

Gemeinde Allmersbach im Tal

OT Heutensbach

Bebauungsplan "Käsbühlstraße"

Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

Textteil mit Begründung

Planteil liegt in gesonderter Ausführung vor



Königsberger Straße 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
Dr. Miriam Pfäffle, Diplom-Biologin

In Zusammenarbeit mit: Dipl.-Biol. Ute Scheckeler, Weinstraße 32, 69231 Rauenberg

Projektnummer: 17.020

Stand: 21.11.2017 / 24.07.2018 / 20.11.2018

| | | |
|------------|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| 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..... | 2 |
| I.6 | Erschließung, Ver- und Entsorgung, Regenwassermanagement..... | 4 |
| I.7 | Umweltverträglichkeit & Artenschutzrechtliche Überprüfung | 4 |
| I.8 | Grünordnung | 12 |
| I.9 | Bodenordnung..... | 12 |
| I.10 | Erneute öffentliche Auslegung | 12 |
| II | Textliche Festsetzungen..... | 13 |
| II.A | Planungsrechtliche Festsetzungen..... | 13 |
| II.B | Örtliche Bauvorschriften..... | 16 |
| II.C | Nachrichtlich übernommene Festsetzungen..... | 19 |
| II.D | Hinweise..... | 19 |
| III | Rechtsgrundlagen | 22 |
| IV | Verfahrensvermerke | 23 |
| A | Anlagen | 24 |

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 und insbesondere auch im Rems-Murr-Kreis - dringend Wohnraum. Über eine intensive Nachverdichtung im Ortskern von Heutensbach, soll passender und benötigter Wohnraum geschaffen werden. Hier wird der nach wie vor gültige städtebauliche Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung umgesetzt. Auf dem betreffenden Grundstück besteht derzeit eine Bebauung mit einem landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude und dessen Anbauten, sowie einer großen Scheune deren Nutzung nicht mehr gegeben ist. Die geplante Bebauung durch Mehrfamilienhäuser dient damit der Revitalisierung des Ortskerns von Heutensbach.

Um eine attraktive Wohnbebauung und die Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum zu erreichen, ist eine Abweichung der Gebäudekubatur von der umgebenden Bestandsbebauung notwendig. Es werden somit einerseits Gebäude mit Satteldach zur Käsbühlstraße ermöglicht, welche die historisch gewachsene Dachlandschaft widerspiegeln und es wird andererseits, in den von der Straße zurückversetzten Grundstücksteilen, ein Flachdachgebäude mit Staffelgeschoss vorgesehen, das eine hohe Raumausnutzung zulässt. Ziel dieser Nachverdichtung soll es sein, einer breiten Nutzergruppe Wohnmöglichkeiten bereit zu stellen. Dieser Ansatz steht in Verbindung mit der momentanen Lage im Regierungsbezirk Stuttgart und dessen mangelndem Angebot an Wohnraum. Ziel ist es 25 Wohneinheiten zu ermöglichen.

Eine Gelände- und Landschaftsuntersuchung hat ergeben, dass der Standort aufgrund seiner Topografie Mehrfamiliengebäude zulässt, die im Untergeschoss Keller- und Versorgungsräume wie auch Tiefgaragen vorsehen. Das Gelände steigt von 287,00 müNN im Nordwesten bis zu einer Höhe von 297,00 müNN im Südosten des Geltungsbereichs an. Der Anspruch an die Einfügung in die Umgebung kann gelöst werden, wenn die Bebauung in ihrer Ausgestaltung der Fassade und Dachform den vorhandenen Dorfcharakter von Heutensbach aufnimmt und widerspiegelt.

I.2 Plangebiet

Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 67 und liegt im Ortskern von Heutensbach, in der Gemeinde Allmersbach im Tal in mitten der bestehenden Bebauung. Es wird von der Käsbühlstraße aus erschlossen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1.600 m² Brutto-Fläche. Es grenzen an:

- im Norden: bestehende Wohngebäude und das Hotel "Löwen"
- im Osten: Wohnbebauung erschlossen über die Jägerstraße
- im Süden: Wohnbebauung
- im Westen: Wohnbebauung + Scheune, erschlossen über die Rudersberger Straße

I.3 Städtebauliche Zielvorstellungen

Das Plangebiet liegt in mitten von bestehender Wohnbebauung und wirkt durch die Transformation von einem nicht mehr genutzten landwirtschaftlichen Betrieb zu Wohnbebauung als eine Revitalisierung der Ortsmitte. Durch das Werkzeug der Nachverdichtung wird an dieser Stelle der Grundsatz des Städtebaus (Innen- vor Außenentwicklung) berücksichtigt und angewendet. Der festgesetzte Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebiets entspricht der Konversion des Gebiets von dörflichem Mischgebiet hin zur Wohnnutzung.

