

Gemeinde Allmersbach im Tal

OT Allmersbach

Bebauungsplan "Bildäcker II – 2. Änderung und Erweiterung"

Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

Textteil mit Begründung und örtlichen Bauvorschriften

Entwurf zur öffentlichen Auslegung



Adenauerplatz 4
71522 Backnang
Tel.: 07191 - 9619190
Fax: 07191 - 9619184
info@roosplan.de
www.roosplan.de

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos, Freier Landschaftsarchitekt, bdla
Andreas Gutscher, B. Sc. Stadt- und Raumplanung
Elena Schubert, B.Eng. Stadtplanung
Dr. Miriam Pfäffle, Diplom-Biologin

Projektnummer: 18.018

Stand: 19.02.2019

I	Begründung zum Bebauungsplan	1
I.1	Ziel und Zweck der Planung.....	1
I.2	Plangebiet.....	2
I.3	Städtebauliche Zielvorstellungen.....	2
I.4	Übergeordnete Planung.....	2
I.5	Festsetzungen des Bebauungsplans - Änderungen.....	2
I.6	Erschließung, Ver- und Entsorgung, Regenwassermanagement.....	3
I.7	Umweltverträglichkeit.....	3
I.7.1	Artenschutzrechtliche Überprüfung.....	3
I.7.2	Rechtliche Grundlagen.....	5
I.7.3	Habitatsstruktur.....	5
I.7.4	Einschätzung des Habitatpotentials.....	7
I.7.5	Fazit	
I.7.6	Hinweise zur artgerechten Gestaltung des Umfelds.....	11
I.8	Grünordnung.....	12
I.9	Bodenordnung.....	12
II	Textliche Festsetzungen	13
II.A	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	13
II.B	Örtliche Bauvorschriften.....	17
II.C	Nachrichtlich übernommene Festsetzungen.....	20
II.D	Hinweise.....	20
III	Rechtsgrundlagen	23
IV	Verfahrensvermerke	24
A	Anlagen	25

I Begründung zum Bebauungsplan

I.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Allmersbach im Tal benötigt - wie andere Städte und Gemeinden in der Region Stuttgart, insbesondere im Rems-Murr-Kreis - dringend zusätzliche Angebote für Wohnraum. Im seither im Plangebiet rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiet "Bildäcker II - 1. Änderung" sind ausschließlich eingeschränkte Gewerbeflächen festgesetzt. Im Zusammenhang mit der südöstlich anschließenden Wohnbebauung im Bereich des Bebauungsplans "Hartweg", soll im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans eine gemischte Bebauung mit Gewerbe- und Wohnbebauung ermöglicht werden. Eine städtebauliche Potentialflächenuntersuchung der Gemeinde Allmersbach im Tal hat im Jahr 2018 ergeben, dass der bisherige und künftige Gewerbeschwerpunkt der Gemeinde westlich der Backnanger Straße liegt und somit der östlich der Backnanger Straße liegende Bereich auch einer anderen Nutzung zugeführt werden kann.

Aus diesen Gründen soll die bisher als rein gewerblich vorgesehene freie Fläche nun als Mischgebiet dem Bedarf an Wohnraum entgegenkommen. Angrenzend an eine Sportanlage im Norden, einem großflächigen Lebensmittel-Nahversorger im Westen und Wohnbebauung im Süden, stellt das geplante Mischgebiet eine sinnvolle Ergänzung und Überbrückung der verschiedenen umliegenden Nutzungen dar.

Die vorgesehene Bebauung mit zwei Wohngebäuden und einer Gewerbeeinheit wird sich in die vorhandene Bebauung der Umgebung einfügen. Städtebaulichen Strukturen werden aufgegriffen und ergänzt. Die Gebäudekubatur und Ausrichtung der beiden Wohngebäude sowie des gewerblich genutzten Gebäudes erhalten die wertvollen Sichtbezüge in die freie Landschaft. In der Gebäudekubatur soll sich darüber hinaus der Charakter und die Vielfalt des Ortsteiles, unter anderem auch die des Ortseingangs widerspiegeln. Die geplanten Wohngebäude sollen mit extensiv begrünten Flach- und/oder Pultdächern, die Gewerbeansiedlung mit Flachdach oder Satteldach ausgeführt werden.

Die beiden geplanten Mehrfamilienhäuser werden auf drei Geschossen etwa 20 Wohneinheiten Raum bieten. Es wird drei verschiedene Grundrissgrößen mit 70 m², 80 m² und 105 m² geben. Damit werden Wohnmöglichkeiten für unterschiedliche Nutzergruppen bereitgestellt. Die Aufteilung sorgt für eine gute Belichtung und gleichzeitig eine hohe Raumnutzung der Gebäude. Das geplante Staffelgeschoss des nördlichen Wohngebäudes wird die Bebauung auflockern und an die Geländetopografie anpassen.

Aufgrund seiner Lage am Ortsrand, der umliegenden Gebäudekubaturen und seiner Topografie, lässt der Standort Mehrfamiliengebäude zu, die im Untergeschoss Keller- und Versorgungsräume und eine gemeinsame Tiefgarage vorsehen.

I.2 Plangebiet

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Allmersbach im östlichen Teil des Baugebiets „Sportgelände Bildäcker II / Gewerbegebiet Bildäcker II“ und umfasst das Flst.-Nr. 1190/4, sowie einen Teilbereich des Flst.-Nr. 1190. Es wird von der Straße Bildäcker erschlossen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 4.105 m² Brutto - Fläche. Das Gelände steigt von ca. 296,00 müNN im Osten bis zu einer Höhe von ca. 299,00 müNN im Westen des Geltungsbereichs an. Es grenzen an:

- im Norden: Sportanlage
- im Osten: Ackerlandschaft
- im Süden: Wohnbebauung
- im Westen: Gewerbe und Lebensmittelmarkt

I.3 Städtebauliche Zielvorstellungen

Das Plangebiet wird von drei Seiten durch Bestandsbebauung unterschiedlicher Nutzungen umgeben. Der geplante Gebietscharakter als Mischgebiet entspricht den vorhandenen, umliegenden Strukturen. Es wird zum Bindeglied zwischen Sportplatz, dem Lebensmittel-Nahversorger, Gewerbe und der angrenzenden Wohnbebauung. Die festgesetzte Höhenentwicklung der Bebauung greift die umliegenden Gebäudehöhen auf.

