

# **Gemeinde Allmersbach im Tal**

OT Heutensbach

## **Bebauungsplan "Banwiesen - 2. Änderung"**

Bebauungsplan der Innenentwicklung  
nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

Textteil mit Begründung

Planteil liegt in gesonderter Ausführung vor

Entwurf zur öffentlichen Auslegung

**roosplan**   
Stadt- und Landschaftsplanung

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: 15.007

Stand: 20.02.2018

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>I</b>   | <b>Begründung zum Bebauungsplan</b> .....                          | <b>1</b>  |
|            | 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.....                         | 2         |
|            | I.7 Umweltverträglichkeit & Artenschutzrechtliche Überprüfung..... | 3         |
|            | I.7.1 Einleitung und Zielsetzung.....                              | 3         |
|            | I.7.2 Rechtliche Grundlagen.....                                   | 5         |
|            | I.7.3 Habitatstrukturen und Eignung.....                           | 6         |
|            | I.7.3 Artenschutzrechtliche Einschätzung.....                      | 7         |
|            | I.7.5 Fazit.....   | 10        |
|            | I.7.6 Hinweise zur Gestaltung des Umfelds.....                     | 10        |
|            | I.8 Bodenordnung.....  | 10        |
| <b>II</b>  | <b>Textliche Festsetzungen</b> .....                               | <b>11</b> |
|            | II.A Planungsrechtliche Festsetzungen.....                         | 11        |
|            | II.B Örtliche Bauvorschriften.....                                 | 14        |
|            | II.C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen.....                  | 15        |
|            | II.D Hinweise.....   | 15        |
| <b>III</b> | <b>Rechtsgrundlagen</b> .....                                      | <b>18</b> |
| <b>IV</b>  | <b>Verfahrensvermerke</b> .....                                    | <b>19</b> |
| <b>A</b>   | <b>Anlagen</b> .....   | <b>20</b> |

# 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 Nachverdichtung im Süden des Ortsteils Heutensbach soll der passende und benötigte Wohnraum geschaffen werden. Hier wird der nach wie vor gültige städtebauliche Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung umgesetzt. Das betreffende Grundstück wird als Gartenfläche mit Obstbäumen genutzt. Die geplante Bebauung soll sich in das umliegende Ortsbild einpassen; durch eine ökologische Bauweise und die Bauart der einzelnen Gebäude sollen hier Einfamilienhäuser als Plus-Energiehäuser entstehen.

Um eine attraktive Wohnbebauung im Sinne der städtebaulich gewünschten Nachverdichtung zu erreichen, orientieren sich die Festsetzungen an der Bestandsbebauung. Es werden Gebäude mit Satteldach festgesetzt, um ein homogenes Ortsbild beizubehalten. Den Ansatz Plus-Energiehäuser anstatt konventioneller Häuser an dieser Stelle zu etablieren, unterstreicht den Gedanken zukunftsorientiert zu planen. Ziel dieser Nachverdichtung soll es sein, das Angebot an Wohnraum für Familien in Allmersbach weiter auszubauen.

Eine Gelände- und Landschaftsuntersuchung hat ergeben, dass der Standort aufgrund seiner Topografie eine Einfamilienhausbebauung zulässt. Pläne für Reihen- und/oder Doppelhäuser wurden aufgrund der lockeren Umgebungsbebauung und der Nähe zum Bach aufgegeben. Das Gelände fällt von 305,00 müNN im Süden (Banwiesenstraße) auf eine Höhe von 297,00 müNN im Norden ab. Der Anspruch an die Einfügung in die Landschaft kann gelöst werden, wenn die Bebauung in ihrer Ausgestaltung der Höhe, Fassadengestaltung und der Dachform den vorhandenen Ortscharakter aufnimmt und widerspiegelt.

