

KREIS: REUTLINGEN
GEMEINDE: DETTINGEN AN DER ERMS
GEMARKUNG: DETTINGEN

K M B



TEXTTEIL

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Vor Buchhalden II“

Ludwigsburg, den 27.02.2023

Bearbeiter/in: A. Adlung
Projekt: 2461



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

Vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S.358), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.



A Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

A.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO **nur ausnahmsweise zulässig**:

- nicht störende Handwerksbetriebe

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO **nicht zulässig**:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO **nicht zulässig**:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO)

A.2.1 GRZ (Grundflächenzahl) (§ 19 BauNVO)

Maximale Grundflächenzahl: 0,4

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis auf 0,6 überschritten werden.

Zusätzlich ist in den Bereichen C und D eine Überschreitung bis max. 0,8 für Tiefgaragen zulässig, wenn sie vollständig erdüberdeckt und intensiv begrünt sind.

A.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die maximalen Trauf- und Firsthöhe, bzw. durch die maximale Gebäudehöhe jeweils bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe (BZH).

Firsthöhe (FH): Die Firsthöhe wird gemessen ab festgesetzter Bezugshöhe bis zum First des Hauptbaukörpers.

Traufhöhe (TH): Die maximale Traufhöhe wird gemessen ab der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Gebäudehöhe (GBH): Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachfläche.



A	Gebäude mit Satteldach SD 30°-40°:	THmax = 4,3 m FHmax = 7,8 m
	Gebäude mit GD 0°-20°:	GBHmax = 7,8 m
B	Gebäude mit Satteldach SD 30°-40°:	THmax = 6,3 m FHmax = 10 m
	Gebäude mit GD 0°-20°:	GBHmax = 8,7 m
C	GBHmax =	9,5 m
D	GBHmax =	12,5 m
E	GBHmax =	7,2 m

Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen etc. bleiben von der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen unberücksichtigt.

Die Bezugshöhen gelten je projektiertes Grundstück. Bei geänderter Grundstücksaufteilung ist zwischen den eingetragenen Bezugshöhen zu interpolieren.

Bei einer Unterschreitung müssen die bestehenden oder geplanten Anschlüsse der Entwässerung berücksichtigt werden.

Bei zusammengebauten Gebäuden sollten einheitliche Trauf- bzw. Kanten- und Firsthöhen realisiert werden.

A.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse: siehe Planeinschrieb.

Im Bereich D wird darüber hinaus die maximale Geschossflächenzahl auf 1,6 festgesetzt.

A.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

A.3.1 Bauweise

a1: abweichende Bauweise, offen gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO

Es gilt die abweichende Bauweise offen, jedoch mit Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge auf 18 m. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

a2: abweichende Bauweise, offen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Es gilt die abweichende Bauweise offen, mit Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge auf 35 m. Zulässig sind nur Hausgruppen in Form von Kettenhäusern bzw. Doppelhäusern.

Ein Kettenhaus ist ein Haus einer Häuserreihe, deren Gebäude nicht unmittelbar aneinandergelagert sind, sondern durch eingeschossige Anbauten verbunden sind.

Handelt es sich bei dem Zwischenbau um eine Garage, so wird auf die Tiefe der Abstandsfläche gegenüber der benachbarten Garage verzichtet (einseitige Grenzbebauung zulässig). Auf die seitliche Grenzbebauung kann verzichtet werden, wenn die Gebäude als Endhäuser der Kettenbebauung errichtet werden.

Dient der Zwischenbau der Wohnnutzung, so ist im Erdgeschoss kein seitlicher Grenzabstand einzuhalten, wohl aber in den darüberliegenden Geschossen. Auf die seitliche Grenzbebauung kann verzichtet werden, wenn die Gebäude als Endhäuser der Kettenbebauung errichtet werden.

Die Zwischenbauten können ebenfalls aus einer Kombination aus Garage und Wohngebäude bestehen.



a3: abweichende Bauweise offen gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO

Es gilt die abweichende Bauweise offen mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 28 m.

