

# Gemeinde Auenwald

Gemarkung Oberbrüden

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Bruckwiesen - Lebensmittelmarkt"

08119006\_1242\_028\_00\_BV

### Textteil

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung  
Stand: 17.07.2023



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.

Auenwald, den

.....  
Kai-Uwe Ernst  
Bürgermeister

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

Projektnummer:                21.014

**INHALT****SEITE**

<b>I. Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>1</b>
<b>II. Textliche Festsetzungen.....</b>	<b>2</b>
II.A Planungsrechtliche Festsetzungen .....	2
II.B Örtliche Bauvorschriften.....	5
<b>III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise .....</b>	<b>6</b>
<b>IV. Verfahrensvermerke.....</b>	<b>17</b>

## 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 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

**BauNVO (2017):** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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 Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26).

**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 § 9 Abs. 1, 2 und 3 BauGB, sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

#### II.A.1. Art der baulichen Nutzung

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

Siehe Einschrieb im Planteil.

Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO

Zulässig ist Lebensmitteleinzelhandel (mit branchenüblichen Randsortimenten) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup>. Sortimente die über die Grundversorgung (= Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogerieartikel) hinausgehen, dürfen insgesamt eine Verkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Zusätzlich sind auf einer Fläche von maximal 10 m<sup>2</sup> Verkaufsautomaten zulässig.

Zulässig sind ergänzende Dienstleistungsflächen, die dem Lebensmitteleinzelhandel klar untergeordnet sind und mit diesen einen funktionellen Zusammenhang aufweisen, (z.B. Kommissionierung von Hauslieferservice, Autoschalter, Verpackungsrecycling). Durch diese ergänzenden Dienstleistungsflächen dürfen keine zusätzlichen Verkaufsflächen entstehen.

#### II.A.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Siehe Einschrieb im Planteil.

##### 2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die maximale Gebäudehöhe (GBH) als oberster Punkt des Gebäudes, bei Flachdächern Oberkante Attika, über der im Planteil festgesetzten Bezugshöhe (BZH) definiert.

Haustechnische Anlagen (z.B. Wärmepumpen, Entlüftungsanlagen, Solaranlagen), sind bis zu zwei Meter über der festgesetzten maximalen GBH zulässig.

##### 2.2 Grundflächenzahl als Höchstgrenze

(§ 19 BauNVO)

### **II.A.3. Überbaubare Grundstücksflächen**

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

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

Auf der unüberbaubaren Fläche sind Nebenanlagen wie Stellplätze, Einkaufswagenboxen, Abfallsammelstandorte, Werbeanlagen und Firmenschilder etc. zulässig.

### **II.A.4. Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Im Planteil sind 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:

Anschlussverbot an die Fahrbahn der benachbarten Verkehrsfläche der K 1826. Anschlüsse zum begleitenden Fuß- und Radweg sind zulässig.

### **II.A.5. Führung von Versorgungsleitungen**

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen, im Elektrizitätsbereich jedoch nur die Niederspannungsleitungen.

### **II.A.6. Passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund des Lärms der K 1826 sind bei schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Ruheräume für Mitarbeiter) zusätzliche, luftschalldämmende Maßnahmen zu ergreifen, die gewährleisten, dass die Anforderungen der DIN 4109 erfüllt werden. Die Flächen sind insgesamt dem Lärmpegelbereich **III (? prüfen)** zu zurechnen.

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

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

Die Erfüllung der Pflanzgebote ist bei der Schlussabnahme des Bauvorhabens oder einem anderen von der Gemeinde nach § 178 BauGB festzusetzenden Termin nachzuweisen.

Hochstämmige großkronige Laubbäume:

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte sind großkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Die Standorte können aus funktionalen Gründen um bis zu 5 m verschoben werden, die Anzahl ist jedoch bindend. Der durchwurzelbare Bodenbereich muss mindestens 4 m<sup>2</sup> groß und mindestens 12 m<sup>3</sup> Bodenvolumen aufweisen und ist vor Verdichtungen und Schadstoffeinträgen (Streusalz, Mineralöleinträge etc.) zu schützen.

#### **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)

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften sind als eigene Satzung beschlossen.

### **II.B.1. Äußere Gestalt der baulichen Anlage**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform und Dachneigung: keine Festsetzungen.

Dachdeckung und Fassaden: Zur Dachdeckung und/oder Fassadengestaltung sind Materialien in grellen, stark glänzenden oder reflektierenden Farbtönen, mit Ausnahme von Fenstern und Türen sowie Solarenergieanlagen, nicht zulässig.