## **I.2 Plangebiet**

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 818/4 und zu Teilen das Flurstück 818/2 und liegt im Süden des Ortsteils Heutensbach der Gemeinde Allmersbach im Tal umgeben von Bestandsbebauung. Es wird von der Banwiesenstraße aus erschlossen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 2.200 m<sup>2</sup> Brutto-Fläche. Es grenzen an:

- im Norden: Bach und bestehende Wohnbebauung
- im Osten: Bach und bestehende Wohnbebauung
- im Süden: bestehende Wohnbebauung + Banwiesenstraße
- im Westen: bestehende Wohnbebauung + Banwiesenstraße

## **I.3 Städtebauliche Zielvorstellungen**

Das Plangebiet ist umgeben von Bestandsbebauung und wirkt durch die Transformation von Gartenfläche hin zur Wohnbebauung als eine Aufwertung im städtebaulichen Kontext. Durch das Werkzeug der Nachverdichtung wird an dieser Stelle der Grundsatz des Städtebaus (Innen- vor Außenentwicklung) berücksichtigt und angewendet. Der Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebiets gibt der Planung eine in ihrer Ausgestaltung flexible Fläche für die vorgesehene Form der Bebauung vor. Es entstehen hochwertige Einfamilienhäuser in unmittelbarer Nähe zum Ortsrand, die dennoch gut in die Bebauung eingebunden sind.

## **I.4 Übergeordnete Planung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Backnang (2015) bisher als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

## **I.5 Festsetzungen des Bebauungsplans**

Wie bei der angrenzenden baulichen Nutzung wird das Gebiet als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) 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 Bezugshöhe (BZH) in Metern ü. NN  $\pm 0,50$  m sowie der maximalen Gebäudehöhe (GH) und der Dachneigung geregelt. Das Baufenster ist so ausgelegt, dass unter Wahrung der angestrebten städtebaulichen Grundordnung noch Spielräume für die Ausformung der Baukörper bleiben. Als Dachform wird das Satteldach (SD) festgesetzt. Damit entspricht die Dachform der umliegenden Dachlandschaft. Die Firstausrichtung berücksichtigt die Nutzung von Solarenergie.

## **I.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung erfolgt ausschließlich über eine private Zufahrt, die an die Banwiesenstraße anschließt. Die Erschließung innerhalb des Gebiets wird durch private Zu- und Abfahrten

gewährleistet. Um das Abstellen der Fahrzeuge der zu erwartenden Anwohner zu ermöglichen, sind auf den Grundstücken Garagen und Stellplatzflächen vorgesehen; zum Anschluss an die Banwiesenstraße sind nochmals sechs Stellplätze vorgesehen. Diese Maßnahme dient zugleich der verkehrlichen Sicherheit und der städtebaulichen Einbindung in den Bestand, da hier die Stellplätze auch den ruhenden Verkehr aus dem umliegenden Straßenraum fernhalten.

Um das Abholen der Müllbehälter zu gewährleisten, ist eine Fläche als Müllsammelplatz an der Einmündung in die Banwiesenstraße vorgesehen. Dies ist aus Gründen der Erreichbarkeit für das Müllentsorgungsunternehmen notwendig, da ein Einfahren in den Privatweg durch den Straßenquerschnitt ausgeschlossen ist.

Das Niederschlagswasser wird über die Dachflächen und als Oberflächenwasser der Verkehrsfläche über einen Regenwasserkanal in den angrenzenden Vorfluter (Seitenarm des Heutensbach) geleitet, um es dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zur Verfügung zu stellen.

## **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. Eine artenschutzrechtliche Überprüfung fand anhand mehrerer Begehungen statt und wird in den Kapiteln I.7.1 bis I.7.6 behandelt.

### **I.7.1 Einleitung und Zielsetzung**

Zur Abklärung von artenschutzrechtlichen Vorschriften nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Banwiesen - 2. Änderung“ in Allmersbach im Tal, OT Heutensbach, wurden artenschutzrechtliche Übersichtsbegehungen und Kartierungen des Geländes durch Dipl.-Biol. Ute Scheckeler durchgeführt. Die Begehungen fanden am 02.06.2015, 12.08.2015, 14.04.2016, 25.05.2016, 17.05.2017 und 19.06.2017 statt. Das Untersuchungsgebiet umfasst das Flurstück Nr. 818/4 und zu Teilen das Flurstück 818/2 (Abb. 1 und 2) und deren nähere Umgebung. Die Begehungen fanden statt, um eine Einschätzung von Habitatpotentialen und möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten zu erhalten. Außerdem wurden mehrere Begehungen zur Feststellung von Artenvorkommen durchgeführt.

Das Untersuchungsgebiet ist eine ca. 2.200 m<sup>2</sup> große Fläche, die im Süden von Heutensbach liegt. Im Westen grenzt die Banwiesenstraße bzw. Wohnbebauung an. Im Nordosten verläuft das Gewässer NN AW3, im Südosten befindet sich Wohnbebauung bzw. Gartenflächen. In der unmittelbaren Umgebung des Untersuchungsgebiets befinden sich keine Schutzgebiete.

