

**BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„WEGÄCKER II, 1. ÄNDERUNG“
IN BÜHLERZELL - GEIFERTSHOFEN
BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB**

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	3
VORBEMERKUNGEN	4
BEGRÜNDUNG	5
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	5
B.2. Städtebauliche Konzeption	5
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	6
B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung	6
B.5. Übergeordnete Planungen	8
B.5.1 Regionalplanung	8
B.6. Kommunale Planungsebene	8
B.6.1 Flächennutzungsplan	8
B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	8
B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen	10
B.7.1 Schutzgebiete	10
B.7.2 Biotopschutz	10
B.7.3 Biotopverbund	10
B.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen	10
B.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	10
B.7.6 Artenschutz	11
B.7.7 Gewässerschutz	11
B.7.8 Denkmalschutz	11
B.7.9 Immissionsschutz	11
B.7.10 Wald und Waldabstandsflächen	12
B.7.11 Altlasten	12
B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen	12
B.9. Maßnahmenkonzeption	12
B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	12
B.9.2 Ausgleichsmaßnahmen	12
B.9.3 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	13
B.9.4 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	13
B.9.5 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	13
B.9.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	13
B.9.5.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	13
B.9.6 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	13
B.10. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	13
B.11. Referenzliste	14
B.12. Planungsrechtliche Festsetzungen	14
B.12.1 Öffentliche Grünflächen	14
B.12.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
B.12.3 Pflanzgebote	15
B.12.4 Pflanzbindungen	15
B.13. Örtliche Bauvorschriften	15

B.13.1	Einfriedungen, Stützmauern	15
B.13.2	Aufschüttungen und Abgrabungen	15
B.13.3	Verkehr	15
B.14.	Technische Infrastruktur	16
B.15.	Bodenordnende Maßnahmen	16
	TEXTTEIL	17
P	Planungsrechtliche Festsetzungen	17
O	Örtliche Bauvorschriften	22
H	Hinweise und Empfehlungen	23
	VERFAHRENSVERMERKE	27

ANHANG

Anhang 1: Externe Kompensation mit Einzelplänen (Übersichtsplan, eM1)

ANLAGEN

- Plausibilitätsprüfung 2022 und Einzeluntersuchungen von Gehölzen *Dipl. Landschaftsplanerin Katharina Jüttner, 06.11.2022*

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1:	Geltungsbereich, 1:2.500	7
Bild 2:	Flächennutzungsplan " Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000	9
Bild 3:	Luftbild, 1:2.500	9

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Begründung
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Die verwendeten **Rechtsgrundlagen** sind in der jeweils derzeit gültigen Fassung:

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 21.11.2017
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992

Die **Verfahrensschritte** gemäß BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Hinweis: Es liegt kein wichtiger Grund vor, weshalb die Frist gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB angemessen verlängert werden müsste, da die Planung weder besonders komplizierte Sachverhalte noch sehr komplexe Untersuchungen beinhaltet.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine **Umweltprüfung** durchzuführen und kein **Umweltbericht** zu erstellen.

Ein separates Fachgutachten zur **Eingriffsregelung** nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 ff. BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

Im Zuge des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wegäcker II“ wurde im Frühjahr 2012 vom Büro GEKOPLA eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Aufgrund des langen Zeitraumes zwischen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von 2012 und der vorliegenden Bebauungsplanänderung „Wegäcker II, 1. Änderung“ muss das Gebiet, in Bezug auf artenschutzrechtliche Themen, neu untersucht werden. Es wurde folgendes Fachgutachten erstellt.

- Plausibilitätsprüfung 2022 und Einzeluntersuchungen von Gehölzen.

Informationen zur durchgeführten Plausibilitätsprüfung finden sich unter Kapitel B.7.6 „Artenschutz“. Weitere **Fachgutachten** wurden - da nicht erforderlich - nicht erstellt.

