

Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften mit Grünordnung

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Anwänder - nördliche Erweiterung 1.Änderung“ 08119006_1242_022_03_BV

Verfahrensvermerke

- | | | |
|---|----------------|----------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 und 13a BauGB) | am | 11.12.2023 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt (Nr.50/2023) | am | 14.12.2023 |
| im Internet (§ 4a Abs.4 BauGB) | am | 21.12.2023 |
| 3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs.2 BauGB) | vom 21.12.2023 | bis 02.02.2024 |
| 4. Einholung der Stellungnahmen der Behörden und
Sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.2 BauGB) | Mail vom | 21.12.2023 |
| | Frist bis | 02.02.2024 |
| 5. Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 Abs.1 BauGB und
der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs.1 i.V. mit § 74 Abs.7 LBO) | am | |
| 6. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und
der örtlichen Bauvorschriften, IN KRAFT TRETEN (§ 10 Abs.3 BauGB) | am | |

Ausgefertigt:

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungsplanes stimmen mit dem Willen des Gemeinderats, wie dieser in dem Beschluss vom zum Ausdruck kommt, überein. Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1-10 BauGB durchgeführt wurde.

Auenwald, den

Ernst, Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
- Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der jeweils zum ersten Auslegungsbeschluss gültigen Fassung

Räumlicher Geltungsbereich

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

A Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

GE = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs.9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig, soweit nicht nur eine untergeordnete branchenübliche Verkaufstätigkeit im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Handwerks oder Gewerbes ausgeübt wird.

1.1 Ausnahmen

Im GE sind Betriebswohnungen im Sinne von § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Pro Grundstück jedoch nur eine Wohnung.

Ausnahmen nach § 8 Abs.3 Nr.2-3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Grünflächen

Private Grünfläche nach § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB entsprechend Eintrag im Plan.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl – GRZ (§ 19 Abs.1 BauNVO)

Im GE: 1,0 = Grundflächenzahl, als Höchstgrenze entsprechend Eintrag im Plan.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.3 BauGB, § 16 und § 18 Abs.1 BauNVO)

Die im Plan eingetragenen Bezugshöhen (BZH) sind Bezugshöhen in Meter über NN für die jeweils festgesetzten höchsten Gebäudepunkte (HGP). Maßgebend für die Bestimmung des höchsten Gebäudepunkts ist der Dachfirst (bei geneigtem Dach) bzw. die Oberkante der Attika (bei Flachdach). Technisch notwendige Einzelbauteile, Aufbauten und Kamine sind ausgenommen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) kann innerhalb der festgesetzten Höhen frei gewählt werden.

2.3 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs.3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs.3 BauNVO bestimmt.

Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 Abs.6 LBO ist zulässig.

2.4 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Zur Befestigung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine sowie Lampenfundamente entlang den Grundstücksgrenzen in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

Soweit das bestehende Gelände unter bzw. über den Höhen der angrenzenden Verkehrs- und Grünflächen liegt, ist es auf die Höhe der umgebenden Verkehrs- und Grünflächen aufzufüllen bzw. abzugraben. An den Grundstücksgrenzen muss das Gelände angeglichen werden.

2.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die Verkehrsflächen dienen dem landwirtschaftlichen und dem Anliegerverkehr als Zufahrt zu den angrenzenden Grundstücken.

2.7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

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

Die im Lageplan gekennzeichneten Pflanzgebote von Pflanzen aus gebietsheimischer Herkunft (autochtone Gehölze) nach folgenden Listen sind anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können von den im Plan eingezeichneten Standorten um bis zu 5 m abweichen.

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

Anpflanzung und dauerhafte Pflege von Bäumen nach Pflanzenlisten 1 und 2 sowie in Randbereichen Ansaat und extensive Pflege einer Wiese.

Pfg 2 - Pflanzgebot 2 (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB):

Anpflanzung und dauerhafte Pflege von Gehölzen nach Pflanzenliste 2 und 3.