I.4 Übergeordnete Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Backnang (2015) bisher als Gewerbegebiet (G) dargestellt. Der FNP wird im Zuge der Berichtigung angepasst. In der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg ist das Plangebiet nicht als Überschwemmungsfläche eingetragen.

I.5 Festsetzungen des Bebauungsplans - Änderungen

Entsprechend des Bedarfs an Flächen für Gewerbestandorte und neuem Wohnraum, wird das Gebiet als "Mischgebiet" (M) festgesetzt. Die städtebauliche Ausformung wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl und der maximalen Höhenentwicklung der Gebäude bestimmt.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Metern ü.NN sowie der maximalen Gebäudehöhe (GH) und der Dachneigung geregelt. Die Baufenster sind so ausgelegt, dass unter Wahrung der angestrebten städtebaulichen Grundordnung angemessene Spielräume für die Ausformung der Baukörper bleiben. Als Dachform werden extensiv begrüntes Flach- (FD) und Pultdach (PD) und zusätzlich im Bereich "MI 2" Satteldach festgesetzt. Damit entspricht die Dachform teilweise der umliegenden Dachlandschaft. Extensiv begrünte Dächer bewirken u. a. eine Rückhaltung von Niederschlagswasser, eine Verbesserung des Mikroklimas und damit insgesamt eine Biotopaufwertung.

Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für Mischgebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO (GRZ 0,6 / GFZ 1,2) wird durch die geplanten Gebäude sowie die notwendige Tiefgarage nicht überschritten.

I.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Regenwassermanagement

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich über die Straße „Bildäcker“. Die Erschließung innerhalb des Gebiets wird durch private Zu- und Abfahrten gewährleistet. Um das Abstellen der Fahrzeuge der Anwohner zu ermöglichen, ist im Bereich des Bereichs "MI 1" eine Lösung mit Tiefgaragen und oberirdischen Stellplätzen, im Bereich des Bereichs "MI 2" nur oberirdische Stellplätze vorgesehen.

Die befestigten Außenflächen sind wasserdurchlässig anzulegen. Das Niederschlagswasser der Dach- und Außenflächen wird über Retentionszisternen zeitverzögert in einen neu zu bauenden Mischwasserkanal im südöstlich verlaufenden Feldweg abgeleitet.

Die Entsorgung der Müllbehälter und somit auch die Erschließung für die Fahrzeuge des Müllentsorgungsunternehmens kann von der Straße „Bildäcker“ aus erfolgen.

I.7 Umweltverträglichkeit

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wird aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB keine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Die Umweltauswirkungen der Bebauungsplanänderung werden verbal-argumentativ berücksichtigt.

Der Umweltzustand verändert sich im Vergleich zum bisher im Planungsgebiet rechtskräftigen Bebauungsplan "Bildäcker II - 1. Änderung" hauptsächlich durch die Herabsetzung der GRZ von bisher 0,8 auf nun 0,6 und daraus folgend einem geringeren Versiegelungsgrad. Hinzu kommt die im vorliegenden Bebauungsplan getroffene Festsetzung von extensiver Dachbegrünung mit den positiven Effekten auf die Niederschlagswasserrückhaltung und Verdunstung, das Kleinklima und in begrenztem Ausmaß auf den Lebensraum von Pflanzen und Tieren. Durch die bereits bestehende verkehrliche Erschließung werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Dem gegenüber verringert sich die bisher rechtskräftige grünordnerische Festsetzung von Pflanzgeboten um ca. 200 m². Somit ist insgesamt betrachtet eine positive Entwicklung der Umweltbelange festzustellen und mit der Bebauungsplanänderung sind keine erheblichen Umweltrauswirkungen verbunden.

I.7.1 Artenschutzrechtliche Überprüfung

Zur Abklärung von artenschutzrechtlichen Vorschriften nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, wurde am 26.11.2018 eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung des Geländes durch Dipl.-Biol. Dr. Miriam Pfäffle und M. Sc. Biologin Nadja Schäfer durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet umfasst das Flst.-

Nr. 1190/4 und einen kleinen Teil des Flst.-Nr. 1190, sowie deren näheres Umfeld auf der Gemarkung Allmersbach (Abb. 2).



Abb. 1 Lage des Vorhabens, ohne Maßstab (Untersuchungsgebiet = rote Markierung)

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19

Die Begehung fand statt, um eine Einschätzung von Habitatpotenzialen und möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten durch eine Überplanung des Geländes zu erhalten. Außerdem diene sie der Festlegung des Umfangs eventuell notwendiger weiterer artenschutzrechtlicher Untersuchungen.

Bei der zu untersuchenden Fläche handelt es sich um eine Wiesenfläche am nördlichen Ortsrand von Allmersbach. Im Nordwesten schließt das Sportgelände Bildäcker an, mit Spiel- und Bewegungsflächen – einschließlich einer BMX-Anlage. Nordöstlich befindet sich ein umzäuntes Gartengrundstück (Flst.-Nr. 1198). Dahinter schließt Ackerland an. Im Osten und Süden befindet sich Wohnbebauung, sowie weitere landwirtschaftliche Nutzflächen.

Geplant ist in dem Gebiet die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und eines Gewerbegebäudes.

I.7.2 Rechtliche Grundlagen

Für Planungen und Vorhaben sind die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG zu beachten und zu prüfen. Die Aufgabe besteht laut dem Gesetz darin, im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen, ob lokale Populationen streng geschützter Arten des Anhang IV der FFH-RL, europäischer Vogelarten und Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 aufgeführt sind (streng geschützte Arten gem. BArtSchV), erheblich gestört werden. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. 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 in der Eingriffsregelung zu behandeln. Es gilt Satz 5 entsprechend: „Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor“. Diese Arten sind in der Planung z. B. durch Vermeidungs-, Minderungs- und (artenschutzrechtliche) Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen. Das Artenschutzrecht unterliegt nicht der kommunalen Abwägung und ist zwingend zu beachten.

