

Gemeinde Auenwald

Gemarkung Oberbrüden

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Bruckwiesen - Lebensmittelmarkt"

08119006_1242_028_00_BV

Textteil

Entwurf

Stand: 17.07.2023/23.02.2026



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

INHALT	SEITE
I. Rechtsgrundlagen.....	3
II. Textliche Festsetzungen.....	4
II.A Planungsrechtliche Festsetzungen	4
II.B Örtliche Bauvorschriften.....	7
III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise	8
IV. Verfahrensvermerke.....	20

Projektbearbeitung: Andreas Gutscher, B. Sc. Stadt- und Raumplanung
 Dipl. Ing. Karsten Heuckeroth, Stadtplaner
Projektnummer: 21.014

I. Rechtsgrundlagen

BauGB (2017): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Gesetz vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist,

BauNVO (2017): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25).

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.

1.1 SO = Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Lebensmitteleinzelhandel

Zulässig ist Einzelhandel der Grundversorgung (= Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogerieartikel) mit einer minimalen Verkaufsflächenzahl von 0,10 und einer maximalen Verkaufsflächenzahl von 0,14. Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Sortimente, die über die Grundversorgung hinausgehen (branchenübliche Randsortimente), dürfen nur auf maximal 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden. 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.

[Parkplätze oder Nebenanlagen für die Sportanlagen sind ebenfalls zulässig.](#)

1.2 Gewerbegebiet (GE/e) nach § 8 BauNVO

zulässig sind die in § 8 Abs.2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO genannten Nutzungen mit der Einschränkung nach § 1 Abs.9 BauNVO, dass sie das Wohnen nicht wesentlich stören:

Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

Nr. 2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke.

[Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO sind Anlagen für kulturelle Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO \(z.B. Vereins- und Probenräume nichtkommerzieller Vereine\) allgemein zulässig.](#)

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Nr. 3 Tankstellen (Stromtankstellen können zugelassen werden)

Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,

Nr. 2 Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Nr. 3 Vergnügungsstätten.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig, eine Einzelhandelsnutzung im untergeordneten Umfang und bis maximal fünfzig Quadratmeter Verkaufsfläche ist in Verbindung mit einem produzierenden oder verarbeitenden Gewerbe oder einem landwirtschaftlichen Betrieb zulässig (Handwerkerprivileg).

Außerdem sind selbstständige Werbeanlagen ohne Bezug zu einer gewerblichen Nutzung innerhalb des Plangebietes selbst, nicht zulässig.

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 Öffentliche Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zur Eingrünung der Straßenfläche [und der gewerblichen Fläche](#). Dem Baugebiet oder den benachbarten Sportanlagen dienende Hinweistafeln sind zulässig. [Eine Ergänzung des Fußwegenetzes kann zugelassen werden](#).

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.

7.1 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. Für Einzelbaumpflanzgebote gilt, dass mindestens 6 m² zusammenhängende, belebte Bodenschicht pro Baum als Baumscheibe vorgesehen werden muss. Die Baumscheibe ist mit Rasen, Wiese, Bodendeckern oder Sträuchern zu bepflanzen. Nicht zulässig sind im Bereich der Baumscheibe befestigte Oberflächen, Schotter, Pflasterung oder andere nicht belebte Bodenabdeckungen. Der durchwurzelbare Bodenbereich muss mindestens 36 m³ Substratvolumen (24 m² x 1,5 m Höhe) aufweisen und ist vor Verdichtungen und Schadstoffeinträgen (Streusalz, Mineralöleinträge, etc.) zu schützen. Bei Pflanzungen sind generell die natürlichen einheimischen Arten, zu verwenden.

7.2 Gehölze: Zur Eingrünung sind standortgerechte Gehölze zu pflanzen.

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.

2.3 Stützmauern [und deren Absturzsicherungen](#) sind zulässig, wenn sie mindestens 1,0 m von den Verkehrsflächen abgerückt und durch Rankgewächse oder Gehölze begrünt sind.

III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

(§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

III.1 Erschließen von Grundwasser und -absenkung

Alle Eingriffe in den Untergrund, bei denen in das Grundwasser eingegriffen oder dieses freigelegt wird (dies gilt auch für Grundwasser-Wärmepumpen oder Erdwärmeeinrichtungen), bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landratsamtes. Grundwasserhaltungen während der Bauzeit oder auch Gebäudegründungen bis ins Grundwasser sind somit erlaubnispflichtig. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist frühzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, zu beantragen.

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 Abs. 6 Wassergesetz (WG) der unteren Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen.

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.

Erdwärmesonden dürfen 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, es zu versickern oder zurückzuhalten 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 Wasserschutzzone

Der Tiefbrunnen Mühlwiesen fördert 1 l/s (ausreichend für 700 Einwohner). Er gründet in 18 m Tiefe.