I.4 Übergeordnete Planung

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

I.5 Festsetzungen des Bebauungsplans

Um auf die zukünftige städtebauliche Situation zu reagieren, wird das Gebiet als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt somit wird auf eine nicht mehr benötigte landwirtschaftliche- oder gewerbliche Nutzung im Ortskern verzichtet. 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 noch geringe Spielräume für die Ausformung der Baukörper bleiben. Als Dachform werden Satteldach (SD) und extensiv begrüntes Flachdach (FD) festgesetzt. Damit entspricht die Dachform teilweise der

umliegenden Dachlandschaft. Das extensiv begrünte Dach bewirkt u. a. eine Rückhaltung von Niederschlagswasser, eine Biotopaufwertung und eine Verbesserung des Mikroklimas.

Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO (GRZ 0,4 / GFZ 1,2) wird durch die geplanten Gebäude sowie die notwendige Tiefgarage leicht überschritten. Die GRZ wird auf 0,5 festgesetzt. Die gleichzeitig nach § 17 Abs. 1 BauNVO zu berücksichtigende GFZ erhöht sich entsprechend auf 1,5.

Die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO kann nach § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden, wenn:

1. besondere städtebauliche Gründe es erfordern,
2. die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt wird, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die gesetzlichen Anwendungsvoraussetzungen für eine Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung im sich aus den Festsetzungen ergebenden Umfang sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gegeben. Die besonderen städtebaulichen Gründe dafür sind im Folgenden wiedergegeben:

Unter dem Aspekt der innerörtlichen Nachverdichtung ist die planungsrechtliche Sicherung, der Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum, sowie der Stärkung des Ortskerns von Heutensbach für die Gemeinde von großer Bedeutung. Dazu zählen insbesondere:

- Das Schaffen von 25 Wohneinheiten im Ortskern von Heutensbach durch die Nutzungsänderung im Geltungsbereich. So wird der Gebietscharakter von dörflichem Mischgebiet hin zu allgemeinem Wohngebiet vorgenommen. Die damit verbundenen Festsetzungen ermöglichen es auf eine landw. Nutzung zu verzichten und auf der freiwerdenden Fläche Wohnnutzung zu etablieren.
- Beitrag zur Belebung des Ortskerns
- Das Anknüpfen an die charakteristische Baustruktur der umliegenden Gebäude durch Berücksichtigung der Höhe, Dachform, Fassadengestaltung an der Käsbühlstraße.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wird durch folgenden Umstände / Maßnahmen vermieden.

- Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohnräume ist gewahrt. Durch die Ausweisung der Baugrenzen unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung wird eine Einschränkung der angrenzenden Bebauung verhindert.
- Mit der Festsetzung von extensiv begrünten Flachdächern wird ein Beitrag zur Luftreinhaltung und zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet.

Nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung können durch folgenden Umstände / Maßnahmen vermieden werden.

- Die hohe bauliche Verdichtung im Innenbereich ist allgemein ein wirksamer Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden, da somit eine entsprechende Flächeninanspruchnahme im Außenbereich verringert werden kann.
- Die Gründachfestsetzung kompensiert einen Teil des geplanten Eingriffs direkt vor Ort und trägt zur Niederschlagswasserrückhaltung bei.

Die Bedürfnisse des Verkehrs können auf Grund folgender Umstände / Maßnahmen befriedigt werden.

- Durch die Einbindung einer Tiefgarage unter der geplanten Bebauung, können die erforderlichen Stellplätze untergebracht werden. Dies führt zu einer Entspannung der Verkehrssituation in der Käsbühlstraße.

I.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Regenwassermanagement

Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Käsbühlstraße. Die Erschließung innerhalb des Gebiets wird durch private Zu- und Abfahrten gewährleistet. Um das Abstellen der Fahrzeuge der Anwohner zu ermöglichen ist eine Lösung mit Tiefgaragen vorgesehen. Diese Maßnahme dient zu gleich der verkehrlichen Sicherheit und der städtebaulichen Einbindung in den Bestand, da auf Stellplätze an der Käsbühlstraße verzichtet werden kann.

Die befestigten Außenflächen sind wasserdurchlässig anzulegen. Das Niederschlagswasser der Dach und Außenflächen wird über Retentionszisternen zeitverzögert in den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet.

Die Entsorgung der Müllbehälter und somit auch die Erschließung für die Fahrzeuge des Müllentsorgungsunternehmens kann von der Käsbühlstraße aus erfolgen.

I.7 Umweltverträglichkeit & Artenschutzrechtliche Überprüfung

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB werden aufgrund des beschleunigten Verfahrens nicht als gesonderter Umweltbericht im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB berücksichtigt.