I.7.3 Habitatsstruktur

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch eine – aufgrund der Bauarbeiten auf den angrenzenden Flurstücken Nr. 1180/12, 1180/21 und 1180/30 – stark befahrene artenarme Fettwiese mit u. a. Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*) und Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Ruderalia*) aus (Abb.2). Durch die Befahrung ist der Boden verdichtet. Im westlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine Erdlagerfläche, die zum Teil bereits mit Ruderalvegetation bewachsen ist (Abb. 3). Im Nordosten des Gebietes befindet sich ein stark bepflanztes, mit einem Maschendrahtzaun umgrenztes Gartengrundstück (Abb. 4 -Abb. 6). Hier finden sich Brombeere (*Rubus sectio Rubus*), Fichten (*Picea* sp.), Hainbuchen (*Carpinus betulus*), Obstbäume, Hunds-Rose (*Rosa canina*), Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) und ein Schlehdorn (*Prunus spinosa*). An der hügeligen Aufschüttung zur BMX-Anlage wachsen vereinzelt junge Weiden (*Salix* sp.) und Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) (Abb. 7).



Abb.2: Stark befahrene Fettwiese (Süden)



Abb. 3: Neubauten und Erdlager (Südwesten)



Abb. 4: Fettwiese mit stark bewachsenem angrenzendem Gartengrundstück (Nordosten)



Abb. 5: Junger Gehölzaufwuchs entlang des angrenzenden Gartengrundstücks (Nordosten)



Abb. 6: Brombeerranken entlang des angrenzenden Gartengrundstücks (Nordosten)



Abb. 7: Hügellandschaft der BMX-Anlage mit jungem Gehölzaufwuchs (Norden)

I.7.4 Einschätzung des Habitatpotentials

Aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen, wurden bei der Übersichtsbegehung folgende Arten oder Artengruppen berücksichtigt. Für weitere Arten konnten keine geeigneten Lebensraumstrukturen festgestellt werden.

Vögel

Das Eingriffsgebiet bietet aktuell kaum Habitatstrukturen für Frei-, Höhlen- und Gebäudebrüter. Die Brombeerhecke bietet Potenzial für Strauchbrüter und ist als Nahrungsquelle von Bedeutung. Die Fettwiese stellt ein mögliches Nahrungshabitat dar. Aufgrund der geringen Größe und unmittelbaren Nähe zu alternativen Nahrungsflächen wie Äcker und Wiesen ist diese allerdings nicht als essentiell zu bewerten. Das im Nordosten angrenzende Gartengrundstück (Flst.-Nr. 1198) bietet mit seinem dichten Baum- und Heckenbewuchs Vögeln eine Vielzahl an Nistmöglichkeiten und Nahrungsquellen. Bei der Begehung konnten darauf zwei Nistkästen und ein Dauernest ausfindig gemacht werden (Abb. 8 und Abb. 9). Aufgrund der Siedlungsnähe, der Lärmbelastung durch Sportstätten und Neubebauung und der strukturarmen unmittelbaren Umgebung ist in erster Linie mit synanthropen Arten wie Amsel (*Turdus merula*), Kohlmeise (*Parus major*), Blaumeise (*Parus caeruleus*), Star (*Sturnus vulgaris*) oder Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*) zu rechnen. Das Auftreten von streng geschützten Arten ist aufgrund der Lage als unwahrscheinlich einzustufen.

Bei Kartierungen zur Feldlerche (*Alauda arvensis*), direkt angrenzend an das Untersuchungsgebiet, konnte im Jahr 2018 das Vorkommen von einem Brutpaar festgestellt werden (Abb. 10). Die Feldlerche ist eine Charakterart der offenen Feldflur. Sie besiedelt reich strukturiertes Ackerland, extensiv genutzte Grünländer und Brachen und bevorzugt niedrige oder zumindest gut strukturierte Gras- und Krautfluren auf trockenen bis wechselfeuchten Böden in offenem Gelände mit weitgehend freiem Horizont. Lückige Ackerbrachen werden über die ganze Fortpflanzungsperiode bevorzugt. Sie meidet hohe Vertikalstrukturen wie etwa Gebäude und hält davon 50–160 m Abstand, weil im Bereich dieser Strukturen der Prädationsdruck höher ist. Das Plangebiet wird im Norden vom Sportgelände, im Süden von Neubauten und im Osten von dem dicht bewachsenen Gartengrundstück umschlossen. Eine direkte Verbindung zur offenen Kulturlandschaft besteht kaum. Durch die bereits bestehende Bebauung ist mit keiner Revierverschiebung bzw. einem Revierverlust der Feldlerche zu rechnen.



Abb. 8: Dauernest im Nachbargrundstück



Abb. 9: Nistkasten an einem Obstbaum im Nachbargrundstück



Abb. 10: Vorkommen der Feldlerche (*Alauda arvensis*) in der Umgebung des Plangebiets (Untersuchungsgebiet = rote Markierung).

Alle wildlebenden Vögel sind zur Umsetzung der EU-Vogelschutzrichtlinie gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt. Vogelbruten von streng geschützten oder selteneren Vogelarten im Planungsbereich konnten ausgeschlossen werden.

Der Standort ist nicht als essentiell für die lokalen Populationen der zu erwartenden Arten einzustufen. Für die Artengruppe Vögel kann somit im Untersuchungsbereich, bei entsprechenden Schutzmaßnahmen, ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Die Schutzmaßnahmen umfassen die Entfernung von Bäumen und Sträuchern im Winter (01. Oktober bis 28./ 29. Februar) außerhalb der Vogelbrutzeit. Außerhalb dieses Zeitraumes sind potenzielle Niststätten (z.B. Bäume) vor einem Eingriff auf die tatsächliche Nutzung als Niststätte von einem Fachkundigen zu überprüfen, um eine Tötung von Individuen geschützter Arten auszuschließen. Sträucher dürfen grundsätzlich nur

außerhalb der Brutzeit gefällt werden. Im Zuge der Bauleitplanung wird empfohlen, die Gehölzstrukturen im Untersuchungsgebiet selbst oder in räumlicher Nähe (wieder-) herzustellen. Dies erfolgt durch die Festsetzung von Einzelbaumpflanzgeboten und Pflanzgeboten für Sträucher innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Durch die Neupflanzung von heimischen, standortgerechten Laubbäumen können neue Biotopstrukturen entstehen.

