIN 4149: 2005-04 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten) und die Schrift "Erdbebensicheres Bauen" (herausgegeben vom Innenminister Baden-Württemberg) wird hingewiesen.



III.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm)

Gemäß der VwV Technische Baubestimmungen gehört die DIN 4109 zu den im Baugenehmigungsverfahren stets zu prüfenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen.

Im Plangebiet ist mit erhöhten Lärmemissionen der benachbarten Verkehrsflächen zu rechnen. Für schutzbedürftige Nutzungen (z.B. evtl. Ruheräume für Mitarbeiter) sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.



III.14 Artenschutzrechtliche Bestimmungen

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) hingewiesen. Danach sind Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von besonders geschützten Arten (dazu zählen auch die meisten Vogelarten) insoweit geschützt, als Eingriffe den Erhaltungszustand der lokalen

Population verschlechtern könnten. Das Landratsamt empfiehlt, bei Baumaßnahmen rechtzeitig durch qualifizierte Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen (Kontrolle von Baum- und/oder Gebäudehöhlen und -spalten auf Fledermäuse, Beachtung von Brutzeiten, die Schaffung von Nist- und Brutmöglichkeiten für gefährdete Gebäudebrüter) durchzuführen.

Die Rechtsgrundlage für den Schutz von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten ist § 44 Abs. 1 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Hierbei kommt es nicht auf den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art an und ob sich dieser durch einen Verstoß gegen § 44 Abs.1 Nr.3 verschlechtert. Solange die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten regelmäßig - wenn auch nicht ständig - genutzt werden, sind diese geschützt und ein Zugriff verboten. Nach Ende der Nutzzeit ist ein Zugriff auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht mehr verboten, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Zudem ist das Tötungsverbot bei der Planung zu beachten (hier gilt Individuenbezug): es ist zu prüfen, ob sich das Tötungs- oder Verletzungsrisiko „signifikant“ erhöht. Alle geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind bei Bedarf grundsätzlich zu ergreifen. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dürfen nur entfernt werden, wenn deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dazu sind vorgezogene Maßnahmen zulässig. Die anderen, unter den weniger strengen Schutzstatus fallenden „besonders geschützten Arten“ sind gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG zu behandeln. Diese Arten sind in der Planung z.B. durch Vermeidungs-, Minderungs- und (artenschutzrechtliche) Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Gehölze dürfen gemäß § 39 Abs.5 S.1 Nr.2 BNatSchG lediglich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden, auf die Ausnahmen in Satz 2 wird hingewiesen. Für alle zu erhaltenden Gehölz- und Vegetationsflächen ist die die Einhaltung der DIN 18920 (insbesondere ein stabiler Bauzaun, Wurzelschutzvorhänge) zu beachten. Um einen dauerhaften Schutz der Gehölze und der Pflanzgebote zu gewährleisten, werden entsprechend große Baumscheiben mit Schutz vor Bodenverdichtung empfohlen.

Bauliche Anlagen, insbesondere Entwässerungseinrichtungen wie Kanaleinläufe, sind so zu gestalten, dass Kleintierfallen vermieden werden.

Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG, bedarf es der Genehmigung der zuständigen Behörde, wenn Gehölzen und/oder Saatgut in der freien Natur außerhalb ihrer Vorkommensgebiete verwendet werden sollen.

III.15 Vermeidung von Vogelschlag

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verbietet das Töten oder Verletzen aller wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten, zu denen die einheimischen Vogelarten gehören.

Durch Verwendung von Glas in der Fassadengestaltung, insbesondere hinsichtlich der Lage des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft, kann es zu einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko kommen, das den Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 auslösen kann. Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Vögeln an Glas- und Fensterfronten von Gebäuden, Gebäudeteilen und Anbauten sind diese vogelschlag-sicher zu gestalten. Entsprechende Hinweise zu Gestaltung, Materialität und Dimensionierung sind der Fachliteratur im Sinne der anerkannten Regeln der Technik, der erforderlichen Sorgfalt und der guten fachlichen Praxis zu entnehmen.

III.16 Insektenverträgliche Außenbeleuchtung

Es wird auf den neuen § 21 Naturschutzgesetz zur insektenfreundlichen Beleuchtung hingewiesen, aus dem sich u.a. eine Verpflichtung für neu zu errichtenden Beleuchtungsanlagen ableiten lässt (s. Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetzes und des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes vom 23.07.2020, GBl. vom 30. Juli 2020, S. 651 ff.): Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Es gilt der jeweilige Stand der Technik. Emissionen im Blau-, Violett- und UV-Spektrum sind nicht zulässig. Die Lichtwirkung darf nur nach unten auf die zu beleuchtende Fläche gerichtet sein. Nach Möglichkeit ist die Betriebsdauer der Beleuchtung durch Zeitschaltung und Bewegungsmelder dem Beleuchtungsbedarf anzupassen. Gebäudefassaden anzustrahlen, Strahlung gegen den Himmel sowie großflächige Lichtwerbung sind nicht zulässig.



III.17 Verbot von Schottergärten

Auf § 9 Abs.1 LBO und § 21a NatSchG BW wird hingewiesen: Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist. Es ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des §9 Abs.1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

III.18 Nutzung der Solarenergie

Das überarbeitete Klimaschutzgesetz Baden- Württemberg (KSG BW) enthält eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen bei Anträgen auf Baugenehmigung, die ab 01.01.2022 (für Nichtwohngebäude und Parkplätze ab 35 Stellplätzen) bzw. ab 01.05.2022 (auch für Wohngebäude) bei der zuständigen Behörde eingehen. Auf die genaueren Bestimmungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung wird ergänzend verwiesen.