I.7.1 Einleitung und Zielsetzung

Zur Abklärung von artenschutzrechtlichen Vorschriften nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, wurden artenschutzrechtliche Übersichtsbegehungen des Geländes und des bestehenden Wohngebäudes und der Scheunen durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet umfasst das Flst.-Nr. 67 und dessen

näheres Umfeld auf der Gemarkung Heutensbach (Abb. 1). Folgende Begehungen wurden durchgeführt:

- Avifaunistische und allgemeine artenschutzrechtliche Untersuchungen am 17.05.2017, 19.06.2017, 13.07.2017 durch Dipl.-Biol. Ute Scheckeler
- Untersuchung der Gebäude auf Vögel und Fledermäuse sowie allgemeine artenschutzrechtliche Untersuchungen des Geländes am 24.08.2017 und 06.03.2018 durch Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos und Dr. Miriam Pfäffle

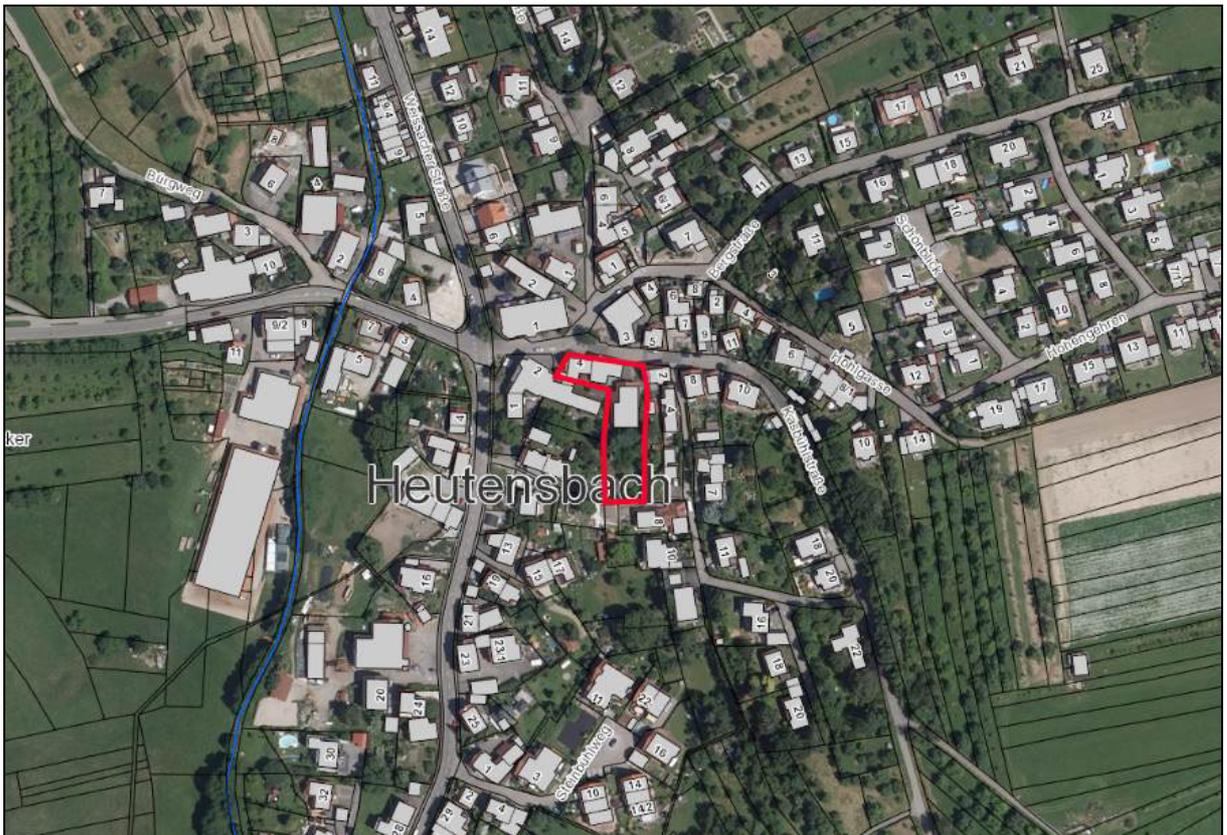


Abb. 1: Lage des Vorhabens, ohne Maßstab (Untersuchungsgebiet = rote Markierung)

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

Die Begehungen fanden statt, um eine Einschätzung von Habitatpotentialen und möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten zu erhalten. Außerdem dienten sie der Festlegung des Umfangs eventueller notwendiger weiterer Untersuchungen.

Bei den zu untersuchenden Gebäuden handelt sich um ein Wohnhaus und zwei Scheunen, sowie Anbauten. Nördlich der Gebäude liegt die Käsühlstraße. Hier sind die Außenbereiche vollständig asphaltiert. Südlich an die Scheune schließt eine ca. 580 m² große, verwilderte Gartenfläche mit Gehölzstrukturen an. Westlich und östlich wird das Grundstück sowohl durch Wohnbebauung als auch durch Gartenfläche begrenzt.

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

Die Gebäude weisen zahlreiche Lücken in den Außenwänden und im Dach auf, sowie geborstene Fensterscheiben, die als Einflugöffnungen genutzt werden können. Alte Fensterläden sowie Dachvorsprünge bieten Nistmöglichkeiten für gebäudebrütende Vögel und Fledermäuse. In den Scheunen sind durch die alten Baumaterialien (Holzbalken und Bretter, Tonziegel) ebenfalls gute Rahmenbedingungen für die Ansiedlung von gebäudebrütenden Vögeln oder Fledermäusen gegeben. Ein alter Gewölbekeller in der Scheune direkt neben dem Wohnhaus kann nicht durch Fledermäuse genutzt werden, da hier keine Einflugmöglichkeiten bestehen.