A.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt (siehe Planeinschrieb). Kellerabgänge, Dachüberstände bis 0,6 m, Balkone, Terrassen, Treppenanlagen sowie Zuwege und Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Mindestabstand von Balkonen, Terrassen, Kellerabgängen und Treppenanlagen zur öffentlichen Straßengrenze muss 1,5 m betragen. Der Mindestabstand von Dachüberständen zur öffentlichen Straßengrenze muss 2 m betragen. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässig. Diese müssen ebenfalls einen Mindestabstand von 1,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

A.3.3 Stellung baulicher Anlagen

Die Hauptausrichtung der baulichen Anlagen ist parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen (siehe Planeinschrieb). Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und Gebäudeteile, die den Hauptgebäuden untergeordnet sind, sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

A.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

A.4.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den im Plan festgesetzten Flächen (Ga) zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind zulässig auf den überbaubaren Grundstücksflächen, auf besonders ausgewiesenen Flächen (Ga) sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur im direkten Anschluss an befahrbare, öffentliche Verkehrsflächen.

A.4.1 Tiefgaragen

In den Bereichen C und D sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen außerhalb der Hochbauten erdüberdeckt sein. Die Mindestüberdeckung muss 0,5 m betragen. Der Substrataufbau muss mit steinfreiem kulturfähigem Bodenmaterial erfolgen. Die Flächen sind intensiv zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

A.4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werden sie als Gebäude ausgeführt, sind sie bis maximal 15 m³ umbauten Raum zulässig.

Mit Nebenanlagen ist ein Abstand von mindestens 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

A.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten ist in den Bereichen A, B und E bei Einzelhäusern auf drei Wohnungen sowie bei Doppelhäusern je Haushälfte auf zwei Wohnungen beschränkt.

Die Zahl der Wohnungen für den Geschosswohnungsbau wird nicht beschränkt.



A.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung des Straßenraums in Straßen- und Gehwegflächen ist Richtlinie für die Ausführung.

Für die im Plan dargestellten Bereiche gilt für die angrenzenden Baugrundstücke ein direktes Zu- und Abfahrtsverbot.

A.7 Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs.1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- Regenrückhaltebecken
- Umspannstation NetzeBW

Siehe Planeintrag.

A.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

A.8.1 Insektenfreundliche Beleuchtung (§21 NatSchG BW)

Es sind aus tierökologischer Sicht verträgliche Beleuchtungskörper nach dem Stand der Technik (vorzugsweise LED-Leuchtmittel) an Gebäuden und als Straßenbeleuchtung zu installieren, um die Fauna des Raumes nicht durch die neuen Lichtquellen zu irritieren bzw. anzulocken. Diese sind außerdem so anzubringen, dass keine großräumige Ausleuchtung der Umgebung bewirkt wird. Die Beleuchtung ist, sofern möglich, in der Zeit zwischen 23.00 Uhr – 5.00 Uhr auszuschalten oder mit Bewegungsmeldern zu versehen.

A.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 (1) 21 BauGB)

Das im Plan dargestellte Leitungsrecht (LR) wird zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

A.10 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die nachfolgenden Pflanzgebote müssen in einem Freiflächengestaltungsplan innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens dargestellt werden.

A.10.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Einzelbäume im Straßenraum

An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind hochstämmige groß- bzw. mittelkronige, standortgerechte, einheimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzenliste 1 aufgeführt.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte der Bäume sind bis zu 5 m veränderbar. Das Nachbarrecht BW ist dabei einzuhalten.

A.10.2 Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – Innere Durchgrünung mit Laubbäumen (Privatgrundstücke)

Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist auf den nicht überbauten Grundstücksteilen mindestens ein Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzenliste 1 aufgeführt. Das Nachbarrecht BW ist dabei einzuhalten.



A.10.3 Pflanzgebot 3 (Pfg 3) – Flächiges Pflanzgebot – Feldhecke

Auf den durch Planzeichen festgelegten Flächen sind Feldhecken aus standortgerechten einheimischen Sträuchern und Bäumen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Der Deckungsgrad der Bepflanzung beträgt 90%. Für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten sind in Pflanzenliste 1 und 2 aufgeführt. Das Nachbarrecht BW ist dabei einzuhalten.

A.10.4 Pflanzgebot 4 (Pfg 4) – Innere Durchgrünung mit Sträuchern (Privatgrundstücke)

10% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die im Plangezeichneten Feldhecken durch Pfg 3 können angerechnet werden. Die Pflanzenlisten 1 und 2 dienen als Orientierung bei der Auswahl der Pflanzen.