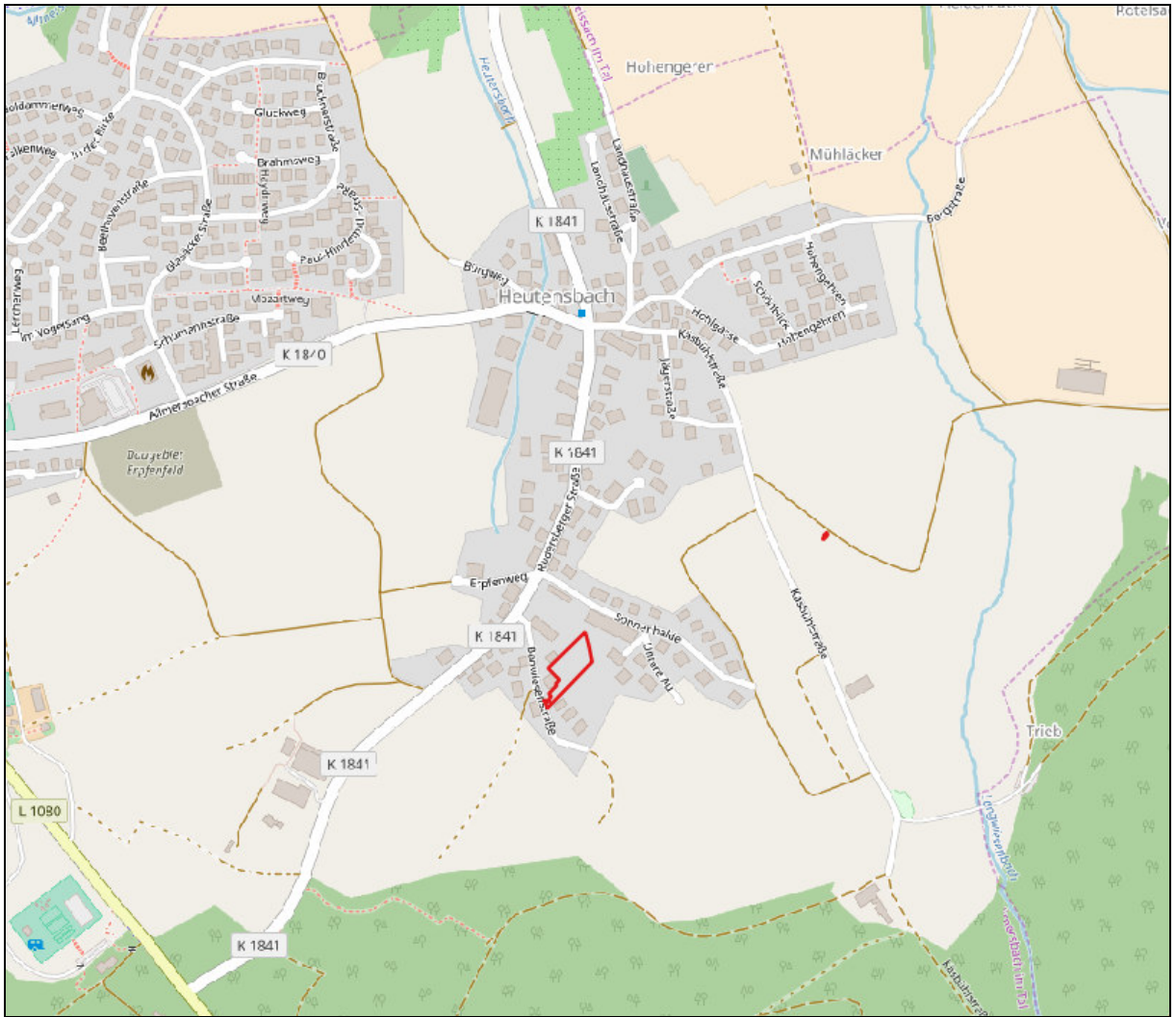


Abb. 1: Lage des Vorhabens, ohne Maßstab (Geltungsbereich = rote Markierung)





Abb. 2: Lage des Vorhabens, ohne Maßstab (Geltungsbereich = rote Markierung)

## 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<sup>1</sup>. 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

<sup>1</sup> Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg (2009): Hinweis-Papier der LANA zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes



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 Habitatstrukturen und Eignung