Westlich der großen Scheune gelangt man über einen kleinen Weg und eine Treppe zum Garten im Süden des Geländes. An diesem verläuft westlich eine stark überwucherte Steinmauer. Die Rasenfläche ist im Norden, Süden und Osten durch Gehölzstrukturen begrenzt. Auf dem Rasen selber stehen einige alte Obstbäume. Auf den benachbarten Grundstücken Flst.-Nr. 76 und 79 sind kleinere Gartenteiche vorhanden.



Abb. 2: östliche Front des alten Wohnhauses



Abb. 3: Dachstuhl in einer Scheune



Abb. 4: verwilderter Garten mit Obstbäumen



Abb. 5: Gartenteich auf Flst.-Nr. 76

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

Bei den Begehungen wurden vier Vogelarten innerhalb des Eingriffsbereichs und in der näheren Umgebung beobachtet, die alle als Brutvögel eingestuft werden konnten (siehe Tabelle 1). Jeweils ein Brutpaar von Blaumeise und Star hatten ihre Nester auf den Nachbargrundstücken. Die Gartenfläche im Eingriffsbereich gehörte allerdings zum Revier der Vögel dazu. Als Nahrungshabitat für andere Vogelarten ist die Gartenfläche als nicht essentiell einzustufen.

Tab.1: Ergebnisse der avifaunistischen Übersichtsbegehungen

| Artnamen | wissenschaftl. Name | RL BW | RL D | BNatSchG | Status gesamt |
|-----------|--------------------------|----------|---------|----------|------------------|
| Amsel | <i>Turdus merula</i> | * | * | b | B |
| Blaumeise | <i>Parus caeruleus</i> | * | * | b | B |
| Buchfink | <i>Fringilla coelebs</i> | * | * | b | B |
| Star | <i>Sturnus vulgaris</i> | * | * | b | B |

Rote Liste: BW = Baden-Württemberg, D = Deutschland, 1 = Vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, * = ungefährdet
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): s = streng geschützt, b = besonders geschützt.
Status im Gebiet: B = Brutvogel, BV = Brutverdacht, N = Nahrungssuche, U=Umfeld, Ü = Überflug

Die alten Gebäude stellen geeignete Habitate für gebäudebrütende Vögel dar. Trotz intensiver Nachsuche konnten an den Gebäuden keine Anzeichen von Nestern (z.B. Mehlschwalbe, Mauersegler) gefunden werden. In der Scheune im nordöstlichen Teil des Grundstücks wurden zwei Schwalbennester gefunden. Diese waren allerdings alt und wurden bereits mehrere Jahre nicht mehr genutzt. Nach Angaben der Eigentümer wurde deren Nutzung mit Einstellung des Viehbetriebs in den Ställen eingestellt. In der gleichen Scheune befanden sich auf dem Dachstuhl sehr alte Gewöllereste, vermutlich von einer Schleiereule (*Tyto alba*) (siehe Abb. 5). Hinweise auf aktuelle Brutplätze innerhalb des Plangebiets gab es allerdings nicht. Da Schleiereulen sehr standorttreu sind, kann deshalb davon ausgegangen werden, dass die Scheune keinen dauerhaften Nistplatz für diese Art darstellt. Während der Begehung im März 2018 wurde festgestellt, dass die Schleiereule mittlerweile im Bereich der Käsbühlstraße 2 nistet (Vorkommen von Gewölle). Durch die Planung wird dieser Bereich nicht tangiert. Die Gartenfläche hinter dem Haus kann als Jagdhabitat genutzt werden, ist aber, aufgrund der nur 120 m östlich vorkommenden, weitläufigen Offenlandflächen, nicht als essentiell einzustufen.



Abb. 6: alte Gewöllereste einer Schleiereule (*Tyto alba*) auf dem Dachstuhl der nordöstlichen Scheune

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 großen lokalen Populationen der zu erwartenden und vorgefundenen 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 und den Abriss des Gebäudes im Winter (01.10. bis 28.02.) außerhalb der Vogelbrutzeit. Es wird empfohlen als Ersatz für die entfallenden Nistmöglichkeiten für Vögel, am neuen Gebäude Nistquartiere anzubringen. Hier könnten 5-6 Nistquartiere für Koloniebrüter wie Haussperlinge oder Mehlschwalben an geeigneter

Stelle in die Fassade integriert werden.