Nadelgehölze und immergrüne Gehölze sind nicht erwünscht.

Die Pflanzen sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. Das Nachbarrecht BW ist dabei einzuhalten.

A.10.5 Pflanzgebot 5 (Pfg 5) – Dachbegrünung

Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° von Gebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit mind. 10 cm Stärke eines kulturfähigen Substrats gemäß Pflanzenliste 3 zu versehen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Von der Begrünung ausgenommen sind Dachterrassen, Zwerch- und Gegengiebel.

Bei der Verwendung von Photovoltaik- und Solaranlagen sind diese mit einer Ständerbauweise zu errichten um eine Kombination mit der Dachbegrünung zu ermöglichen.

A.10.6 Pflanzgebot 6 (Pfg 6) – Intensive Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen sind außerhalb der Hochbauten, sofern in diesen Bereichen keine oberirdischen Zufahrten oder Zugänge angelegt werden, erdüberdeckt auszuführen. Hiervon ausgenommen sind die Einhausungen von Tiefgaragenzufahrten. Die Mindestüberdeckung muss 0,5 m betragen. Der Substrataufbau muss mit steinfreiem kulturfähigem Bodenmaterial erfolgen. Die Flächen sind dauerhaft intensiv zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

A.11 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Randeinfassungen mit Hinterbeton sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Grundstücken bis zu 1,0 m Tiefe zulässig. Zudem sind unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zulässig.

A.12 Festsetzung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der Ausgleich für die FFH-Mähwiese auf dem Flst. 6098/2 im Plangebiet findet im Gewinn „Buchrain“ auf dem Flst. 7035 statt:

Die Wiese soll sich durch eine angepasste Bewirtschaftung zu einer Mageren Flachlandmähwiese entwickeln. Dafür wird die Wiese ein bis zwei Mal im Kalenderjahr gemäht, dabei sind insbesondere die Blüte bzw. das Aussamen der Stauden und Kräuter zu beachten. Die Erste Mahd ist erst ab der zweiten Junihälfte durchzuführen. Die Zweite Mahd folgt ab Ende August bzw. Anfang September. Die Flächen sind nicht vollständig abzumähen, in den Randbereichen sind Altgras- und Staudeninseln über den Winter zu belassen. Das Mähgut ist abzuräumen. Eine Düngung der Wiese ist zu unterlassen.



B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

B.1 Äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B.1.1 Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude: siehe Planeintrag.

Für die Hauptgebäude sind nur die im Plan dargestellten Dachformen und Dachneigungen zulässig.