Fledermäuse

Aufgrund des geringen Alters der Gehölzstrukturen auf dem Gartengrundstück, ist die Nutzung als Winterquartier oder Sommerquartier durch Fledermäuse unwahrscheinlich. Tagesquartiere einzelner Tiere in kleineren Rissen oder Spalten, insbesondere von kleinen Arten wie Zwerg- oder Rauhautfledermaus, im Gehölzbestand können generell nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der geringen Größe und dem Fehlen an Höhlenbäumen bzw. Gebäuden kann das Gebiet als nicht essentiell für Fledermäuse bewertet werden. Als Leitstruktur ist das Gehölz – aufgrund der geringen Größe – nicht geeignet. Die Wiesenfläche kann als Nahrungshabitat genutzt werden. Durch die umgebenden weitläufigen Offenlandflächen, ist dies allerdings als nicht essentiell einzustufen.

Für die Artengruppe Fledermäuse kann im Untersuchungsbereich demnach ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Reptilien

Aufgrund der Jahreszeit, in der die Begehung stattgefunden hat, konnten keine Nachweise für Reptilien im Untersuchungsgebiet erbracht werden. Der größte Teil des Planbereichs ist aufgrund fehlender Habitatstrukturen nicht für streng geschützte Reptilien geeignet. Auf der Erdaufschüttung südlich der Lagerhalle (Abb. 11) und den Hügeln der BMX-Anlage (Abb. 12) ist ein Vorkommen von Reptilien wie der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nicht vollständig auszuschließen. Auf deren Südseite ist ein Wechsel aus deckungsreicher, höherer Vegetation als Versteckmöglichkeiten und vegetationsarmen Bereichen als Eiablage- und Sonnenplätze gegeben. Um ein Auftreten ausschließen bzw. geeignete Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen formulieren zu können, werden drei weitere Begehungen während der Aktivitätszeit der Tiere empfohlen.



Abb. 11: Mit Sträuchern bewachsene Erdaufschüttung (Südwesten)



Abb. 12: Neubewuchs der seitlichen Ausläufer der BMX-Anlage (Norden)

In Tabelle 1 ist die artenschutzrechtliche Einschätzung für die übrigen relevanten Artengruppen dargestellt.

Tab. 1: Betroffenheit der Artengruppen

Streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-RL, europäische Vogelarten und Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 aufgeführt sind (streng geschützte Arten gem. BArtSchV)

Artengruppe	Ergebnisse der Habitatanalyse und Betroffenheit	Artenschutzrechtliche Einschätzung	
		„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
Farn- und Blütenpflanzen	Keine streng geschützten Arten vorhanden. Keine Lebensraumeignung gegeben.	„erheblich“	<input type="checkbox"/>
		„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
Flechten: Echte Lungenflechten	Keine vorhanden.	„erheblich“	<input type="checkbox"/>
		„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
Krebse, Weichtiere (Muscheln, Schnecken) und sonstige niedere Tiere (Sonnenstern)	Keine Lebensraumeignung gegeben	„erheblich“	<input type="checkbox"/>
		„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
Spinnentiere	Die streng geschützten Arten benötigen spezielle extreme Lebensräume, die im Plangebiet nicht gegeben sind.	„erheblich“	<input type="checkbox"/>
		„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
Heuschrecken und Netzflügler	Die streng geschützten Arten benötigen extreme Standorte (feuchte oder sehr trockene Lebensräume mit offenen Bodenstellen, Trockenrasen, Magerweiden, Steppencharakter), die im Plangebiet nicht gegeben sind. Alle streng geschützten Arten können aufgrund der Biotopausstattung oder der Verbreitung ausgeschlossen werden.	„erheblich“	<input type="checkbox"/>
		„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
Libellen	Keine Lebensraumeignung gegeben	„erheblich“	<input type="checkbox"/>
		„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
Käfer	Geeignete Lebensräume wie Heiden und vergleichbare Lebensräume oder Wälder bzw. alte Bäume und ausreichend Totholz kommen nicht vor.	„erheblich“	<input type="checkbox"/>
		„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
Schmetterlinge	Keine Lebensraumeignung gegeben. Es sind keine für streng oder europarechtlich geschützte Schmetterlingsarten geeignete Raupenfutterpflanzen vorhanden.	„erheblich“	<input type="checkbox"/>
		„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
Amphibien	Keine Lebensraumeignung gegeben.	„erheblich“	<input type="checkbox"/>
		„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
Fische	Keine Lebensraumeignung gegeben	„erheblich“	<input type="checkbox"/>
		„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>
Sonstige Säuger	Keine Lebensraumeignung gegeben.	„erheblich“	<input type="checkbox"/>
		„nicht erheblich“	<input checked="" type="checkbox"/>

I.7.5 Fazit

Durch die Analyse der vorgefundenen Habitatstrukturen konnte das Vorkommen bestimmter Artengruppen eingegrenzt werden. Für die Artengruppe Vögel bestehen bei Einhaltung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine Anhaltspunkte auf artenschutzrechtliche Konflikte. Relevante Verbotverletzungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG sind die Tötung und Verletzung besonders geschützter Arten, die Zerstörung Ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder die erhebliche Störung von streng geschützten Arten bzw. europäischen Vogelarten. Eine erhebliche Störung liegt dann vor, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Das dauerhafte Vorkommen gemäß § 7 Abs. 2 Nr.14 BNatSchG streng geschützter Tierarten im Plangebiet kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Dazu gehört die Artengruppe der Reptilien. Eine dauerhafte oder essentielle Bedeutung des Plangebiets für nach europäischem Recht geschützten Arten ist jedoch nicht vorhanden. Bei Eingriffen in den Gehölzbestand müssen zur Vermeidung der Tötung von Nestlingen oder der Zerstörung von Brut- und Fortpflanzungsstätten von Vögeln geeignete Vermeidungsmaßnahmen ergriffen werden.