#### Habitatstrukturen

Das Gelände ist durch große, artenarme Wiesenflächen geprägt (Abb. 3) mit einzelnen Obstbäumen im nördlichen Bereich (Abb. 4). Im Bereich der Banwiesenstraße befindet sich eine Liguster- Schnitthecke (*Ligustrum vulgare*) mit jungen Kirschbäumen (*Prunus avium*) (Abb. 5). Im Südosten grenzt ein Gebüsch mit Schneebeeren (*Symphoricarpus* spp.), Brombeeren (*Rubus sectio Rubus*) und Hundsrose (*Rosa canis*) sowie ein Kirschlorbeerbusch (*Prunus laurocerasus*) an die bestehende Wohnbebauung an (Abb. 6 und 7). Im Nordosten im Übergangsbereich zum Gewässer befindet sich ein dichtes Brombeergestrüpp mit einzelnen Haselsträuchern (*Corylus avellana*) (Abb. 8).



Abb. 3: Wiesenfläche



Abb. 4: Obstbäume



Abb. 5: Ligusterhecke mit jungem Kirschbaum



Abb. 6: Gebüsch im südöstlichen Eingriffsbereich



Abb. 7: Kirschlorbeerbusch



Abb. 8: Brombeergestrüpp und Haselsträucher

### Habitat eignung und Artenvorkommen

Bei Vögeln sind Bruten im Gehölzbestand möglich. Eine Brut des Hausrotschwanzes (*Phoenicurus ochruros*) wurde am Gebäude der Banwiesenstraße 9 festgestellt. Im Gebüsch am Gewässer brütete eine Amsel (*Turdus merula*), außerdem wurde jeweils ein Brutpaar der Kohlmeise (*Parus major*) und Blaumeise (*Cyanistes caeruleus*) festgestellt. Auf Nahrungssuche traten Haussperling (*Passer domesticus*), Elster (*Pica pica*), Star (*Sturnus vulgaris*) und Ringeltaube (*Columba palumbus*) auf. Im Überflug wurden Rauchschwalben (*Hirundo rustica*) festgestellt. Als Nahrungsrevier ist das Untersuchungsgebiet als nicht essentiell einzustufen.

Im Gebiet wurden keine Hinweise auf Wochenstuben oder Überwinterungsquartiere von Fledermäusen gefunden. Tagesquartiere einzelner Tiere, insbesondere von kleinen Arten wie Zwerg- oder Rauhaufledermaus, in kleineren Rissen oder Spalten im Gehölzbestand können generell nicht ausgeschlossen werden. Die Wiese und der Bereich beim Gewässer können als Nahrungshabitat genutzt werden. Aufgrund der geringen Größe der Fläche und dem stark bebauten Umfeld kann dieses aber als nicht essentiell eingestuft werden. Ein freier Flug entlang des Bachgehölzsaumes sollte jedoch möglich bleiben.

Für Amphibien ist kein essentieller Landlebensraum vorhanden. Besonders geschützte Arten wie Grasfrosch (*Rana temporaria*) und Bergmolch (*Ichthyosaura alpestris*) sind aber insbesondere entlang des Gehölzes am Bach aus dem Umfeld nicht auszuschließen. Die Nachsuche erbrachte allerdings keine Hinweise.

Am Bach wurde die Blauflügel-Prachtlibelle (*Calopteryx virgo*) festgestellt. Bei funktionellem Erhalt des Gehölzsaums kommt es zu keiner Beeinträchtigung.

### I.7.3 Artenschutzrechtliche Einschätzung

In Tabelle 1 ist die artenschutzrechtliche Einschätzung für die 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  | Streng geschützte Arten wurden nicht festgestellt. Die nach BArtSchV besonders geschützte Art Blauflügel-Prachtlibelle ( <i>Calopteryx virgo</i> ) tritt im Bachbereich auf.<br><br>Vermeidungsmaßnahmen:<br>• funktioneller Erhalt des Gehölzsaums am Bach  | „erheblich“                        | <input type="checkbox"/>            |
|   |  | „nicht erheblich“                  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Käfer   | Der Bestandsbaum weist keine Strukturen für streng geschützte Käferarten auf. Totholz ist nicht vorhanden. Geeignete Lebensräume wie Heiden und vergleichbare Lebensräume, Wälder oder ältere Gehölze liegen 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"/> |
| Fische  | Keine Lebensraumeignung gegeben.   | „erheblich“                        | <input type="checkbox"/>            |
|   |  | „nicht erheblich“                  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Amphibien und Reptilien   | Amphibien: kein essentieller Landlebensraum vorhanden. Besonders geschützte Arten im Bereich des Baches sind nicht auszuschließen, konnten aber nicht festgestellt werden.<br><br>Reptilien: Keine Lebensraumeignung gegeben.  | „erheblich“                        | <input type="checkbox"/>            |
|   |  | „nicht erheblich“                  | <input checked="" type="checkbox"/> |