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Wegäcker II“ trat am 06.03.2014 in Kraft und entwickelte eine Wohngebietserweiterung angrenzend an die bestehende Wohnsiedlung „Wegäcker I“ am nördlichen Ortsrand von Geifertshofen. Mit dieser Erweiterung sollte der örtlichen Nachfrage nach Wohnbauflächen entsprochen werden.

Die Baugrundstücke im östlichen Bereich des Geltungsbereiches konnten bebaut werden, da eine Grundstücksverfügbarkeit gegeben war. Für die verbleibende Grundstücke bestand leider keine Verkaufsbereitschaft. Um eine Bebauung zu ermöglichen ist inzwischen ein Umlegungsverfahren eingeleitet.

Die bisher unbebauten Baugrundstücke weisen außerdem einen teilweise nicht optimalen Grundstückszuschnitt und sehr unterschiedliche Grundstücksgrößen auf. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll durch eine Verschiebung der mittleren Erschließungsachse ‚Am Pfarrgarten‘ der Grundstückszuschnitt optimiert werden. Parallel dieser Erschließungsachse soll außerdem ein einseitiger Gehweg zur besseren fußläufigen Erschließung festgesetzt werden.

Der geplante Straßenanschluss abzweigend von der ‚Sommerhalde‘, zur Erschließung des innenliegenden Flurstückes 332, soll ebenfalls um ca. 20,0 m nach Osten verschoben werden.

Während der öffentlichen Auslegung hat sich die Gemeinde zu weiteren Veränderungen im Plangebiet entschlossen. Dies ist die Verbreiterung des westlichen Tannbühlweges, die Verlängerung des geplanten Gehweges im Kreuzungspunkt der Straße ‚Sommerhalde‘ mit der Stichstraße nach Süden und die Ausweisung einer Fläche für einen Breitbandverteilerkasten neben den Stellplätzen am Friedhof. Diese Änderungen erfordert eine erneute Auslegung. Auf Anregung einer privaten Stellungnahme im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung hat der Gemeinderat die Aufnahme von vier zusätzlichen öffentlichen Stellplätzen in den Planteil beschlossen. Diese Änderung des Planteiles macht eine zweite erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich Flächen überplant, die sich im Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes befinden. Da es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Der dort festgesetzte Schwellenwert von 2,0 ha der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist nicht überschritten. Eine Durchführung einer Umweltprüfung ist daher entbehrlich. Umweltauswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

B.2. Städtebauliche Konzeption

An der städtebaulichen Grundkonzeption wird unverändert festgehalten. Um den Grundstückszuschnitt zu optimieren wird die mittlere Erschließungsachse ‚Am Pfarrgarten‘ im westlichen Bereich geringfügig nach Süden verschoben. Der geplante Anschluss an die Kreisstraße 2627 bleibt unverändert. Parallel der Straße ‚Am Pfarrgarten‘ wird ein einseitiger Gehweg festgesetzt. Dieser neue Gehweg wird im Einmündungsbereich des Straßenanschlusses nach Süden um den Kurvenradius weitergeführt um eine sichere Querungsmöglichkeit für Fußgänger sicherzustellen. Eine Weiterführung dieses Gehweges nach Süden ist von der Gemeinde nicht gewünscht, da keine Wohngebietserweiterung nach Süden geplant ist. An dieser Stichstraße nach Süden werden vier öffentliche Stellplätze festgesetzt.

Der geplante Straßenanschluss abzweigend von der ‚Sommerhalde‘, zur Erschließung des innenliegenden Flurstückes 332, wird um ca. 20,0 m nach Osten verschoben werden.

Der vorgeschlagene Zuschnitt der Baugrundstücke verändert sich durch diese Verschiebungen.

Der östliche Abschnitt des Tannbühlweges soll auf insgesamt 5,00 m verbreitert werden.

Durch die geplanten Änderungen entfallen vier Obstbäume, die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Wegäcker II“ mit einer Pflanzbindung festgesetzt sind. Der Entfall der vier festgesetzten Bäume muss im Zuge der Bebauungsplanänderung ausgeglichen werden. Hierzu werden Festsetzungen getroffen.