Fledermäuse

Trotz intensiver Suche nach Fledermausspuren (Fraßplätze, Fledermauskot, Verfärbungen am Holz) vor allem unter den Dächern der Gebäude, konnten keine Spuren nachgewiesen werden. Zahlreiche Lücken in den Wänden machen die Gebäude für Fledermäuse als Wochenstube oder Winterquartier wahrscheinlich unattraktiv. Eine kurzzeitige Nutzung als Übertagungsquartier ist allerdings nicht ausgeschlossen. Im alten Wohnhaus wurden auf dem Dachboden eindeutige Marderspuren entdeckt (Abb. 6). Diese können ebenfalls die Abwesenheit von Fledermäusen erklären. Auch für die Nahrungssuche der Fledermäuse ist das Gelände in keinem Fall als essentiell einzustufen, da es sich nur um eine kleine Fläche handelt. Leitlinien für Fledermausflugrouten werden durch das Vorhaben nicht beeinflusst. Für die Artengruppe Fledermäuse können somit eventuell auftretende Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch Minimierungsmaßnahmen (Abriss des Gebäudes im Zeitraum 01.10. bis 28.02.) vermieden werden. Es wird empfohlen an der Fassade der neuen Gebäude Ganzjahresquartiere anzubringen, die die u. U. entfallenden Übertagungsquartiere ersetzen.



Abb. 7: Kotspuren eines Marders auf dem Dachstuhl des alten Wohngebäudes.

Schmetterlinge

Im Gebiet sind keine für streng oder europarechtlich geschützte Schmetterlingsarten geeignete Raupenfutterpflanzen vorhanden. Es konnten keine nicht sauren Ampferarten für den Großen Feuerfalter (*Lycaena dispar*), Weidenröschen oder Nachtkerzen für den Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*), oder Großer Wiesenknopf für die Wiesenknopf-Ameisenbläulinge (*Maculinea nausithous* und *Maculinea teleius*) festgestellt werden. Für die Artengruppe Schmetterlinge können somit im Untersuchungsbereich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Amphibien und Reptilien

Aufgrund der vorliegenden Habitatstrukturen sind streng geschützte Amphibienarten auszuschließen. Besonders geschützte Arten, wie z. B. die Erdkröte (*Bufo bufo*), Grasfrosch

(*Rana temporaria*) oder Bergmolch (*Ichthyosaura alpestris*) können die Gartenteiche auf den benachbarten Grundstücken nutzen. Sie können auch das Planungsgebiet zeitweise als Landlebensraum aufsuchen es ist jedoch nur von einer Nutzung durch sehr wenige Tiere, in Bezug auf die großen lokalen Populationen dieser Arten, auszugehen, so dass durch das geplante Vorhaben keine essentielle Schädigung der lokalen Population zu erwarten ist. Unter Inanspruchnahme der Legalausnahme (§ 44BNatSchG Abs. 5) sind keine Verbotstatbestände bezüglich der Artengruppe durch das Projekt zu erwarten. Bisherige potenzielle Wanderungsstrecke zur offenen Landschaft führen derzeit alle über Verkehrsflächen und relativ intensiv genutzte Grundstücke. Auch bei vollständiger Bebauung, haben die Tiere die Möglichkeit über den südlich des Plangebiets gelegenen Fußweg, der durch die Umsetzung des Bebauungsplans nicht tangiert wird, über die Jägerstraße und anschließend über die Käsbühlstraße zu wandern. Um eine Einwanderung von Amphibien in das Baufeld zu verhindern, sind Schutzmaßnahmen, insbesondere während der Aktivitätszeit von Amphibien, zu ergreifen. Darunter fällt die Errichtung eines Amphibienschutzzauns um das Baufeld, sowie der Sicherstellung, dass Wasser aus den Baugruben abgepumpt wird, so dass dort keine Eiablage stattfinden kann. Für die Artengruppe Amphibien können unter Einhaltung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen somit im Untersuchungsbereich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Für die Zauneidechse und andere streng geschützte Reptilienarten gibt es aktuell auf der Eingriffsfläche keine geeigneten Fortpflanzungshabitate. Das zeitweise Vorkommen von besonders geschützten Arten, der Blindschleiche, im Bereich des überwucherten Gartens ist nicht auszuschließen. Eine essentielle Betroffenheit lokaler Populationen ist jedoch nicht gegeben, da dieser Bereich nur eine geringe Größe aufweist. Unter Anwendung von § 44 Abs. 5 (Legalausnahme) besteht für diese Arten keine rechtliche Relevanz für das untersuchte Vorhaben. Für die Artengruppe Reptilien können somit im Untersuchungsbereich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Kleinsäuger

Streng geschützte Kleinsäugerarten sind auf Grund fehlender geeigneter Strukturen und des bebauten Umfeldes auszuschließen. Besonders geschützte Arten, wie z.B. Siebenschläfer, sind möglich, es wurden aber keine Hinweise auf das längerfristige Vorkommen dieser Arten gefunden. Unter Anwendung von § 44 Abs. 5 (Legalausnahme) besteht für diese Arten keine rechtliche Relevanz für das untersuchte Vorhaben. Für die Artengruppe Kleinsäuger können somit im Untersuchungsbereich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Hautflügler/Wildbienen

Unter dem Dach der Scheunen und der Wohngebäude wurden mehrere verlassene Wespennester in unterschiedlichen Verfallsstadien festgestellt (s. Abb. 7). Die Jungköniginnen haben diese Nester bereits verlassen, so dass eine Zerstörung der alten Nester artenschutzrechtlich irrelevant ist. Alte Nester werden nicht wieder besiedelt.