Der Planbereich des Bebauungsplans liegt im südlichen Teil bis einschließlich Grundstück Flst. Nr. 323 in der Zone II, der überwiegende Planbereich (nördlicher Teil) liegt in der Zone III des mit Rechtsverordnung (RVO) vom 19.05.1998 festgesetzten Wasserschutzgebiets Nr. 119.049 "TB II Mühlwiesen", in Kraft getreten am 01.01.1999, der Gemeinde Auenwald. Die Rechtsverordnung ist grundsätzlich zu beachten.

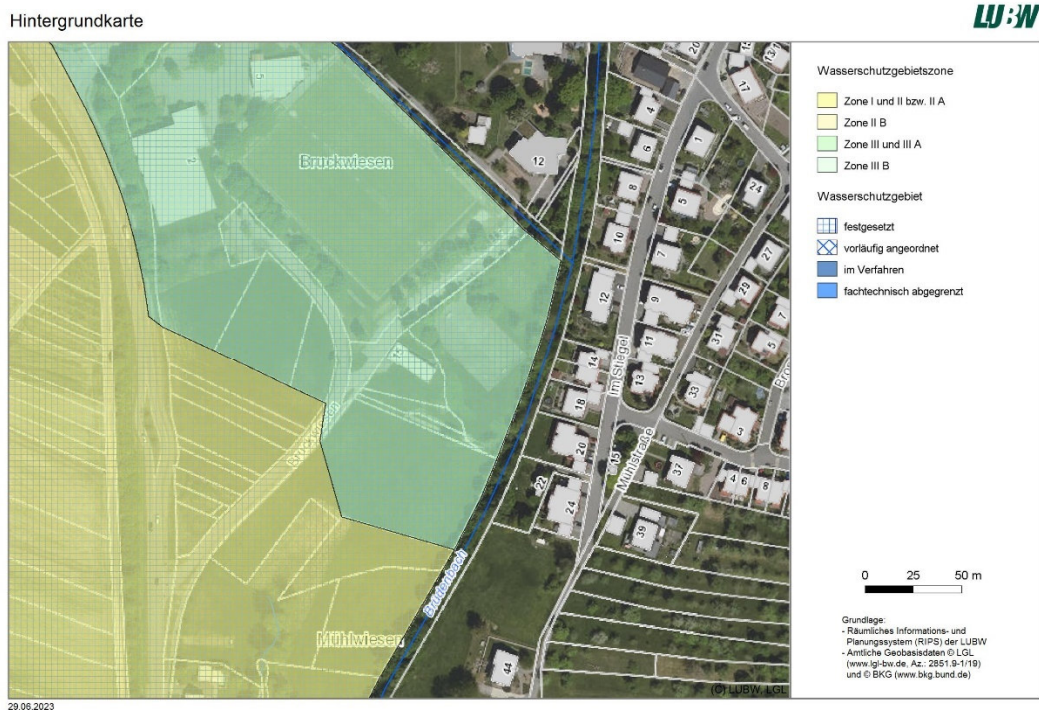
Nach der o.g. RVO sind folgende Verbotsbestimmungen (**Zone III**) betroffen:

- Nach § 4 Ziffer 8 der RVO ist das Versickern und Versenken von Abwasser, ausgenommen das breitflächige Versickern des Niederschlagswassers von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen bei günstiger Untergrundbeschaffenheit verboten.
- Nach § 4 Ziffer 16 der RVO ist das Errichten oder wesentliche Erweitern von Gebäuden in der Zone III verboten, wenn das Abwasser nicht vollständig und sicher aus dem Schutzgebiet hinausgeleitet bzw. ordnungsgemäß entsorgt wird, oder wenn Grundwasser angeschnitten wird und eine Gewässergefährdung durch Schutzvorkehrungen nicht verhindert werden kann.
- Nach § 4 Ziffer 19 der RVO ist das Errichten und Betreiben von Rohrleitungsanlagen zum Befördern wassergefährdender Stoffe verboten, ausgenommen sind Rohrleitungsanlagen, die den Bereich eines Werksgeländes nicht überschreiten oder Zubehör einer Anlage zum Lagern solcher Stoffe sind, sofern sie durch ausreichende Sicherheitsvorkehrungen gegen Austreten von Flüssigkeiten in den Untergrund geschützt sind.
- Nach § 4 Ziffer 26 der RVO ist das Errichten und Betreiben von Grundwasserwärmepumpen verboten.
- Nach § 4 Ziffer 27 der RVO ist das Errichten und Betreiben von Erdreichwärmepumpen verboten, sofern nicht nachgewiesen wird, dass die verbleibende Deckschicht über dem Grundwasser ausreichend mächtig und dicht ist.
- Nach § 4 Ziffer 28 der RVO sind Bohrungen zum Erkunden des Baugrundes verboten, sofern sie nicht im Benehmen mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (entspricht heute dem Amt für Umweltschutz, Fachbereich Boden- und Grundwasserschutz) durchgeführt werden.