Die empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen bestehen in der Fällung von Bäumen und Rodung von Sträuchern im Winter (01. Oktober bis 28./29. Februar) außerhalb der Vogelbrutzeit. Hierdurch wird einem Nestneubau in den Gehölzstrukturen vorgebeugt. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle ist die Rodung von Bäumen auch im Zeitraum 01.03 bis 30.09. möglich, sofern keine Brutvögel betroffen sind. Die Rodung von Sträuchern ist ausschließlich in den Wintermonaten zulässig. Im Zuge der Bauleitplanung wird empfohlen, die Gehölzstrukturen im Untersuchungsgebiet selbst oder in räumlicher Nähe (wieder-) herzustellen. Dies erfolgt durch die Festsetzung von Einzelbaumpflanzgebieten und Pflanzgebieten für Sträucher innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Durch die Neupflanzung von heimischen, standortgerechten Laubbäumen können neue Biotopstrukturen entstehen. Um ein Auftreten der streng geschützten Zauneidechse ausschließen bzw. geeignete Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen formulieren zu können, empfehlen sich drei weitere Begehungen während der Aktivitätszeit der Tiere. Mit diesen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen lassen sich eventuell auftretende artenschutzrechtliche Konflikte verhindern.

I.7.6 Hinweise zur artgerechten Gestaltung des Umfelds

An diesem Standort empfehlen wir folgende Hinweise für die Neubebauung zu beachten. Auf eine naturnahe Gestaltung der Außenanlagen ist zu achten, da eine heimische, insektenreiche Vegetation von großer Bedeutung für die Nahrungssuche vieler heimischer Vögel und im Speziellen auch für Fledermäuse ist. Bei Glasfassaden und Glasbauteilen ist der Vogelschutz zu beachten. Bei zusammenhängenden Glasflächen von $> 2 \text{ m}^2$, ohne Leistenunterteilung, muss reflexionsarmes Glas verwendet werden (Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %), das entweder transluzent ist, flächige Markierungen auf den Scheiben, oder eine UV-reflektierende, transparente Beschichtung (sog. Vogelschutzglas) aufweist.

I.8 Grünordnung

Durch die vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen entsteht ein gut durchgrüntes Mischgebiet am Ortsrand mit dichter Eingrünung im Übergang zur freien Landschaft. Im Bebauungsplan wird dies durch ein flächenhafte Pflanzgebot und Einzelbaumpflanzgebote, festgesetzt und rechtlich gesichert. Die festgesetzte extensive Dachbegrünung sorgt für ein weiteres grünordnerisches Element.

I.9 Bodenordnung

Das Baugrundstück befindet sich im Besitz der Gemeinde.

II Textliche Festsetzungen

II.A Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Folgenden sind die planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB, sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

MI 1-2 = Mischgebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 und § 6 BauNVO)

In beiden Mischgebieten sind die im § 6 Abs. 2 Nr. 3, 5, 6, 7 und 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke; Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten).

Die Ausnahme gemäß § 6 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr.8 bezeichneten Teile des Gebiets).

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 Abs.2 Nr.1 und 4 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die GRZ und den Höhen der baulichen Anlagen entsprechend Planeinschrieb:

GRZ = 0,6 nach § 17 BauNVO als Höchstgrenze

3. Bauweise

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

o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)



= es sind nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Hauptfistrichtung gemäß Eintragung im Lageplan.

5. **Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gemäß § 5 Abs. 6 LBO ist zulässig.

6. **Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 BauGB sowie § 12 BauNVO)

Tiefgaragen

Tiefgaragen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Oberirdische Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

Fahrradstellplätze

Fahrradstellplätze (z.B. überdachte Fahrradstellplätze, Fahrradschuppen) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. **Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen**

(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 + 2 BauNVO i. V. m. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

Die im Planteil eingeschriebene Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH). Diese kann um maximal $\pm 0,50$ m nach oben oder unten abweichen.

Unterhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) sind Aufenthaltsräume nach § 2 Abs. 7 Landesbauordnung Baden-Württemberg unzulässig.

Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird definiert durch den Dachhochpunkt. Diese beträgt in MI1 10,00 m, in MI2 bei Satteldach 12,00m, bei Flachdach 11,50 über der gewählten EFH.

8. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

(§ 9 Abs.1 Nr.17 und Nr.26 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen im überbaubaren Bereich, bis zu 3,00 m, sind zugelassen. Ebenso sind Stützmauern in der erforderlichen Höhe (max. 3,00 m) zugelassen. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Geländemodellierungen sowie Stützmauern bis zu 3,00 m zulässig. Das bestehende sowie das geplante Gelände einschließlich aller Geländeänderungen müssen in vollem Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden. Zur Geländemodellierung soll der im Gelände anstehende Boden verwendet werden.

9. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

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

Die im Lageplan gekennzeichneten Pflanzgebote von Pflanzen aus gebietsheimischer Herkunft (autochtone Gehölze) sind nach den folgenden Listen anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen, und zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

Für Einzelbaumpflanzgebote gilt dabei, dass mindestens 4 m² zusammenhängend, belebte Bodenschicht pro Baum als Baumscheibe vorgesehen werden müssen. Die Baumscheibe muss mit Rasen, Wiese, Bodendeckern oder Sträuchern bepflanzt sein. Nichtzulässig sind im Bereich der Baumscheibe befestigte Oberflächen, Schotter, Pflasterungen oder andere nicht belebte Bodendeckungen. Der durchwurzelbaren Bodenbereich muss mindestens 12 m³ Bodenvolumen aufweisen und ist vor Verdichtungen und Schadstoffeinträgen (Streusalz, Mineralöleinträge etc.) entsprechend zu schützen. Bei Pflanzungen sollte die natürliche Art ohne Sortenzüchtung zum Einsatz kommen. Bei Standorten im direkten Straßenraum kann die Auswahl von Sorten sinnvoll sein. Für die Auswahl von geeigneten Sorten der aufgeführten Baumarten wird auf die jeweils aktuelle Liste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz zu Straßenbäumen (GALK-Liste) verwiesen. Die Pflanzstandorte können um bis zu 5 m vom im Plan eingetragenen Standort abweichen.