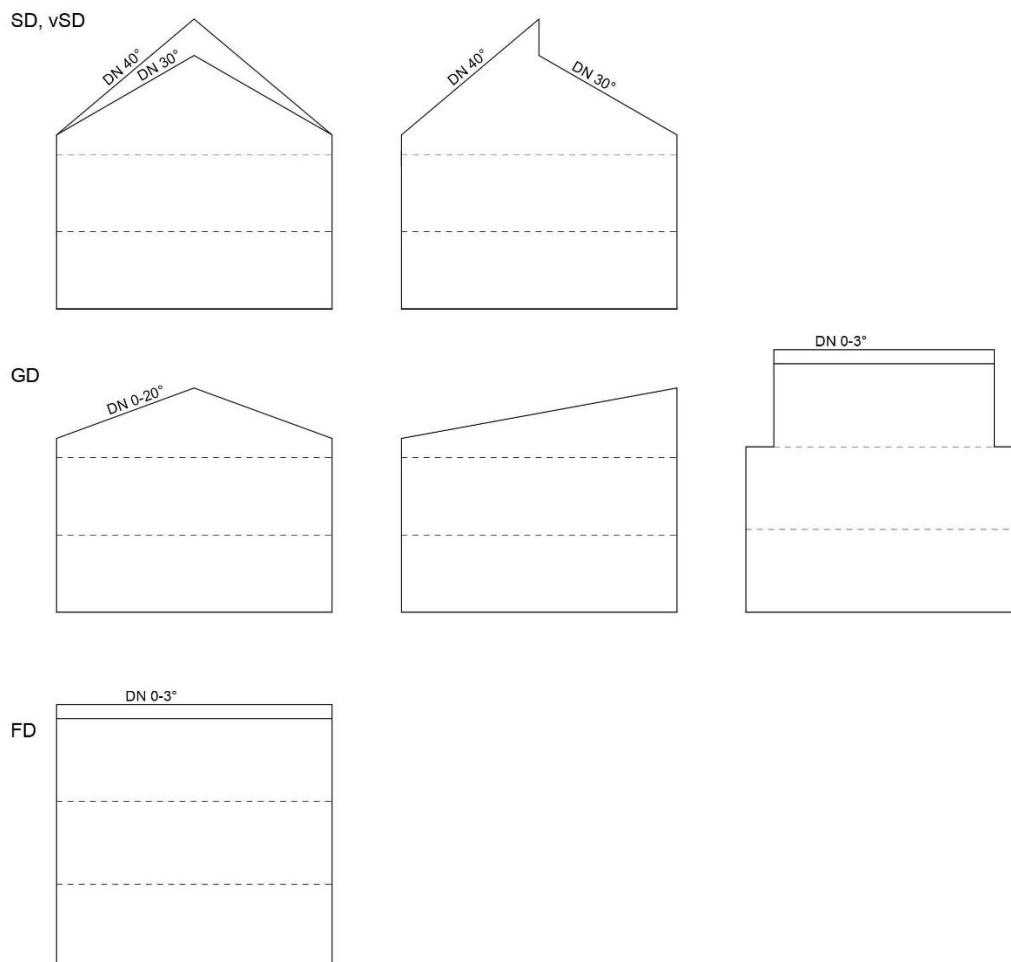


Abbildung 1: Dachformen

Aneinandergebaute Gebäude müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.

Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind mit der für Hauptgebäude festgesetzten Dachneigungen auszuführen oder mit einem dauerhaft extensiv begrüntem Flachdach zu versehen. Bei extensiv begrüntem Flachdächern ist eine mindestens 10 cm starke Substratschicht anzulegen.



B.1.2 untergeordnete Bauteile und Dachaufbauten

Dachaufbauten sind so zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen. Auf einer zusammenhängenden Dachfläche sind nur einheitliche Gaubenformen zulässig.

Dachaufbauten sind nur unter Einhaltung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und darüber hinaus nur bei einer vorhandenen oder geplanten Hauptdachneigung von mindestens 25° zulässig.

Folgende Dachaufbauten sind entsprechend den nachstehenden Systemskizzen grundsätzlich zulässig:

- a) Giebelständige Gauben mit Sattel- und Walmdach mit den Sonderformen:
 - Dreiecksgauben (nur bei Satteldächern)
 - Gauben mit einem Segment- oder Rundbogendach
- b) Schleppgauben und deren abgewandelte Sonderformen wie Trapez- und Bandgauben
- c) Dachaufsattelungen

Der seitliche Abstand vom Ortgang bis zur Außenkante des Dachaufbaus muss mindestens 1,50 m betragen. Zwischen den Gauben ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Die Unterkante des Dachaufbaus muss mindestens 0,90 m über den Schnittpunkt der OG-Decke mit der Dachhaut liegen.

Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Blech einzudecken.

Wangen und Stirnflächen sind gestalterisch dem Gaubendach oder der Gebäudefassade anzupassen.

Für die zulässigen Dachaufbauten gelten folgende Einzelbestimmungen:

Giebelständige Gauben / Pultdachgauben

- a) Die giebelständigen Gauben einschl. der Dreiecksgauben sollten in etwa die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen.
- b) Die Traufhöhe, gemessen an der Vorderkante zwischen Schnittpunkt Dachhaut und Unterkante Dachaufbau darf max. 1,50 m betragen.
- c) Pultdachgauben werden als Sonderform der giebelständigen Gauben ausnahmsweise zugelassen, wenn diese die Architektur des Gebäudes nicht negativ beeinflussen und die Umgebungsbebauung insgesamt nicht beeinträchtigen (z. B. historischer Ortskern).