Nach der o.g. RVO sind folgende Verbotsbestimmungen (**Zone II**) betroffen:

- Nach § 5 Ziffer 1 der RVO sind alle in der Zone III (s.o.) genannten Handlungen verboten.
- Nach § 5 Ziffer 2 der RVO ist das Anlegen von Dränagen und Vorflutgräben verboten.
- Nach § 5 Ziffer 10 der RVO ist das Errichten von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung verboten.
- Nach § 5 Ziffer 13 der RVO ist das Errichten und Betreiben von Baustellen und Baustofflagern sowie von Wohnunterkünften verboten.
- Nach § 5 Ziffer 15 der RVO ist das Herstellen von Erdaufschlüssen von mehr als 1 m Tiefe verboten.

- Nach § 5 Ziffer 16 der RVO ist das Anlegen oder wesentliches Erweitern von Straßen oder Wegen verboten.
- Nach § 5 Satz 20 der RVO ist das Durchleiten von Abwässern und des von Verkehrsflächen abfließenden Oberflächenwassers verboten.
- Nach § 5 Ziffer 22 der RVO ist das Versickern von Niederschlagswasser von Verkehrsflächen, ausgenommen ist das breitflächige Versickern von Niederschlagswasser von land- und forstwirtschaftlichen Wegen, sofern dabei eine Grundwasser-Verunreinigung nicht zu besorgen ist.



Für Einzelbauvorhaben eine wasserrechtliche Befreiung von den o.g. Verbotsbestimmungen der RVO erforderlich ist. Diese wird mit der Baugenehmigung (§ 84 Wasser-gesetz für Baden-Württemberg) erteilt. Grundlage dafür ist ein hydrogeologisches Gutachten zu den Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet einschließlich Schutz-maßnahmen vorzulegen.

III.5 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.6 Hausentwässerung

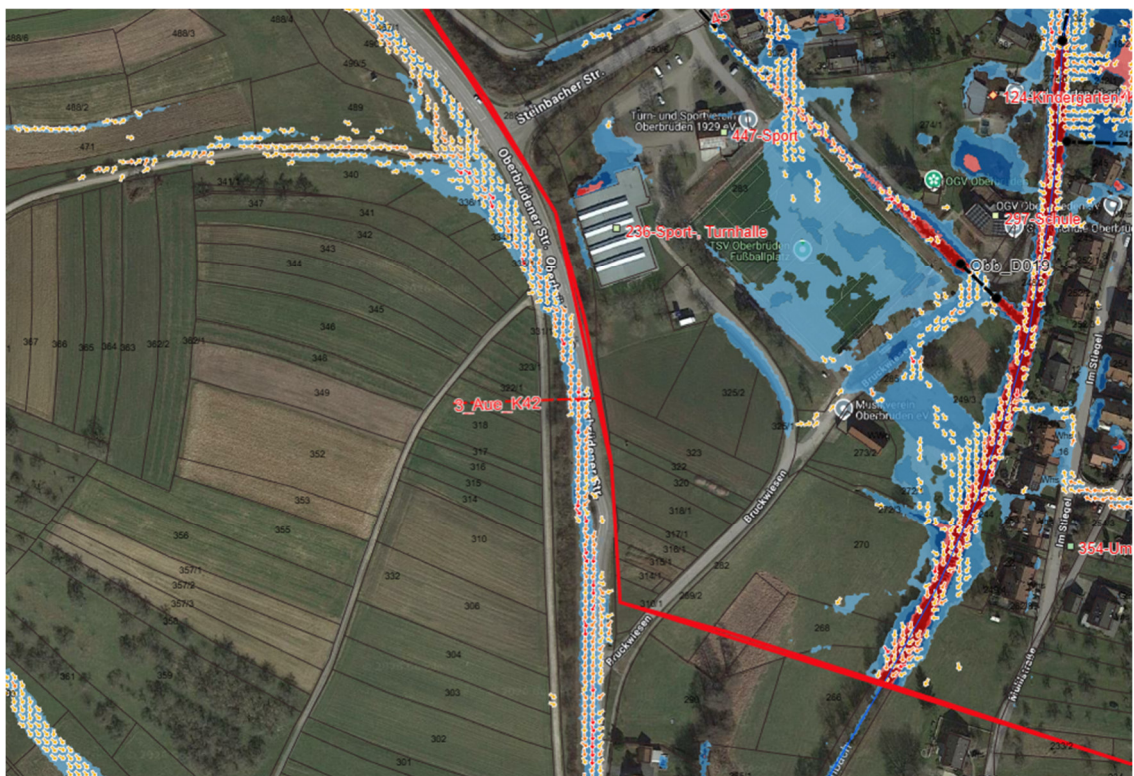
Bei vielen Grundstücken, insbesondere denjenigen hangabwärts zur Straße, kann das Untergeschoss nicht im Freispiegel entwässert werden, es sind daher Hebeanlagen z.B. gemäß DIN EN 12056-4 Schwerkraftentwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden vorzusehen.