Für seltene Bienen- oder Hummelarten, vor allem solitäre erdbewohnende Arten, fehlen die

ungestörten, ausreichend besonnten, grabbaren Bereiche. Für die Artengruppe Hautflügler können somit eventuell auftretende Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch Minimierungsmaßnahmen vermieden werden. Es wird empfohlen den Gebäudeabriss in der Winterzeit durchzuführen, um evtl. Nestneubau unter dem Dach im Frühjahr zu vermeiden.



Abb. 8: Altes Wespennest in einer der alten Scheunen.

Pflanzen

Streng geschützte Pflanzenarten konnten nicht festgestellt werden.

I.7.5 Fazit

Durch die Analyse der vorgefundenen Habitatstrukturen konnte das Vorkommen bestimmter Artengruppen eingegrenzt werden. Für alle anderen Artengruppen bestehen 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. Es konnten auf dem Gelände keine Hinweise auf das dauerhafte Vorkommen gemäß § 7 Abs. 2 Nr.14 BNatSchG streng geschützter Tierarten im Eingriffsgebiet gefunden werden. Für nach europäischem Recht geschützte Arten besteht ebenfalls keine dauerhafte oder essentielle Bedeutung. Zur Vermeidung der Tötung von Nestlingen oder der Zerstörung von Eiern müssen geeignete Minimierungsmaßnahmen ergriffen werden. Durch das Vorhaben wird es somit unter Anwendung von § 44 Abs. 5 nicht zu einem Verstoß gegen das Zugriffsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG kommen.

Die empfohlenen Minimierungsmaßnahmen bestehen zum einen in der Fällung von Bäumen, Rodung von Sträuchern und dem Abriss der Gebäude im Winter (01.10. bis 28.02.) außerhalb der Vogelbrutzeit. Hierdurch wird gleichzeitig der Nestneubau der im alten Gebäude vorkommenden Wespen und deren Tötung oder die Zerstörung der Lebensstätte verhindert. Außerdem sollten 5-6 Nistquartiere für gebäudebrütende Vogelarten und Ganzjahresquartiere für Fledermäuse an den Fassaden der neuen Gebäude als Ersatzquartiere angebracht, jährlich gereinigt und dauerhaft erhalten werden. Mit diesen vorgeschlagenen Minimierungsmaßnahmen lassen sich eventuell auftretende

artenschutzrechtliche Konflikte vermeiden. Weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen werden nicht als notwendig erachtet.

I.7.6 Hinweise zur artgerechten Gestaltung des Umfelds

Für eine erfolgreiche Besiedlung der angebotenen Nistquartiere, sollten auch folgende Hinweise bei der Planung der Gebäude und des Gebäudeumfelds berücksichtigt werden.

Auf eine naturnahe Gestaltung der Außenanlagen ist zu achten. Vor allem Haussperlinge haben einen geringen Aktionsradius. Sie benötigen Nistbaumaterial in einem Umkreis von 20 - 50 m um den Niststandort. Hier sollten sie auch Futter in Form von heimischen Pflanzensamen finden, um sich erfolgreich ansiedeln zu können. Auch für andere Vogelarten ist eine heimische insektenreiche Vegetation von Bedeutung für die Nahrungssuche.

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

Es sind keine grünordnerischen Festsetzungen vorgesehen. Flachdächer und Pultdächer sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

I.9 Bodenordnung

Das Baugrundstück befindet sich in Privatbesitz.

I.10 Erneute öffentliche Auslegung

Im Zuge der ersten öffentlichen Auslegung und intensiver Beteiligung der Öffentlichkeit am Planungsverfahren in Form einer Informationsveranstaltung am 12.04.2018, sowie der eingegangenen Stellungnahmen, wurden grundlegende Änderungen am Entwurf des Bebauungsplans vorgenommen. Der Gebietstyp ist nunmehr als allgemeines Wohngebiet und nicht mehr als urbanes Gebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde von 0,8 auf 0,5 herabgesetzt. Die Höhenentwicklung der Gebäude wurde zur Käsbühlstraße hin deutlich verringert und die jetzige Unterteilung der Erdgeschossrohfußbodenhöhen ermöglicht eine Staffelung der einzelnen Gebäudeteile. Die Baufenster wurden deutlich verringert und mit einem des Gebiets dienenden Abstand zueinander aufgeteilt. Im von der Käsbühlstraße abgewandten Baufenster ist das oberste Geschoss als Zurückversetztes Staffelgeschoss zur Auflockerung des Baukörpers festgesetzt. Die Anzahl der Stellplätze wird in der Beengten Ortskernlage auf 1,5 Stück pro Wohneinheit festgesetzt. Die Fassadengestaltung orientiert sich nun nach der für den Ortscharakter typischen Materialien und Farben.