| Artengruppe             | Ergebnisse der Habitatanalyse und Betroffenheit   | Artenschutzrechtliche Einschätzung |                                     |
|-------------------------|---|------------------------------------|-------------------------------------|
|                         |   | „nicht erheblich“                  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Avifauna                | <p>Gehölzbestand: Strukturen für Höhlen- und Freibrüter vorhanden. Bruten in den Gehölzbeständen konnten festgestellt werden.</p> <p>Gebäude: Brut des Hausrotschwanzes. Das Gebäude liegt allerdings außerhalb des Eingriffsbereichs.</p> <p>Eine Beeinträchtigung potenzieller lokaler Populationen häufiger und weit verbreiteter Frei-, Höhlen- und Gebäudebrüter durch die Planung ist nicht absehbar.</p> <p>Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rodung außerhalb der Brutzeiten (01.10 – 28.02).</li> <li>• Im Zuge der Bebauungsplanung sind Gehölzstrukturen im Untersuchungsgebiet selbst oder in räumlicher Nähe (wieder-) herzustellen.</li> <li>• Es wird empfohlen geeignete Nistkästen [z. B. Nistkästen für Höhlenbrüter (z. B. von Schwegler Typ 2GR oval und/oder Typ 2GR Dreiloch)] fachgerecht in räumlicher Nähe anzubringen und dauerhaft zu erhalten.</li> <li>• Für gebäudebrütende Arten wird die Integration von geeigneten Nistkästen in das Gebäude empfohlen.</li> </ul> | „nicht erheblich“                  | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                         |   | „erheblich“                        | <input type="checkbox"/>            |
| Säugetiere: Fledermäuse | <p>Gehölzbestand: Keine Winterquartiere oder Wochenstuben. Tagesquartiere für einzelne Individuen möglich.</p> <p>Das Plangebiet hat keine essentielle Bedeutung als Jagdgebiet. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Planung ist nicht absehbar.</p> <p>Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rodung in der Winterzeit (01.10 – 28.02).</li> <li>• Erhalt des Gehölzsaums entlang des Bachs</li> <li>• Es wird empfohlen geeignete Fledermauskästen fachgerecht in räumlicher Nähe anzubringen und dauerhaft zu erhalten.</li> </ul>   | „nicht erheblich“                  | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                         |   | „erheblich“                        | <input type="checkbox"/>            |
| Sonstige Säuger         | keine Lebensraumeignung gegeben.  | „nicht erheblich“                  | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                         |   | „erheblich“                        | <input type="checkbox"/>            |

### **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 keine Hinweise auf das dauerhafte Vorkommen gemäß §7 Abs. 2 Nr.14 BNatSchG streng geschützter Tierarten im Plangebiet 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 Vermeidungsmaßnahmen ergriffen werden. Durch das Vorhaben wird es somit unter Anwendung von § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht zu einem Verstoß gegen das Zugriffsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG kommen.

Die empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen bestehen in der Fällung von Bäumen und Rodung von Sträuchern außerhalb der Vogelbrutzeit im Winter (01. Oktober bis 28./29. Februar). Hierdurch wird einem Nestneubau in den Gehölzstrukturen vorgebeugt. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle ist die Rodung von Gehölzen auch im Zeitraum 01.03 bis 30.09. möglich, sofern keine Brutvögel oder Fledermäuse betroffen sind. Zusätzlich wird empfohlen den Gehölzsaum entlang des Baches funktionell zu erhalten, da dieser sich als Leitlinie für Fledermäuse sowie als Lebensraum für Libellen und potentiell auftretende Amphibienarten aus dem Umfeld eignet. Mit diesen Vermeidungsmaßnahmen lassen sich eventuell auftretende artenschutzrechtliche Konflikte verhindern.

### **I.7.6 Hinweise zur 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 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 Bodenordnung**

Das Baugrundstück befindet sich in Privatbesitz.