III.19 Straßenschilder und Straßenbeleuchtung

Auf § 5b des Straßenverkehrsgesetzes (STVG) BW wird hingewiesen. § 5b Abs.6: Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen zu dulden.

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

III.20 Maximale Höhe baulicher Anlagen

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

III.21 Nachbarrechtsgesetz

Gemäß § 11 des Nachbarrechtsgesetzes BW gilt: Mit toten Einfriedigungen ist gegenüber Grundstücken, die landwirtschaftlich genutzt werden (das gilt auch für Feldwege), ein Grenzabstand von 0,50 m einzuhalten. Ist die tote Einfriedigung höher als 1,50 m, so vergrößert sich der Abstand entsprechend der Mehrhöhe, außer bei Drahtzäunen und Schranken.

Auf die Abstandsvorschriften der §§ 12 (Hecken), 15 (Waldungen) und 16 (sonstige Gehölze) wird hingewiesen.

III.22 Anbaubeschränkung

Gemäß § 22 Abs.1 StrG BW dürfen Hochbauten jeder Art längs der Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 Meter, gemessen von äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Gemäß § 22 Abs.6 gilt das nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist.

III.23 Der richtige Standort für heimische Bäume und Sträucher:

| Botanischer Name | Deutscher Name | Verwendung | Standort/Boden |
|---------------------|----------------|----------------------|-----------------|
| | | a) Einzelstellung | 1) kalkhaltig |
| | | b) Feldhecke | 2) sauer |
| | | c) Ufergehölz | 3) feucht-nass |
| | | d) Vogelschutzgehölz | 4) trocken |
| | | e) Pioniergehölz | 5) sonnig |
| | | f) Bienenweide | 6) halbschattig |
| Bäume | | | |
| Acer campestre | Feld-Ahorn | b,d,f | 1,4,5,6 |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn | a,b,d,e,f | 4,5,6 |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn | a,b,d,e,f | 3,5,6 |
| Alnus glutinosa | Schwarz-Erle | c,d,e,f | 2,3,5,6 |
| Betula pendula | Hänge-Birke | a,e | 1,4,5, |
| Carpinus betulus | Hainbuche | a,b,d,f | 3,4,5,6 |
| Fagus sylvatica | Rotbuche | a,d,f | 1,2,5,6 |
| Populus tremula | Zitterpappel | c,e,f | 3,4,5,6 |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche | a,b,d,f | 4,5,6 |
| Sorbus aucuparia | Eberesche | a,b,d,e,f | 2,3,4,5,6 |
| Sorbus domestica | Speierling | a,d,f | 1,4,5,6 |
| Sorbus torminalis | Elsbeere | a,b,d | 4,5,6 |
| Salix alba | Silber-Weide | a,c,f | 1,3,5 |
| Salix fragilis | Bruch-Weide | a,c,f | 3,5 |
| Tilia cordata | Winter-Linde | a,d,e,f | 4,5,6 |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde | a,d,e,f | 1,3,5,6 |

| | | | |
|-------------|-----------|-----------|-----------|
| Ulmus minor | Feld-Ulme | a,b,d,e,f | 1,3,4,5,6 |
| Umus glabra | Berg-Ulme | a,d,f | 3,5,6 |

Sträucher

| | | | |
|--------------------|-------------------------|-------------|-------------|
| Corylus avellana | Haselnuß | b,d,e,f | 1,2,3,4,5,6 |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel | b,c,d,f | 1,3,4,5,6 |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn | a,b,d,f | 1,4,5,6 |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen | a,b,c,d,f | 1,3,4,5,6, |
| Frangula alnus | Faulbaum | b,c,d,e,f | 2,3,5,6 |
| Hedera helix | Efeu | b,d,f | 3,6 |
| Ligustrum vulgare | Liguster | a,b,d,e,f | 1,3,4,5,6 |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche | b,d,f | 1,3,4,5 |
| Prunus spinosa | Schlehe | b,d,e,f | 1,4,5 |
| Rubus fruticosus | Brombeere | b,c,d,e,f | 2,3,4,5,6, |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn | b,d,f | 1,4,5,6 |
| Rosa canina | Hunds-Rose | b,d,e,f | 5,6 |
| Rosa rubiginosa | Wein-Rose | b,d,f | 1,4,5 |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder | a,b,d,e,f | 3,5,6 |
| Sambucus racemosa | Trauben-Holunder | a,b,c,d,e,f | 2,3,6 |
| Salix caprea | Sal-Weide | a,b,c,e,f | 3,4,5,6 |
| Salix purpurea | Purpur-Weide | b,c,e,f | 1,3,4,5,6 |
| Salix triandra | Mandel-Weide | b,c,e,f | 1,3,5,6 |
| Salix viminalis | Korb-Weide | b,c,e,f | 1,3,5 |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball | a,b,c,d,f | 3,5,6 |

IV. Verfahrensvermerke

- | | | |
|-----|---|----------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | am 25.07.2022 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 im Amtsblatt | am 22.09.2022 |
| 3. | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) | vom bis |
| 4. | Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) | vom bis |
| 5. | Auslegungsbeschluss | am |
| 6. | Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt im Internet (§ 4a Abs.4 BauGB) | am am |
| 7. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom bis |
| 8. | Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) Frist zur Stellungnahme | vom bis |
| 9. | Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW) | am |
| 10. | Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt | am |