Auf § 20 der Abwassersatzung vom 28.01.2013 der Gemeinde Auenwald wird verwiesen: Abwasseraufnahmeeinrichtungen der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere Aborte mit Wasserspülung, Bodenabläufe, Ausgüsse, Spülen, Waschbecken, die an der Anschlussstelle der Grundstücksentwässerung tiefer als die Straßenoberfläche liegen, müssen vom Grundstückseigentümer auf seine Kosten gegen Rückstau gesichert werden. Im Übrigen hat der Grundstückseigentümer für rückstaufreien Abfluss des Abwassers zu sorgen.

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

III.7 Starkregen

Die Grundstücke sind bei Starkregenereignissen eher nicht betroffen.



III.8 Hochwasserschutz

Die Flächen liegen außerhalb eines Hochwasserrisikogebiet.



III.9 Bodendenkmale

Bodendenkmale sind keine bekannt.

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

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4 (Pflichten zur Gefahrenabwehr) und § 7 (Vorsorgepflicht) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen. Grundsätzliche Empfehlungen sind: Mutterboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen.

Ebenso wird auf die Pflicht zur Beachtung von § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) hingewiesen. Soll für ein Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten 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 haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Die zuständige Bodenschutz- und Altlastenbehörde kann verlangen, dass die Umsetzung des Bodenschutzkonzeptes durch den Vorhabenträger während der Ausführung eines Vorhabens auf einer Fläche von mehr als 1,0 Hektar von einer von ihm zu bestellenden fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung überwacht wird. Verstöße gegen das Bodenschutzkonzept, denen nicht abgeholfen wird, hat die bodenkundliche Baubegleitung unverzüglich der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde mitzuteilen. Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Zulassung, ist das Bodenschutzkonzept bei der Antragstellung vorzulegen. Die für die Zulassung zuständige Behörde entscheidet außer in Planfeststellungsverfahren im Einvernehmen mit der Bodenschutz- und Altlastenbehörde, soweit Bundesrecht nicht entgegensteht. Bei zulassungsfreien Vorhaben ist das Bodenschutzkonzept sechs Wochen vor dem Beginn der Ausführung des Vorhabens der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen. Weitere Information finden sich in der LABO Vollzugshilfe zu §§ 6 – 8 BBodSchV. (Das Landratsamt hält außerdem ein Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ bereit, das jeweils aktuell über die homepage des Landratsamtes einsehbar ist).

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.

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 der seit dem 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.

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

Der allgemeine und der besondere Artenschutz gemäß den §§ 39 und 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind generell bei jeglichen Abriss-, Sanierungs- und Umbaumaßnahmen, als auch bei Baumschnitt- und Fällarbeiten zu beachten. Ein Vorkommen von in und an Gebäuden sowie Bäumen lebenden besonders oder streng geschützten Arten sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Somit muss der Bestand vor Beginn der Arbeiten fachgutachterlich untersucht werden. Sollte festgestellt werden, dass artenschutzrechtliche

Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich werden, sind Art, Umfang und Ort der jeweiligen Maßnahmen im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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 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.

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 Förderung erneuerbare Energien

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.

Auf § 2 des Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien (EEG 2023) und § 22 Abs.2 des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW 2023) wird hingewiesen: Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen (zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien) sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Gesundheit und Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden. Satz 2 ist nicht gegenüber Belangen der Landes- und Bündnisverteidigung anzuwenden.

III.20 Anpassung an den Klimawandel

Auf das Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KANg) mit Wirkung vom 01.01.2025 wird hingewiesen.

Die Flächen sind im Klimatologischen Gutachten der Gemeinde als weniger wertvoll eingestuft.



III.21 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.22 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.23 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.24 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 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.25 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.26 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	17.07.2023
2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 im Amtsblatt	am	
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) im Internet	vom bis ab	31.07.2023 17.09.2023
4. Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), Stellungnahme Umlegungsbeschluss	Mail vom bis am	26.07.2023 17.09.2023 24.11.2025
5. Auslegungsbeschluss	am	
6. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt im Internet (§ 4a Abs.4 BauGB)	am 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	Mail vom 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 Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt	am	