Schleppgauben

- a) Die Traufhöhe, gemessen an der Vorderkante zwischen Schnittpunkt Dachhaut und Unterkante Dachaufbau darf max. 1,50 m betragen.
- b) Im Übrigen wird auf die beiliegende Systemskizze verwiesen.

Dachaufsattelungen

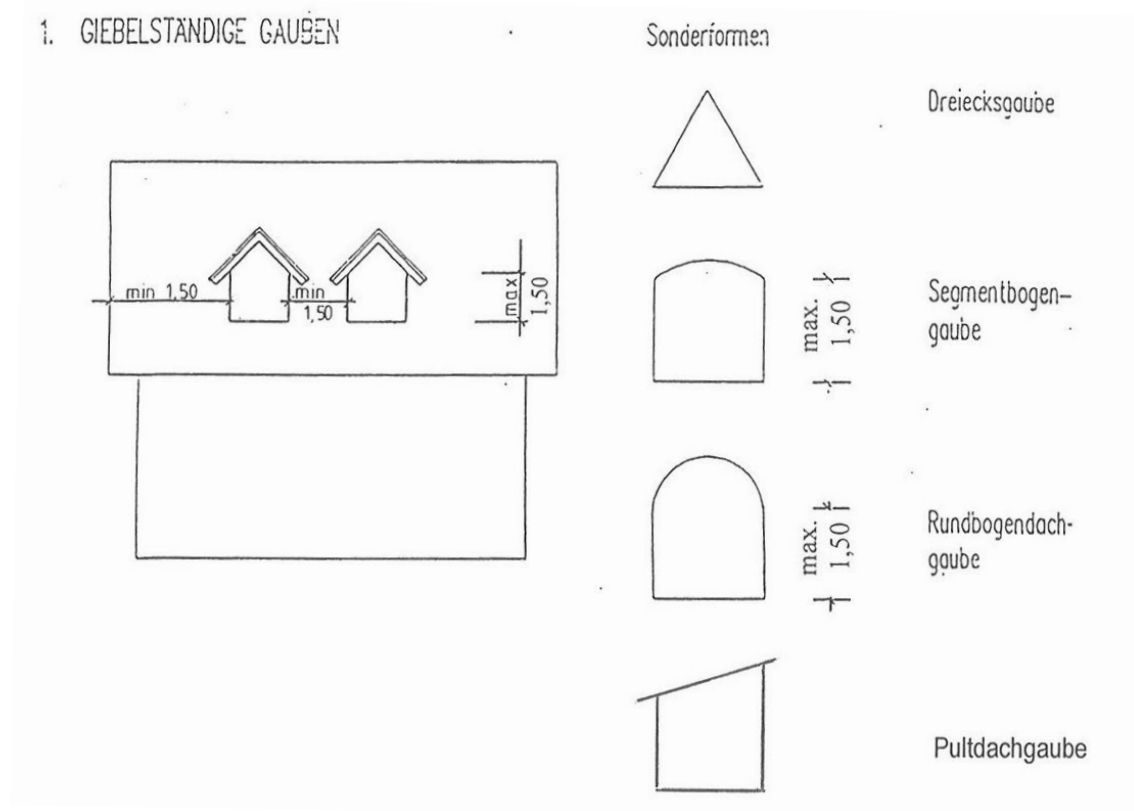
- a) Die Höhe der Dachaufsattelungen darf die oberste Dachbegrenzung, wie sie sich bei maximaler Ausnutzung des Baufensters und der höchst zulässigen Dachneigung ergeben würde, nicht überschreiten. Ist anstelle eines Baufensters lediglich eine vordere Baubegrenzung festgelegt, so wird für die Ermittlung der zulässigen Dachaufsattelung eine max. Bebauungstiefe bis zum gesetzlichen Grenzabstand, höchstens aber eine Bautiefe von 12,50 m, zugrunde gelegt; ansonsten finden auch hier die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechende Anwendung.
- b) Für die Aufsattelung wird dieselbe Dachneigung wie beim Hauptgebäude vorgeschrieben.
- c) Die Dachaufsattelungen sind mit demselben Material wie das Hauptdach zu decken. Unterteilungen und Quergiebel sind nicht zulässig.