Die mit dem Flächenhaften Pflanzgebot 2 (Pfg. 2) gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen, standortgerechten, hochwachsenden Laubbäumen und Sträuchern nach Pflanzenliste 2 zu bepflanzen. Die Sträucher sind flächig zu pflanzen und je angefangene 75 m² zu bepflanzender Fläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

Die mit dem Flächenhaften Pflanzgebot 3 (Pfg. 3) gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen, standortgerechten, hochwachsenden Laubbäumen und Sträuchern nach Pflanzenliste 2 zu bepflanzen. Die Sträucher sind flächig zu pflanzen und je angefangene 100 m² zu bepflanzender Fläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

Pflanzenliste 1 (Pfl. 1):

Klein - mittelkronige, hochstämmige Laubbäume, Stammumfang: mindestens 15 cm, der Abstand der Baumkronen muss mindestens 3,50 m betragen. Aus diesem Grund sind ausschließlich säulenförmige Bäume zu pflanzen.

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingriffeliger Weißdorn (Baumform)

Pflanzenliste 2 (Pfl. 2) Flächenhaftes Pflanzgebot:

Klein - großkronige, hochstämmige Laubbäume, Stammumfang: mindestens 15 cm

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	-	Kornelkirsche (Baumform)
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingriffeliger Weißdorn (Baumform)
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	-	Traubeneiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Vogelbeere
<i>Sorbus aria</i>	-	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus intermedia</i>	-	Schwedische Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	-	Winter-Linde

Gebüsche mit heimischen Wildsträuchern.

<i>Cornus sanguinea</i>	-	Blutroter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	-	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Gem. Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Heckenkirsche
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	-	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Viburnum lantana</i>	-	Wolliger Schneeball

Pflanz-Qualitäten / Mindestanspruch an die Laubbäume:

An allen Gehölzen ist ein Verdunstungsschutz um den Stamm bis zum Kronenansatz anzubringen. In Bereichen des Übergangs zur offenen Landschaft sind an allen Gehölzen ein Verbisschutz und ein Wühlmausschutz anzubringen. Die Gehölze sind von lokalen Baumschulen mit Nachweis des Ursprungsgebiets 11 – Südwestdeutsches Bergland nach VWW – Regiosaaten® zu beziehen.

II.B

Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs.4 BauGB und § 74 LBO)

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften sind als eigene Satzung beschlossen.

1. Äußere Gestalt der baulichen Anlage

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

a) Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung:

zugelassen sind für Hauptdächer in

- **MI 1:** Flachdächer (FD), Dachneigung bis 4°, extensiv begrünt
Pulldächer (PD), Dachneigung 5-15°, extensiv begrünt
- **MI2:** Flachdächer (FD), Dachneigung bis 4°, extensiv begrünt
Satteldächer (SD), Dachneigung 15° - 25°

Nicht zugelassen sind Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Zink, Blei oder Kupfer und andere Materialien, bei denen durch Auswaschung Schadstoffe in den Untergrund gelangen können. Dacheindeckungen aus glänzenden oder stark reflektierenden Materialien sind unzulässig.

b) Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachbegrünung

Die Summe aller Aufbauten und Einschnitte darf zusammen 50 % der jeweiligen Länge des Gebäudes (bei Doppel- und Reihenhäusern jeder Wohneinheit bzw. jeden Teiles des Gebäudes) nicht überschreiten. Der senkrechte Abstand zum First muss mind. 0,5 m, der waagrechte Abstand zur äußeren Giebelwand des Gebäudes / Hausgruppe und zu anderen Aufbauten oder Einschnitten mind. 2,0 m betragen.

Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung, mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind Photovoltaikanlagen zulässig.

c) Fassadengestaltung:

Bei der Fassadengestaltung ist zu beachten, dass keine hochglänzenden Metalle und keine grellen, leuchtenden Farben verwendet werden. Zugelassen sind Holzfassaden, verputzte Fassaden in ortstypischen Farben sowie Naturstein und Glas. Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten ist für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von > 2 m² ohne Leistenunterteilung, reflexionsarmes Glas zu verwenden (Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %), das entweder transluzent ist, flächige Markierungen auf den Scheiben, oder eine UV-reflektierende, transparente Beschichtung (sog. Vogelschutzglas) aufweist.

d) Aufzugsanlagen:

Technische Anbauten wie Aufzüge sind bis zu einer Länge und Tiefe von 3 m zulässig und dürfen eine Höhe von 312,50 m ü.NN nicht überschreiten.

2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Je Betrieb oder Institution ist maximal eine Werbeanlage am Ort der Leistung an der Gebäudefassade zulässig. Werbeanlagen sind nur im Erdgeschossbereich zulässig. Einzelne Werbeanlagen sind bis zu einer Länge von 2,00 m zulässig. Werbeanlagen bzw. Einzelbuchstaben dürfen generell eine Höhe von 0,40 m nicht überschreiten.

3. Einfriedigungen, Außenanlagen, Stellplätze

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

- Einfriedigungen (Zäune, Hecken) sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zugelassen, Gartenmauern sind bis 0,5 m zulässig. Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Bei öffentlichen Gehwegen ist kein Mindestabstand einzuhalten.
- Stellplätze und Garagenzufahrten sowie Hofflächen und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) anzulegen. Der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig anzulegen (Abflussbeiwert > 0,5).
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Mit dem Einreichen des Baugesuchs ist durch Schnitte durch das gesamte Grundstück das Einfügen der Stellplatzfläche, möglichen Stützmauern oder Aufschüttungen bzw. Abgrabungen und die Grenzausbildung zu den Nachbargrundstücken nachzuweisen.

4. Geländeänderungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Mit dem Einreichen der Baugesuche ist anhand von Schnitten durch das gesamte Grundstück das Einfügen des Gebäudes, möglichen Stützmauern oder Aufschüttungen bzw. Abgrabungen und die Grenzausbildung zu den Nachbargrundstücken nachzuweisen.

5. Gestaltung der Tiefgaragen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei der Gestaltung von Tiefgaragen sind die aus dem Gelände ragenden und freiliegenden Gebäudeteile als Natursteinmauer (heimische Natursteine z.B. Kalkstein, Sandstein) und/oder als begrünte Betonmauer herzustellen.

6. Anzahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze richtet sich in Abhängigkeit der Nutzung grundsätzlich gemäß der Richtzahl für den Stellplatzbedarf gemäß § 34 LBO BW, 1 Stellplatz pro Wohneinheit.