## 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** = **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 Bebauungsplanes (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 = 0,4** nach § 17 i.V.m. § 19 BauNVO als Höchstgrenze; vgl. Planeinschrieb

#### 3. Bauweise

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

- o** = offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
-  **E** = offene Bauweise, es sind jedoch 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 gem. § 5 Abs. 6 LBO ist zulässig.

## **6. Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 14 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. 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  
in Verbindung mit § 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Die Höhenlage wird festgesetzt durch:

- Die im Planteil eingeschriebenen Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EFH). Diese können um +/- 0,50 m nach oben oder unten abweichen.
- Die maximale Gebäudehöhe (GH). Diese wird definiert durch den Dachhochpunkt (Es gilt die Oberkante der Dachhaut bzw. der Attika als Dachhochpunkt). Die maximal mögliche Gebäudehöhe (GH) beträgt 10,50 m über der gewählten EFH.

## **8. Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Plangebiet sind dargestellt: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Stellplätze' sowie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Privatweg'. Die Unterteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahnen und Wege etc. einschließlich deren Planungshöhen sind rein nachrichtliche Wiedergaben ohne Festsetzungscharakter.

## **9. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Randeinfassungen) sowie entstehende Böschungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken entschädigungslos zu dulden und zu erhalten. Sie verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückeigentümer.



## **10. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

(§ 9 Abs.1 Nr.17 und Nr.26 BauGB)

Es sind Stützmauern in der erforderlichen Höhe (maximal 1,50 m) zugelassen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Geländemodellierungen sowie Stützmauern bis zu 1,50 m Höhe 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. Im Bereich der Grünflächen ist zur Geländemodellierung nur kultivierbarer Oberboden zulässig. In diesem Bereich gilt das Verschlechterungsverbot gemäß BBodSchG und BBodSchV.

## **11. Flächen für die Abfallbeseitigung**

(§ 1 Abs. 1 Nr. 14)

Im Plangebiet ist dargestellt: Eine Fläche für das Aufstellen der Abfallbehälter als Müllsammelplatz.

## 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:

- Satteldächer (SD), Dachneigung 30 - 45°

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.

Garagen- und Carportdächer sind als Flachdach (FD) oder Pultdach (PD) anzulegen. Sie sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Der Aufbau der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen und wenigstens eine Vegetation von Wildkräutern und Gräsern ermöglichen.

##### **b) Dachaufbauten, Dacheinschnitte**

Die Summe aller Aufbauten und Einschnitte darf zusammen 50 % der jeweiligen Länge des Gebäudes nicht überschreiten. Der senkrechte Abstand zum First muss mindestens 0,50 m, der waagrechte Abstand zur äußeren Giebelwand des Gebäudes und zu anderen Aufbauten oder Einschnitten mindestens 2,0 m betragen.

##### **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 mehr als 2 m<sup>2</sup> ausschließlich die Verwendung von Vogelschutzglas zulässig. Es 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 aufweist.

## **2. Einfriedigungen, Außenanlagen**

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

- Einfriedungen (Zäune, Hecken) sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zugelassen, Gartenmauern sind bis 0,50 m zulässig. Zur privaten Straßenverkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 0,50 m 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).

## **3. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

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.

### **II.C**

#### **Nachrichtlich übernommene Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- keine-

### **II.D**

#### **Hinweise**

##### **1. Denkmalschutz**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

##### **2. Wasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet. Oberflächenwässer werden über einen Kanal in den Vorfluter (Seitenarm des Heutensbach) eingeleitet.

##### **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 Landratsamts 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 Außenbeleuchtung, 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 bzw. des Bachs 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.

### 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 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

**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<br>(§ 2 Abs. 1 BauGB)  | am         | 20.02.2018 |
| 2. | Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)   | am         | 20.02.2018 |
| 3. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 und 2<br>(§ 3 Abs. 2 BauGB) im Amtsblatt                                | am         | ...        |
| 4. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfs<br>(§ 3 Abs. 2 BauGB)   | vom<br>bis | ...<br>... |
| 5. | Einholung der Stellungnahmen der Behörden und<br>sonstigen Träger öffentlicher Belange<br>(§ 4 Abs. 2 BauGB) | vom<br>bis | ...<br>... |
| 6. | Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der<br>örtlichen Bauvorschriften (§ 10 BauGB + § 74 LBO)           | am         | ...        |
| 7. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 6<br>(§ 10 Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt                                     | am         | ...        |
| 8. | Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 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 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