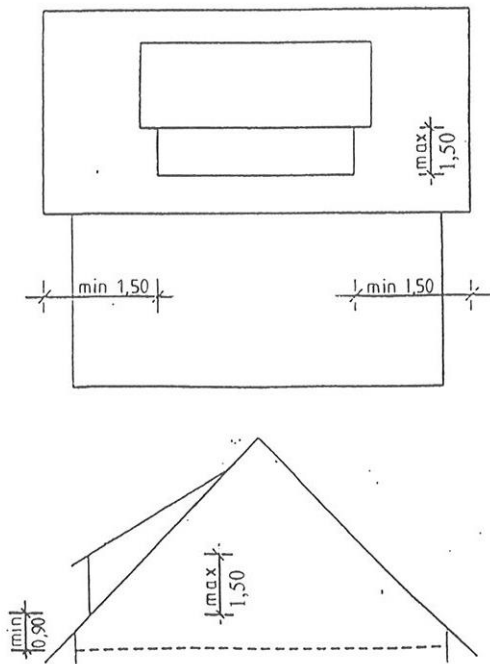
- d) Die Unterkante der Dachaufsattelung muss mindestens 0,90 m über dem Schnittpunkt der Obergeschoss-Decke mit der Dachhaut liegen. Von diesem Punkt aus gemessen darf die Traufhöhe der Dachaufsattelung max. 1,25 m betragen.
- e) Aufsattelungen sind nur zulässig auf Dächern ohne Dachgauben und Quergiebel.
- f) Im Zusammenhang mit Anbauten sind Aufsattelungen im Wege einer Einzelprüfung zu beurteilen, wobei in diesen Fällen Ausnahmen von den obigen Festsetzungen zugelassen werden können, soweit sich dadurch eine gestalterisch verträgliche und funktional sinnvolle Lösung ergibt.

Bei der Erweiterung bestehender Gauben darf im Wege einer Ausnahme die bisherige technische Ausführung weitergeführt werden.

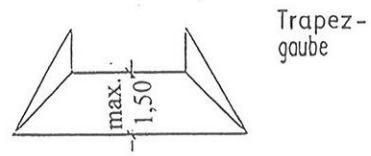
Die vorstehenden Bestimmungen über Dachgauben gelten analog auch für Quergiebel.



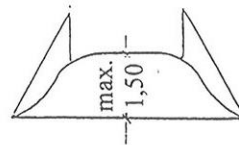
2. SCHLEPPGAUBEN



Sonderformen



Trapez-
gaube



Band-
gaube

3. DACHAUFSATTELUNGEN

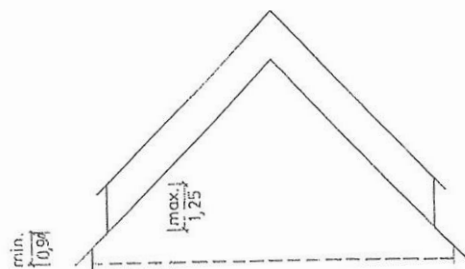
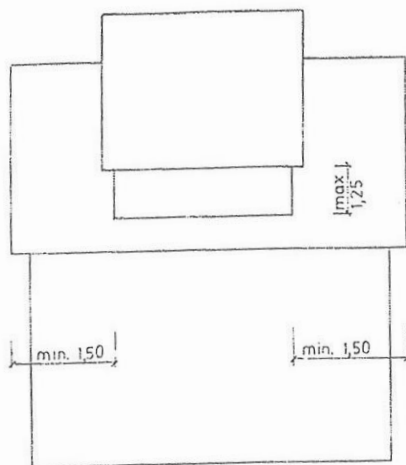


Abbildung 2: Systemskizze Dachaufbauten

Im Übrigen gilt die Satzung über die Zulassung von Dachaufbauten der Gemeinde Dettingen an der Erms vom 05. März 2010.

B.1.3 Dacheindeckung und -gestaltung

Die Farbe der Dacheindeckungen ist im Bereich zwischen rot und rotbraun sowie grau bis anthrazit zu wählen. Reflektierende oder glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von Dachflächenfenstern und Solarenergieanlagen, nicht zulässig.

Unbeschichtete Dachabdeckungen aus Kupfer, Zink und Blei (§3 LBO) sind unzulässig. Ausgenommen sind Dachverwahrungen und untergeordnete Dachteile wie z.B. Dachgauben.