### **II.B.2. Werbeanlagen**

(§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen an den Außenwänden bis zur obersten Außenwandbegrenzung sind allgemein zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Gesamthöhe von 4,0 m. Die Länge von Werbeanlagen darf maximal 8 m betragen. Auf Flächen mit Pflanzgeboten sind Werbeanlagen unzulässig. Leuchtreklamen sind nur zulässig, wenn keine Blendwirkung gegenüber der Straße hervorgerufen wird und sie keine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit darstellen könnten. Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus einsehbar sind, sind unzulässig. Ein Firmenlogo oder Firmenschriftzug gelten nicht als Werbeanlage im Sinne dieser Ziffer.

### **II.B.2. Einfriedungen, Stützmauern und Außenanlagen**

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

2.1 Einfriedungen: Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen zulässig, wenn Gehölze in gleicher Höhe vorgepflanzt werden oder eine Begrünung durch Rankgewächse erfolgt. Die Höhe der Einfriedung darf 3,0 m über der angrenzenden Verkehrsfläche nicht übersteigen.

2.2 Abstand zu öffentlichen Flächen: Grenzen Abstell-, Lager-, Hofflächen, Fahrgassen oder Privatstraßen an öffentliche Flächen, landwirtschaftliche oder Grünflächen, so sind sie mindestens 1,5 m abzurücken und durch Bepflanzungen abzuschirmen.

### **III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise**

(§ 9 Abs. 6 und 6a 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. Auf die Lage im Wasserschutzgebiet wird hingewiesen.

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpen oder Erdwärmeenergieanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt des Rems-Murr-Kreises zu erfragen. Erdwärmesonden dürften in der Wasserschutzzone III eines fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes nur mit Wasser als Wärmeträgermaterial verwendet werden (sind aber aufgrund des anstehenden Gipskeupers ohnehin nicht sinnvoll).

#### **III.2 Niederschlagswasser**

Auf § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser BW wird hingewiesen: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. In diesem Fall erfordert die Lage im Wasserschutzgebiet das anfallende Niederschlagswasser vollständig aus der Zone II heraus-zu leiten, versickern oder zurückhalten ist nicht zulässig.

#### **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.

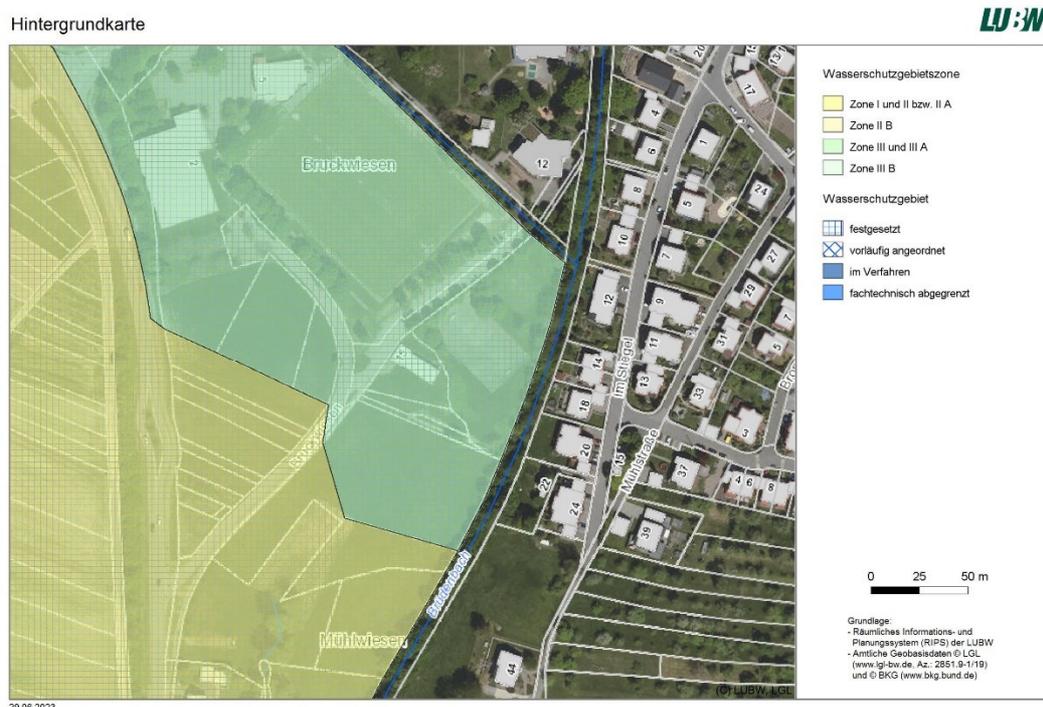
### III.5 Hausentwässerung

In der Regel sind bei den Grundstücken hangabwärts zur Straße die Abstände der Kanalsohle zum Kellerboden sehr gering, sodass der Bauherr je nach individueller Planung geeignete Maßnahmen wie Hebeanlagen vorzusehen hat. Rückstauklappen sind ohnehin 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 Wasserschutzzone

Das Gebiet liegt in der Zone II und III des Wasserschutzgebietes LUBW-Nr-119-049 RVO vom 19.05.1998 für den Tiefbrunnen Mühlwiesen der Gemeinde Auenwald. Die Zone II ist das sog. engere Einzugsgebiet und schützt insbesondere vor Beeinträchtigung des Grundwassers in mikrobiologischer und physikalischer Hinsicht.