Außerdem soll im nördlichen Plangebiet, im Bereich der Stellplätze vor dem Friedhof, die Darstellung der Straßenfläche an den tatsächlichen Ausbauzustand angepasst werden. D.h. die Straßenfläche endet an der Hinterkante der Stellplätze. Von dort wird der bereits ausgebaute Fußweg zur Bühlerzeller Straße dargestellt. Neben den Stellplätzen wird die Fläche für einen Breitbandverteilerkasten ausgewiesen.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Er bleibt im Zuge der Änderung unverändert.

B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung

Die bisherige Dichte bleibt im Zuge der Änderung unverändert. Eine Bedarfsberechnung ist aufgrund der geplanten Änderungen nicht notwendig.

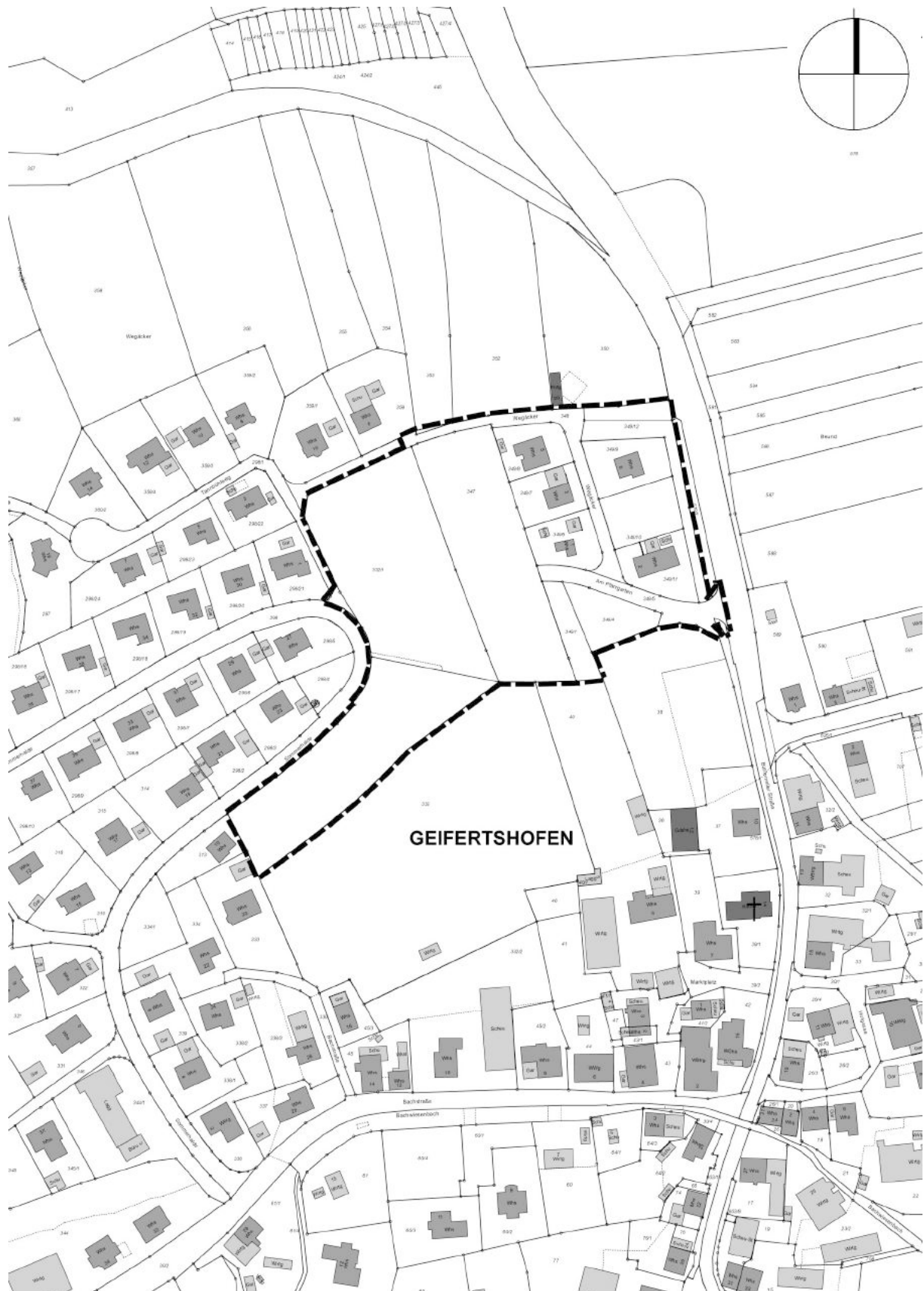


Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.500

B.5. Übergeordnete Planungen

B.5.1 Regionalplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Heilbronn-Franken 2020“ als geplante Siedlungsfläche eingetragen. Im Zuge der vorliegenden Änderung werden raumordnerische Belange nicht betroffen.

B.6. Kommunale Planungsebene

B.6.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Oberes Bühlertal, 6. Änderung“ ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an:

- Bebauungsplan „Gumpe II“, Inkrafttreten am 30.10.1973
- Bebauungsplan „Wegäcker I“, Inkrafttreten am 02.12.1993

Der Bebauungsplan „Wegäcker II“, Inkrafttreten am 06.03.2014, wird vollständig überplant.