7. Niederschlagswasser

(§74 Abs.3 Nr. 2 LBO)

Es wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von Dächern in Behältern (Retentionszisternen) auf dem Baugrundstück zurückgehalten wird. Pro angefangene 100 m² Dachfläche werden 2 m³ Speichervolumen benötigt. Dieses Volumen dient der Pufferung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen. Die Retentionsbehälter können auch als Zisternen mit einem zusätzlichen Speicher zur Regenwassernutzung eingesetzt werden. Dieser zusätzliche Speicher darf für das Rückhaltevolumen nicht angerechnet werden. Es muss sichergestellt sein, dass das Speichervolumen über eine Drossleinrichtung leerläuft, um das Volumen vor dem nächsten Regen wieder zur Verfügung zu haben. Als Drosselabfluss werden 0,15 l/s pro 100 m² Dachfläche festgelegt. Der Ablauf der Zisternen wird an den Regenwasser-, bzw. Mischwasserkanal angeschlossen.

Hinweis:

- Sofern mit diesem Wasser lediglich eine Bewässerung der Außenanlagen vorgesehen ist, ist zu beachten, dass an den Wasserentnahmehahn ein Hinweisschild "Kein Trinkwasser" angebracht wird und gemäß § 17 der Trinkwasserverordnung ein Verbot einer Verbindung zwischen Trinkwasser- und Nichttrinkwasserleitung beachtet wird.
- Sollte darüber hinaus eine Verwendung des Wassers innerhalb des Gebäudes vorgesehen sein, hat die Sammlung des Regenwassers über eine Filterung zu erfolgen; hierzu wird auf die DIN 2001 über den Bau von Zisternen verwiesen.
- Der Vorratsbehälter muss eine Überlaufleitung erhalten. Das Überlaufwasser wird dem Regenwasserkanal zugeleitet. Bei einer Befüllung mit Trinkwasser muss die Zuleitung über einen freien Auslauf nach DIN 1988, Teil 4, erfolgen. Der Betreiber der Brauchwasseranlage muss sich gegenüber der Bauverwaltung

schriftlich verpflichten, keine Verbindung zwischen Trinkwasser und Nichttrinkwasserleitung herzustellen und jederzeit eine entsprechende Kontrolle zuzulassen. Etwaige Wasseruntersuchungen gehen zu Lasten des Betreibers. Die Brauchwasseranlage wird in allen Teilen in der ausschließlichen Verantwortung und Haftung des Grundstückseigentümers betrieben.

- Das Merkblatt des Landratsamts Rems-Murr-Kreis zur "Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke" ist zu beachten (siehe Anlage).
- Die Nutzung einer Wasseranlage mit Nicht-Trinkwasserqualität ist dem Landratsamt nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung anzuzeigen (Formblatt siehe Anlage).

II.C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Keine -

II.D Hinweise

1. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalschutzbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 - Archäologische Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Schrift 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.

2. Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet. Das Niederschlagswasser der Dach- und Außenflächen wird über Retentionszisternen zeitverzögert in einen neu zu bauenden Mischwasserkanal im südöstlich verlaufenden Feldweg abgeleitet.

3. Bodenschutz (BBodSchG, LBodSchAG, § 1 a BauGB)

Die Regelungen: „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind zu berücksichtigen.

Wiederverwertung von Erdaushub:

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

Bodenbelastungen:

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Rems-Murr-Kreis zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

4. Erdarbeiten

Werden bei Erdbewegungsarbeiten Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist das dem zuständigen Umweltschutzamt sowie Gesundheitsamt des Landratsamt Rems-Murr-Kreis mitzuteilen.

5. Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

6. Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zulässig und von der Gemeinde erwünscht.

7. Beleuchtungsanlagen

Beleuchtungsanlagen sind blendfrei zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung

ausgeschlossen ist. Da von der Beleuchtung, vor allem im Übergangsbereich zur offenen Landschaft, negative Auswirkungen auf die nachtaktiven Insekten zu erwarten wären, sind nur die Verkehrs- und Stellflächen direkt zu beleuchten. Eine Streuung auf die angrenzenden Grünflächen ist zu vermeiden. Es sind nur tierfreundliche Leuchtmittel (streulichtarm, insektenverträglich) zu verwenden.

8. Barrierefreiheit

Die Gemeinde weist darauf hin, dass es zweckmäßig ist, möglichst frühzeitig bei der Gebäudeplanung auf eine notwendige Barrierefreiheit und auf eine Eignung für Behinderte zu achten.

9. Leitungszone

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

III Rechtsgrundlagen

BauGB (2004): Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) m. W. v. 05.01.2018.

BauNVO (1990): Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 13.05.2017.

LBO (2010): Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.11.2017 (GBl. Nr. 23 S. 606 u. GBl. Nr. 23 S. 612) m.W.v. 01.12.2017.

PlanzV 90 (1990): Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 Gesetz zur Umsetzung der Richtlinien 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. 05 2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017.

WG BW (2013): Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 03. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17 S. 389); zuletzt geändert durch Artikel 65 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. Nr. 5, S. 99) in Kraft getreten am 11. März 2017.

BNatSchG (2009): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009; zuletzt geändert durch Hinweis auf von Bundesrecht abweichendes Landesrecht (Baden-Württemberg) vom 30. April 2018 (BGBl. IS. 533) m.W.v. 01.05.2018.

NatSchG (2015): Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23.06.2015; in Kraft getreten am 14.07.2015 (GBl. S. 585); zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl.S. 597, ber. s. 643, 2008 s. 4) m.W.v. 31.11.2017.