Bei der Planung und dem Bau des Vorhabens sind folgende wasserrechtlichen Anforderungen zu beachten:

- Vor Bebauung ist ein hydrogeologisches Gutachten erforderlich, dass Aussagen zu erforderlichen Schutz-, Überwachungs- und Ausgleichsmaßnahmen bzgl. der Trinkwasserfassung trifft
- Verzicht auf tiefe Bauwerksgründungen und sonstige tiefe Eingriffe in den Untergrund, die vorhandenen schützenden Deckschichten über dem Grundwasserleiter müssen weitgehend erhalten bleiben (z.B. tiefe Keller, Pfahlgründungen, Tiefgaragen); ggf. Planum durch Aufschüttungen mit ZO Material schaffen
- Bei der Verlegung von Abwasserleitungen sind erhöhte Anforderungen an die Dichtheit und regelmäßiger Prüfbarkeit zu stellen
- Ausführung von Grundleitungen sind nur außerhalb von Gebäudeflächen für den Reparatur- und Sanierungsfall möglich
- eine Versickerung des Niederschlagswassers oder Retention ist nicht möglich, das anfallende Niederschlagswasser muss vollständig aus der Zone II heraus-geleitet werden
- Straßen, Zufahrten und Parkplätze sind flüssigkeitsdicht auszuführen
- Oberflächenwasser ist vollständig zu sammeln und in die Kanalisation abzuleiten (auch während der Bauzeit)
- Verzicht auf die unterirdische Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl)
- Verzicht auf die unterirdische Speicherung von Regenwasser
- Verzicht auf Dränagen
- verstärkte Überwachung und besonderer Betrieb von gefährdeten Trinkwasserfassungen in Abstimmung mit dem örtlichen Wasserversorgungsunternehmen (ggf. vorsorgliche Entkeimung oder zeitweilige Stilllegung während der Bauzeit)
- die Offenhaltung der Baugrube ist auf ein Minimum zu reduzieren
- Sanitäre Einrichtungen und Betankungsanlagen während der Bauphase müssen außerhalb der Zone II aufgestellt werden

### III.7 Hochwasserschutz

Die Flächen liegen nicht in einem Hochwasserrisikogebiet.



### III.8 Starkregen

Die Grundstücke können bei Starkregenereignissen betroffen sein, genauere Karten liegen allerdings nicht vor. Kellergeschosse sind ohnehin aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet ausgeschlossen.

### III.9 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.10 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.11 Abfallbeseitigung - Altlasten**

Altlasten sind keine bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt sofort zu verständigen.

Kampfmittelfreiheit ist noch nicht untersucht worden.

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.

### **III.12 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 einen 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.13 Hinweise zur Gestaltung von Flächen und Ausführungen von Einrichtungen zur Eindämmung von Kriminalität**

Die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums ist bereit, Bauinteressenten auf dem Gebiet der Kriminalitätsvorsorge zu beraten. Sie empfiehlt, das Umfeld kommunikationsfreundlich und -fördernd zu gestalten und auch Parkplätze übersichtlich anzulegen und die Sicht nicht durch überdimensionierte Bepflanzung zu verdecken. Niedrige Bepflanzung und hochstämmige Bäume sind deshalb zu bevorzugen. Hauseingänge sollten von der Straße aus einsehbar sein. Auch hier sind eine niedere Bepflanzung und eine ausreichende Beleuchtung sinnvoll. Anbauten, Aufbauten, Mauern, stabile Rankgerüste, Müllgefäße oder Müllcontainer können den Zugang zu Fenstern und Balkonen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss erleichtern, insbesondere dann, wenn sie nicht von der Straße oder den anderen Gebäuden oder dem Sportplatz aus einsehbar sind. Es wird empfohlen, Gebäude mit einbruchhemmenden Fenstern und Türen nach ENV 1627 WK 2-4 auszustatten.

### **III.14 Landwirtschaftliche Emissionen**

Von den benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen können Emissionen in Form von Staub, Lärm und Gerüchen ausgehen. Diese sind nach den bisherigen Erkenntnissen ortsüblich und wohngebietsverträglich und daher zu dulden.