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)

WA 1-2 = **Allgemeines Wohngebiet** (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 BauNVO)

In allgemeinen Wohngebieten sind die im § 4 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig (der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe). Alle Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

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 entsprechend Planeinschrieb:

GRZ = 0,5 nach § 17 i.V.m. § 19 BauNVO als Höchstgrenze; vgl. Planeinschrieb

Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO wird durch die geplanten Gebäude sowie die notwendigen Tiefgarage nach § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten.

Die gleichzeitig nach § 17 Abs. 1 BauNVO zu berücksichtigende GFZ erhöht sich entsprechend.

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)

Hauptfirstrichtung 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 § 14 BauNVO)

Garagen und Carports

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Tiefgaragen

Tiefgaragen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das Tiefgaragendach, ist zu begrünen soweit es nicht durch notwendige Zuwegungen und Terrassen überdeckt wird.

Stellplätze

Stellplätze 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) und kann um maximal 0,30 m nach 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) beträgt im WA 1 9,70 m, im WA 2 11,50 m über der gewählten EFH. Es gilt die Oberkante der Dachhaut, bzw. der Attika als Dachhochpunkt.

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. **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20, Abs. 1a und § 135a BauGB)

Artenschutz:

Es müssen mind. 2 Ganzjahresquartiere für Fledermäuse an den Fassaden der neuen Gebäude als Ersatzquartiere angebracht werden. Für gebäudebrütende Vogelarten (Mehlschwalbe *Delichon urbicum*, Mauersegler *Apus apus*, Hausrotschwanz *Phoenicurus ochruros*, Haussperling *Passer domesticus*, Bachstelze *Motacilla alba*) sind mind. 4 Nistmöglichkeiten anzubringen. Die Anbringung darf ausschließlich auf der wetterabgewandten Seite der Fassade stattfinden. Eine ganztägige, volle Sonneneinstrahlung ist zu vermeiden. Wegen der notwendigen Reinigungsarbeiten ist auf eine gute Erreichbarkeit zu achten. Die Planung ist mit einem ökologischen Fachbüro abzustimmen. Die Nistmöglichkeiten und Quartiere sind jährlich zu reinigen und dauerhaft in Ihrer Funktion zu erhalten.

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:

- Flachdächer (FD), Dachneigung bis 4°, extensiv begrünt
- Satteldächer (SD), Dachneigung 25° - 35°
- **WA 1** auf der Straßen zugewandten Seite Satteldach (SD)
Dachneigung 25° - 35°
auf der Straßen abgewandten Seite Satteldach (SD) und Flachdach (FD)

Als Dacheindeckung bei Satteldächern sind, dem Ortsbild entsprechend nur Dachziegel der Farbe Rot, bzw. in Erdtönen zugelassen.

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 Reihenhäuser 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 einer Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen zulässig.

c) Staffelgeschosse

Das oberste Geschoss im Teilbereich WA 2 ist als Staffelgeschoss auszubilden. Die Außenwände des Staffelgeschosses müssen dabei hinter der Außenkante des darunterliegenden Geschosses mindestens aber 1,50 m zurückspringen.

d) 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 Natursteinoptik. Glasfassaden sind nicht zugelassen.

Für das Baufenster an der Käsbühlstraße gilt zur Erhaltung des Ortsbildes zusätzlich:

Die Giebelseiten unter Satteldach sowie die nördliche Fassade sind zu mind. 80 % als Holzfassade zu erstellen. Die Giebelseiten unter Flachdach, sowie die südliche Fassade sind als verputzte Fassade in ortstypischen Farben zu erstellen. Sockelbereiche sind in Natursteinoptik (Ziegel oder Sandstein) zu erstellen.

2. 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 Einfriedigungen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Bei öffentlichen Gehwegen ist kein Mindestabstand einzuhalten.
- Stellplätze und Garagenzufahrten sowie Hofflächen und Wege sind mit wasserdurchlässigen Beläge (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, mögliche Stützmauern oder Aufschüttungen bzw. Abgrabungen und die Grenzausbildung zu den Nachbargrundstücken nachzuweisen.

3. Geländeänderungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

4. 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.

5. 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. Abweichend werden nach § 74 Abs. 2 Nr.2 LBO BW 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

6. 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

Innerhalb des Planbereichs sind entlang der Käsbühlstraße Belange der Archäologie des Mittelalters und Neuzeit berührt. Der historische Siedlungskern Heutensbach ist als archäologische Verdachtsfläche (Prüffall 1M) ausgewiesen.

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 außerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes. Es liegt jedoch im weiteren Einzugsgebiet der Brunnen VI, VII und VIII der Gemeinde Weissach

im Tal. Bei der geplanten Überarbeitung der Abgrenzung und Neufestsetzung des Wasserschutzgebiets für diese Brunnen wird der Bereich des Bebauungsplans voraussichtlich in der Zone III des Wasserschutzgebietes liegen. Auf das Merkblatt "Bauen im Wasserschutzgebiet Zone III" wird hingewiesen (Anlage A 3). Das Niederschlagswasser der Dach und Außenflächen wird über Retentionszisternen zeitverzögert in den bestehenden Mischwasserkanal 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 (streulicharm, insektenverträglich) zu verwenden.