Gemäß Pflanzgebot 4 sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° von Gebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Dies gilt nicht für Dachterrassen. Ebenfalls von Begrünung ausgenommen sind Zwerch- und Gegengiebel. Auf Ziff. 8.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird verwiesen.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind lichtdurchlässige Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO

B.1.4 Fassaden

Außenwandflächen sind zu verputzen, als Sichtmauerwerk oder als Sichtbetonflächen auszuführen. Fassaden mit Holzschalungen sind zulässig.

Unzulässig sind auffällige Fassadenfarben (Leuchtfarben und intensive Farbwerte mit Remissionswerten von 1-15 und 80-100). Glänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig mit Ausnahme von Fenster, Türen und Flächen für die Solarnutzung.

Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge, sind unzulässig. Weiterhin sind spiegelnde Fassaden oder Fenster mit einem Außenreflexionsgrad größer 15% an Gebäudefronten in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen bzw. der offenen Feldflur unzulässig.

Es wird auf das Merkblatt „Vögel und Glas“ der Schweizerischen Vogelwarte https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/merkblaetter/MB_Voegel_und_Glas_D_2017.pdf und die ausführlichere Broschüre „Vögel und Glas“ <https://vogelglas.vogelwarte.ch> verwiesen.

B.2 Gestaltung der unbebauten Flächen, der bebauten Grundstücke und Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B.2.1 Gestaltung der Zugänge, Zufahrten und Stellplätze

Nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen und oberirdischen Garagen sowie Zugänge sind wasserdurchlässig zu befestigen. Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen.

B.2.2 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen

Tote Einfriedungen und Hecken, die an die öffentlichen Verkehrsflächen grenzen, dürfen eine Höhe von 1,60 m nicht überschreiten (Bezugspunkt für die zulässige Höhe ist die fertige Höhe der Verkehrsfläche). Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Zäune einen Bodenabstand bzw. Mauerabstand von 0,1 m aufweisen.

B.2.3 Einfriedungen gegenüber den Baugrundstücken

Für Einfriedungen zwischen Baugrundstücken gilt das Nachbarrecht.

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Zäune einen Bodenabstand bzw. Mauerabstand von 0,1 m aufweisen.

B.2.4 Abfallbehälter

Die Flächen für bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind baulich zu umgrenzen oder einzugrünen, müssen jedoch nicht überdacht sein.



B.2.5 Geländemodellierung entlang der öffentlichen Straßenfläche

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung der Grundstücke sind bis maximal 1,20 m zulässig. Die Böschungsneigung darf höchstens 1:1,5 betragen.

B.2.6 Nicht bebaute Grundstücksflächen

Die übrigen nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Lose Material- und Steinschüttungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sind unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

B.3 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude sind nur eine Rundfunk- und nur eine Fernsehaußenantenne zulässig. Diese sind in ihrer Farbe und Position so zu wählen, dass sie sich in die Fassaden- bzw. Dachgestaltung einfügen und von den öffentlichen Verkehrsräumen aus nicht sichtbar sind. Dies gilt auch für Parabolantennen.

B.4 Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 Landesbauordnung) wird erhöht. Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind für jede Wohnung geeignete Stellplätze (notwendige Stellplätze) wie folgt herzustellen:

- Für Wohneinheiten bis 60 m² Wohnfläche 1,0 Stellplätze
- Für Wohneinheiten über 60 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze
- Für Wohneinheiten über 100 m² Wohnfläche 2,0 Stellplätze

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze je Gebäude eine Bruchzahl, so ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.



C Hinweise

C.1 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

C.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen.

Auf § 2 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz - LBodSchAG), der seit 01.01.2021 gilt, wird hingewiesen. Soll für ein Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder un bebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haus- hälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Das Bodenschutz- konzept ist der zuständigen Behörde (Landratsamt) vorzulegen. Das Bodenschutzkonzept ist bei der Planung und Bauausführung zu beachten.