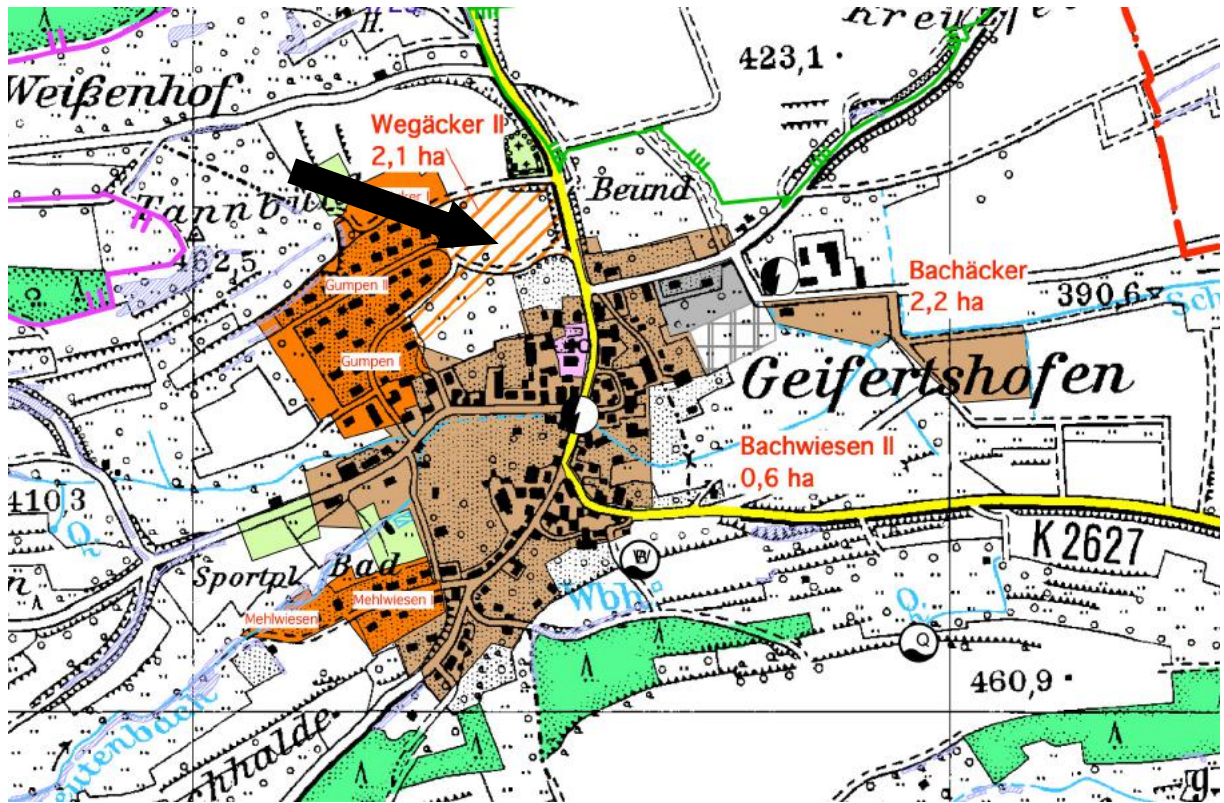


Bild 2: Flächennutzungsplan " Oberes Bühlertal, 6. Änderung", 1:10.000



Bild 3: Luftbild, 1:2.500

B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

B.7.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

Landschaftsschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

Naturschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

Naturdenkmale

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald

Liegt weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden Flächen von der Planung berührt.

B.7.2 Biotopschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG sowie § 30a LWaldG gesetzlich geschützte Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

B.7.3 Biotopverbund

Es handelt sich um eine Änderung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren. Der Biotopverbund ist nicht betroffen.

B.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen

Es handelt sich um eine Änderung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren. Streuobstbestände sind nicht betroffen.

B.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumtypen (LRT), die gemäß § 19 BNatSchG auch außerhalb von FFH-Gebieten geschützt (= schutzgebietsunabhängiger Ansatz) geschützt sind. Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des Planvorhabens liegen.

B.7.6 Artenschutz

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung „Wegäcker II, 1. Änderung“ handelt es sich um noch unbebaute Bereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wegäcker II“. Die Fläche besteht aus Acker und Wiesenflächen mit Obstbaumbestand.

Im Zuge des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wegäcker II“ wurde im Frühjahr 2012 vom Büro GEKOPLA eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Es wurde das Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen untersucht. Aus der Untersuchung ergab sich keine Beeinträchtigung von Fledermäusen. Zum Schutz der Brutvögel wurden Maßnahmen zum Zeitpunkt der Baufeldräumung und zum Fällen von Gehölzen festgesetzt. Zum Erhalt von Brutstätten wurden mehrere Obstgehölze mit einer Pflanzbindung versehen.