### **III.15 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.

Geschützte Biotope sind (bis auf die als Mähwiesen kartierten) nicht vorhanden.



### III.16 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.17 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.18 Verbot von Schottergärten/Gebot von Fassaden- und Dachbegrünungen

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.19 Nutzung der Solarenergie**

Das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) enthält in § 23/35 eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen bei Neubauten und Dachsanierungen sowie offenen Parkplätzen ab 35 Stellplätzen. Auf die genaueren Bestimmungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung wird ergänzend verwiesen.

### **III.20 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.21 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.22 Werbeanlagen**

Außerhalb der Ortsdurchfahrt entlang der K 1826 gelten die Anbauabstände gemäß § 22 Abs.5 Straßengesetz BW (StrG BW). Demnach sind hier Hochbauten in einer Entfernung von bis zu 15 m zum Fahrbahnrand verboten. In dem Bereich des Plangebiets, der straßenbaurechtlich außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, dürfen Werbeanlagen und Hinweisschilder nur an der Stätte der Leistung errichtet werden, ansonsten sind hier Werbeanlagen etc. nicht zulässig. Die Anbauabstände sind dabei stets zu beachten. Zudem ist hier auf eine dezente Farbwahl zu achten. Beleuchtete Werbeanlagen sind nicht zulässig. Straßenverkehrsrechtliche Wegweiser auf private oder touristisch bedeutsame Ziele sind ebenfalls nur im unmittelbaren Kreuzungs- und Einmündungsbereich zum entsprechenden Ziel erlaubt.

Auf § 33 Straßenverkehrsordnung (STVO) wird hingewiesen: Verboten ist der Betrieb von Lautsprechern, das Anbieten von Waren und Leistungen aller Art auf der Straße, außerhalb geschlossener Ortschaften jede Werbung und Propaganda durch Bild, Schrift, Licht oder Ton, wenn dadurch am Verkehr Teilnehmende in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden können. Auch durch innerörtliche Werbung und Propaganda darf der Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht in solcher Weise gestört werden.

### **III.23 Nachbarrechtsgesetz**

Gemäß § 27 des Nachbarrechtsgesetzes BW gilt: Enthält ein Bebauungsplan Festsetzungen über Böschungen, Aufschüttungen, Einfriedigungen, Hecken oder Anpflanzungen, so müssen hierfür die nach dem Nachbarrechtsgesetz vorgeschriebenen Abstände insoweit nicht eingehalten werden, als es die Verwirklichung der planerischen Festsetzung erfordert.

Gemäß § 11 des Nachbarrechtsgesetzes BW gilt: Mit toten Einfriedungen ist gegenüber Grundstücken, die landwirtschaftlich genutzt werden (das gilt auch für Feldwege), ein Grenzabstand von 0,50 m einzuhalten. Ist die tote Einfriedung 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.24 Anbaubeschränkung**

Auf den Anbauabstand mit baulichen Anlagen zur K 1826 gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG), insbesondere § 22 Abs.6 wird hingewiesen.

Außerdem wird auf die Schutzmaßnahmen in § 28 StrG hingewiesen.

### III.25 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

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	b,d,f	1,4,5,6
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	a,b,d,e,f	4,5,6
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	a,b,d,e,f	3,5,6
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	c,d,e,f	2,3,5,6
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	a,e	1,4,5,
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	a,b,d,f	3,4,5,6
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	a,d,f	1,2,5,6
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel	c,e,f	3,4,5,6
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	a,b,d,f	4,5,6
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	a,b,d,e,f	2,3,4,5,6
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling	a,d,f	1,4,5,6
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	a,b,d	4,5,6
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	a,c,f	1,3,5
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide	a,c,f	3,5
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	a,d,e,f	4,5,6
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	a,d,e,f	1,3,5,6
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme	a,b,d,e,f	1,3,4,5,6
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	a,d,f	3,5,6

#### Sträucher

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

#### IV. Verfahrensvermerke

- |   |                     |
|---|---------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)   | am                  |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 im Amtsblatt  | am                  |
| 3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)<br>im Internet   | vom<br>bis<br>ab    |
| 4. Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger<br>öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), Stellungnahme                | Mail vom<br>bis     |
| 5. Auslegungsbeschluss  | am                  |
| 6. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt<br>im Internet (§ 4a Abs.4 BauGB)                                 | am<br>am            |
| 7. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)  | vom<br>bis          |
| 8. Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger<br>Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)<br>Frist zur Stellungnahme | Mail vom<br><br>bis |
| 9. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW)   | am                  |
| 10. Genehmigung (§ 10 Abs. 2 BauGB) durch das Landratsamt   | am                  |
| 11. Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche<br>Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt                               | am                  |