Auf § 3 Abs. 3 und 4 des Gesetzes des Landes Baden-Württemberg zur Förderung der Kreislauf- wirtschaft und Gewährleistung der umweltverträglichen Abfallbewirtschaftung (Landes-Kreislauf- wirtschaftsgesetz - LKreiWiG) wird hingewiesen. Bei verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit ei- nem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflich- tigen Abbruchmaßnahme oder bei einer einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme soll ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Bei solchen Baumaßnahmen ist außerdem ein Abfallverwertungskonzept einzuholen, der zuständigen Behörde vorzulegen und das Konzept inhaltlich zu beachten.

C.3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbrei- tungsbereich von Gesteinen der Ostreenkalk- und Hamitenton-Formation, welche teilweise von Holozänen Abschwemmmassen überlagert werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wieder- befeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeo- logische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Er- schließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

C.4 Grundwasser

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist nicht zulässig.



Baumaßnahmen, die lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) sind vorher dem Landratsamt anzuzeigen.

Sollte bei der Baumaßnahme unvorhergesehen Grundwasser erschlossen werden, so ist dies gemäß §43 des Wassergesetzes BW anzeigepflichtig. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung einzustellen.

C.5 Erneuerbare Energien

Es wird empfohlen, erneuerbare Energien zu verwenden und Gebäude in Niedrigenergiebauweise auszuführen. Besonders auf die Nutzung von Photovoltaik- und Solaranlagen gemäß des Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) sowie der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) wird verwiesen.

C.6 Duldungspflichten

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück gemäß § 126 Abs. 1 BauGB zu dulden.

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 gemäß § 5 b Abs. 6 Satz 1 Straßenverkehrsgesetz zu dulden.

C.7 Artenschutz

Es wurden keine Vorkommen der streng geschützten Feldlerche und weiteren Offenlandvogelarten nachgewiesen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht stellt sich das Plangebiet daher konfliktfrei dar. Es entsteht ein geringer Verlust an Nahrungsgebiet für verschiedene Vogelarten und ggf. auch Fledermäuse, in der unmittelbaren Umgebung stehen aber vergleichbare Nahrungshabitate zur Verfügung. Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Bei Eingriffen in FFH-Mähwiesen wird ein 1:1 Ausgleich nach § 19 (3) BNatSchG für von der Planung betroffene FFH-Mähwiesen erforderlich.

(Es wird auf die Artenschutzrechtliche Prüfung mit Habitatpotenzialanalyse vom September 2020 des Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung verwiesen)

C.8 Abbruch- und Rodungsarbeiten

In Vorbereitung von Abbruch- und Rodungsarbeiten ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. §§ 39 und 44 BNatSchG zu beachten. Ggf. ist rechtzeitig vorab ein Fachgutachter einzuschalten, der Gebäude und Gehölzstrukturen entsprechend untersucht und, soweit erforderlich, weitere Artenschutzmaßnahmen benennt, die mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt abzustimmen sind.



D Pflanzenlisten

D.1 Pflanzenliste 1 Laubbäume

Pflanzgröße: Stammumfang mindestens 18-20cm

Geeignete großkronige Arten

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Geeignete mittelkronige Arten

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

D.2 Pflanzenliste 2 Feldhecken

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigflügeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>



D.3 Pflanzenliste 3 Dachbegrünung

Geeignete Kräuter:

Schnittlauch
Berg-Lauch
Gemeiner Wundklee
Rundbl. Glockenblume
Karthäusernelke
Natternkopf
Zypressen-Wolfsmilch
Gemeines Sonnenröschen
Kleines Habichtskraut
Hornklee
Felsennelke
Scharfer Mauerpfeffer
Weißer Mauerpfeffer
Feld-Thymian
Sand-Thymian

Allium schoenoprasum
Allium senescens
Anthyllis vulneraria
Campanula rotundifolia
Dianthus carthusianorum
Echium vulgare
Euphorbia cyparissias
Helianthemum nummularium
Hieracium pilosella
Lotus corniculatus
Petrorhagia saxifraga
Sedum acre
Sedum album
Thymus pulegioides
Thymus serpyllum

Geeignete Gräser:

Zittergras
Dach-Trespe
Schaf-Schwengel
Schillergras
Zwiebel-Rispengras
Flaches Rispengras

Briza media
Bromus tectorum
Festuca ovina
Koeleria glauca
Poa bulbosa
Poa compressa