8. Versorgungsleitungen

Im Plangebiet steht ein Straßenbeleuchtungsmast, ein Holzmast für eine 1KV und STB-L Freileitung. Bei Bauarbeiten ist darauf zu achten bei möglichen Konflikten, den zuständigen Versorger zu benachrichtigen.

Im Geltungsbereich befinden sich ebenfalls Versorgungsanlagen der Unitymedia GmbH. Bei Baumaßnahmen sind die Kabelschutzanweisung der Unitymedia GmbH zu berücksichtigen.

9. 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.

10. Leitungszone

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die im Plan der Anlage A.4 ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linie muss weiterhin, auch während und nach den Bauarbeiten gewährleistet bleiben.

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 Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) m. W. v. 05.01.2018.

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)

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 | 21.11.2017 |
| 2. | Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) | am | 21.11.2017 |
| 3. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 und 2 (§ 3 Abs. 2 BauGB) im Amtsblatt | am | 01.12.2017 |
| 4. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und Beteiligung der TöB (§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom bis | 11.12.2017 19.01.2018 |
| 5. | Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) Informationsveranstaltung für Bürger | vom bis am | 11.12.2017 19.01.2018 12.04.2018 |
| 6. | Behandlung der Anregungen aus Nr. 5 und Beschluss zur erneuten öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB) | am | 24.07.2018 |
| 7. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 6 (§ 3 Abs. 2 BauGB) im Amtsblatt | am | 03.08.2018 |
| 8. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom bis | 13.08.2018 24.09.2018 |
| 9. | Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) | vom bis | 13.08.2018 24.09.2018 |
| 10. | Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 BauGB + § 74 LBO) | am | 27.11.2018 |
| 11. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 10 (§ 10 Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt | am | 07.12.2018 |
| 12. | Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB) | ab | 07.12.2018 |

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 eingestuftem 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



Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III

1. Bei Bauvorhaben in der weiteren Schutzzone (Zone III) eines festgesetzten Wasserschutzgebietes sind zum Schutz des Grundwassers die Verbotsbestimmungen der jeweiligen Rechtsverordnung zu berücksichtigen. Die Rechtsverordnungen einschließlich der zugehörigen Lagepläne können bei den zuständigen Gemeinden/Bürgermeisterämtern eingesehen werden. Die notwendigen Schutzvorkehrungen sollten aus Vorsorgegründen bereits in fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebieten (Einzugsbereich einer Trinkwasserfassung) beachtet werden. Insbesondere gilt das für die Prüfbarkeit der Abwasseranlagen.

2. Die allgemeinen Schutzvorkehrungen auf Baustellen sind im Wasserschutzgebiet besonders zu beachten und streng zu kontrollieren:

- Eingesetzte Maschinen und Fahrzeuge dürfen kein Öl und Treibstoff verlieren
- Baufahrzeuge sind vorzugsweise auf befestigten Flächen abzustellen
- Unbedingt vor Ort benötigte Öl- und Treibstoffmengen sind überdacht und in Auffangwannen zu lagern
- Ölbindemittel ist aus Vorsorgegründen bereitzuhalten
- Bautoiletten müssen mit dichten Fäkalienbehältern ausgestattet sein

3. Bei der Planung und Ausführung von Abwasserleitungen und Schachtbauwerken sind das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 142 "Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten" sowie die Verlege-Richtlinien der Rohrhersteller unbedingt einzuhalten. Insbesondere sind Vorrichtungen für Dichtheitsprüfungen während des Betriebs zu berücksichtigen. Mit dem Baugesuch ist ein Entwässerungsplan mit Angaben zu den gewählten Rohrmaterialien und Rohrverbindungen sowie zu den vorgesehenen Inspektionen und Dichtheitsprüfungen vorzulegen.

4. Arbeitsräume der Bauvorhaben sind so zu verfüllen, dass eine dichtende Schicht aus bindigem Material den direkten Zufluss von Oberflächenwasser in den Untergrund verhindert. Verfüllte Arbeitsräume dürfen nicht zur Versickerung genutzt werden.

5. Stellplätze für Lkw sowie öffentliche Parkplätze sind weitgehend flüssigkeitsdicht auszubilden. Geeignet sind Betondecken, Deckschichten aus Heißbitumen sowie Pflaster und Plattenbeläge mit enger Fugenausbildung. Das Oberflächenwasser ist zu sammeln und aus dem Schutzgebiet herauszuleiten. Einzelne private Pkw-Stellplätze in Wohngebieten, die beaufsichtigt werden und einen geringen Belegungswechsel aufweisen, dürfen wasserdurchlässig ausgeführt werden.

6. Beim Neu- und Ausbau von Straßen sind die Anforderungen der Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) einzuhalten.

7. Für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und deren Überprüfung gelten im Wasserschutzgebiet erhöhte Anforderungen. Die "Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe" (VAwS) ist zu beachten.

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

A.4 Lageplan Telekommunikationslinien Telekom