Pflanzenliste 1 (Pfl.1): Großkronige, hochstämmige Laubbäume, Stammumfang: mind. 15 cm

Acer platanoides - Spitzahorn

Tilia cordata - Winterlinde

Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Quercus robur - Stiel-Eiche

Quercus petraea - Trauben-Eiche

Pflanzenliste 2 (Pfl.2): Klein- mittelkronige, hochstämmige Laubbäume, Stammumfang: mind. 15 cm

Acer campestre – Feldahorn

Betula pendula – Hänge-Birke

Carpinus betulus - Hainbuche

Cornus mas - Kornellkirsche (Baumform)

Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn (Baumform)

Prunus avium - Vogelkirsche

Prunus padus - Traubenkirsche

Sorbus aucuparia - Vogelbeere

Sorbus aria - Echte Mehlbeere

Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere

Pflanz-Qualitäten / Mindestanspruch an die Laubbäume: An allen Gehölzen ist ein Verdunstungsschutz um den Stamm bis zum Kronenansatz anzubringen. In Bereichen im Übergang zur offenen Landschaft sind an allen Gehölzen ein Verbisschutz und ein Wühlmausschutz anzubringen. Die Gehölze sind soweit verfügbar von lokalen Baumschulen mit Nachweis des Ursprungsgebiets 11 – Südwestdeutsches Bergland nach VWW – Regiosaaten® zu beziehen.

Pflanzenliste 3 (Pfl.3): Gebüsche mit heimischen Wildsträuchern.

Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel

Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn

Crataegus laevigata - Zweigriffeliger Weißdorn

Euonymus europaea - Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare - Gem. Liguster

Lonicera xylosteum - Heckenkirsche

Prunus avium - Vogelkirsche

Prunus spinosa - Schlehe

Rhamnus cathartica - Kreuzdorn

Rosa canina - Hundsröse

Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Pflanz-Qualitäten / Mindestanspruch an die Gehölze: 2x verpflanzt und im Container oder als Ballenware 60-100 cm.

B Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB und § 74 LBO)

3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs.1 LBO)

3.1 Fassadengestaltung (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Grelle, leuchtende Farben, glänzende, spiegelnde, stark farbige und reflektierende Materialien sowie Kunststoffverkleidungen sind nicht zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

3.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Höhe der baulichen Anlagen nicht überschreiten. Werbeanlagen mit reflektierenden Oberflächen oder mit pulsierender Beleuchtung sind unzulässig.

3.3 Einfriedungen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Einfriedungen sind nur aus Maschendraht- oder Stabgitterzaun oder Holz sowie als Hecken zulässig. Sie sind entlang dem öffentlichen Straßenraum mindestens 0,5m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Die entstehende Vorfläche ist zu begrünen. Einfriedungen dürfen die Höhe von 2,50m nicht überschreiten.

C. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

(§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

4.1 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.

4.2 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.

4.3 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.

4.4 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.

4.5 Hausentwässerung

In der Regel sind bei den Grundstücken hangabwärts zur Straße die Abstände der Kanalsole 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.

4.6 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.

Außerdem ist bei Starkregenereignissen der Abfluss von den westlich gelegenen Ackerflächen zu beachten.

4.7 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.

4.8 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.

4.9 Abfallbeseitigung - Altlasten

Im Altlastenkataster sind für das Plangebiet keine Eintragungen vorhanden. 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 Umweltamt 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.

4.10 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.

4.11 Hinweise zur Gestaltung von Flächen und Ausführungen von Einrichtungen zur Eindämmung von Kriminalität

Die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums (Karlsruhe) ist bereit, Bauinteressenten auf dem Gebiet der Kriminalitätsvorsorge zu beraten. Sie empfiehlt, das Wohnumfeld 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 Wohnungen aus einsehbar sind. Es wird empfohlen, Wohngebäude mit einbruchhemmenden Fenstern und Türen nach ENV 1627 WK 2-4 auszustatten.

4.12 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 daher zu dulden.

4.13 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.

4.14 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 vogelschlagsicher 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.

4.15 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.



4.16 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.

4.17 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.

4.18 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.

4.19 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.

4.20 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.

Die Karte ist Bestandteil der Satzung.

gefertigt: Backnang, 11.12.2023

ANDREAS WEBER
INGENIEURBÜRO 
Beratung | Vermessung | Planung

71522 Backnang • Beim Erlenwäldchen 8 • Tel. 0 71 91 / 5 93 40 • Fax 0 71 91 / 36 63 81
70327 Stuttgart • Am Westkai 9A • Tel. 07 11 / 4 07 72 72 • Fax 07 11 / 4 07 72 73
74427 Fichtenberg • Marktplatz 3 • Tel. 0 79 71 / 9 12 44 35 • Fax 0 79 71 / 9 12 44 36

- Gleisvermessung
- Bauvermessung
- GPS- und Ingenieurvermessung
- Laserscanning - Bauwerksdokumentation
- Bebauungspläne
- Deformations- und Setzungsmessung
- Lage- und Höhennetze
- Lagepläne zum Bauantrag

ib.weber@t-online.de
www.vermessungsbuero-weber.de