Ökokonto-Verordnung ÖKVO (2010): Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO). – vom 19. Dezember 2010. – Gesetzblatt für Baden-Württemberg. - S. 1089 – 1123.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

IV **Verfahrensvermerke**

- | | | |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss
(§ 2 Abs. 1 BauGB) | am 19.02.2019 |
| 2. | Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) | am 19.02.2019 |
| 3. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 und 2
(§ 3 Abs. 2 BauGB) im Amtsblatt | am ... |
| 4. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
und Beteiligung der TöB (§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom ...
bis ... |
| 5. | Einholung der Stellungnahmen der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 2 BauGB) | vom ...
bis ... |
| 6. | Behandlung der Anregungen aus Nr. 5 und
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und der
örtlichen Bauvorschriften (§ 10 BauGB + § 74 LBO) | am ... |
| 7. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 6
(§ 10 Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt | am ... |
| 8. | Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB) | ab ... |

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 BauGB durchgeführt wurde und der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Gemeinde Allmersbach im Tal, den

.....
Ralf Wörner
Bürgermeister

A Anlagen

A.1 Bodenschutz bei Baumaßnahmen



Bodenschutz bei Baumaßnahmen

1. Durch fast jede Baumaßnahme werden Böden als Baugrund in Anspruch genommen und verlieren dabei weitgehend ihre ökologischen Bodenfunktionen. Bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben muss deshalb insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden geachtet werden. Hierbei sind die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) zu berücksichtigen.

2. Unbelasteter, verwertbarer Erdaushub ist vorrangig einer technischen Verwertung zuzuführen. Dadurch werden sowohl wertvolle Rohstoffvorräte, als auch knapper werdendes Deponievolumen geschont. Bei größeren Aushubmengen ist eine Verwertungskonzeption zu erstellen und dem Landratsamt vorzulegen. Einer "Vor-Ort-Verwertung" ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der Planungsphase (z. B. Minimierung der Einbindetiefen, Massenausgleich) Rechnung zu tragen. Ein Entsorgen des Bodens durch Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

3. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden (humoser Boden) sauber abzuschleppen und vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt fachgerecht zu lagern. Weiterer Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen und spezifisch zu verwerten.

4. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen (z.B. durch Tieflockerung). Baustoffe, Baustellenabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

5. Werden im Zuge der Bauarbeiten unerwartet Bodenverunreinigungen bzw. schädliche Bodenveränderungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt, Geschäftsbereich Umweltschutz, zu benachrichtigen. Schadstoffbelastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder schadlosen und ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

7. Für den Umgang mit Böden, die für eine technische Verwertung bzw. eine Erdauffüllung vorgesehen sind, gelten die Vorgaben aus DIN 19731 und der Vollzugshilfe zu § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Die Hefte 10, 24 und 28 "Luft-Boden-Abfall" des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg bieten weitere wichtige Informationen. Auf das Merkblatt "Erdauffüllungen" des Landratsamtes wird hingewiesen.

8. Grundlage für die Beurteilung von Böden zur Nutzung bzw. Verwertung sind die BBodSchV sowie die Verwaltungsvorschrift „Verwertung von als Abfall eingestuften Bodenmaterial“ des Umweltministeriums des Landes Baden-Württemberg vom 14.03.2007.

Weitere Informationen des Rems-Murr-Kreises finden Sie im Internet unter <http://www.rems-murr-kreis.de>.

MB_Bodenschutz_Bau.doc

Stand: 06.02.2009

A.2 Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke



Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke

1. Die Nutzung von Regenwasser kann sowohl zur Entlastung der öffentlichen Trinkwasserversorgung als auch der örtlichen kommunalen Kläranlagen beitragen. Die Verwendung von Regenwasser ist jedoch nur dort zulässig, wo auf Trinkwasserqualität verzichtet werden kann (z.B. bei der Hausgartenbewässerung oder der WC-Spülung). Die Verwendung von Regenwasser im Haushalt erfordert aus hygienischer Sicht höheren technischen Aufwand. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich auf die Gefahr von Fehllanschlüssen hingewiesen.
2. Niederschlagswasser wird in der Regel über Dachflächen gesammelt und sollte erst nach mechanischer Vorreinigung (Siebe, Filter) einem Speicher (Zisterne) zugeführt werden. Der Speicher sollte kühl und dunkel aufgestellt bzw. unterirdisch eingebaut werden. Der Speicher muss zudem mit einem Überlauf ausgestattet sein, über den das anfallende Überlaufwasser entweder oberflächennah versickert oder der örtlichen Kanalisation zugeführt werden kann. Für Regenwasserspeicheranlagen sind vorzugsweise fugenlose und wasserdichte Fertigteilbehälter zu verwenden. Diese Anlagen werden in der Regel mit Vorfilter, Zu- und Überlauf geliefert und sind für den Erdbau vorgesehen. Die Anlage sollte durch eine Fachfirma errichtet und regelmäßig gewartet und gereinigt werden.
3. Bei der Regenwassernutzung sind die DIN 1989 (Regenwassernutzungsanlagen), das DVGW-Arbeitsblatt W 555 (Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich) sowie die Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 (TrinkwV) zu beachten. Insbesondere sind folgende technischen Regeln einzuhalten:
 - Eine Verbindung zwischen einer Trinkwasser- und einer Nicht-Trinkwasserleitung (hier Behälter- oder Zisternenwasserleitung) ist verboten (§ 17 Abs. 6, Satz 1 TrinkwV).
 - Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme müssen dauerhaft farblich unterschiedlich gekennzeichnet werden (§ 17 Abs. 6, Satz 2 TrinkwV).
 - An jedem eventuell für das Regenwasser installierten Entnahmehahn ist ein Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ anzubringen (§ 17 Abs. 6, Satz 3 TrinkwV).
 - Für eine eventuelle Befüllung des Behälters bzw. der Zisterne mit Trinkwasser muss die Zuleitung über einen freien Auslauf nach DIN 1989, Teil 1 (Regenwassernutzungsanlagen) erfolgen. Ein Rohrtrenner ist als unzureichend abzulehnen.
4. Die Regenwassernutzungsanlage ist dem Geschäftsbereich Gesundheit im Landratsamt bei Inbetriebnahme mit beiliegendem Vordruck nach § 13 Abs.4 TrinkwV anzuzeigen.
5. Bei der Nutzung von Regenwasser sind außerdem die Anforderungen der örtlichen Satzungen für die öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung zu berücksichtigen. Die Regenwassernutzung im Hausbereich ist deshalb auch der Stadt oder Gemeinde bzw. den jeweiligen Unternehmen für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung zu melden.
6. Weitere Informationen zur Regenwasserspeicherung können dem Leitfaden „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg entnommen werden.

Weitere Informationen des Rems-Murr-Kreises finden Sie im Internet unter <http://www.rems-murr-kreis.de>.

MB_Speicher_Regen.doc

Stand: 25.01.2013