Aufgrund des langen Zeitraumes zwischen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von 2012 und der vorliegenden Bebauungsplanänderung „Wegäcker II, 1. Änderung“ muss das Gebiet, in Bezug auf artenschutzrechtliche Themen, neu untersucht werden. Seit der artenschutzrechtlichen Prüfung hat sich der Zustand des noch unbebauten Planbereiches nur sehr gering verändert. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kann auf eine erneute spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet werden. Um den Zustand der Gehölze, vor allem in Bezug auf Brutstätten für Vögel zu kontrollieren, wurde Dipl. Landschaftsplanerin Katharina Jüttner mit einer Plausibilitätsprüfung und einer Einzeluntersuchung von Gehölzen beauftragt. In der, im Oktober 2022 durchgeführten Untersuchung, wurde der Zustand der noch nicht überbauten Flächen mit den 2012 erhobenen Daten abgeglichen. Die Gehölze wurden erneut auf das Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen untersucht.

Das Ergebnis ist durch direktes Zitat aus der Prüfung entnommen und kursiv dargestellt. Die Plausibilitätsprüfung und die Untersuchung kommen zu folgendem Schluss:

„Es wird als plausibel erachtet, dass die Ergebnisse und Vorgaben der saP von 2012 noch zutreffend sind. Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen der Baufeldräumung nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln behält ihre Gültigkeit.“

B.7.7 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

Überschwemmungsgebiete

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

B.7.8 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

B.7.9 Immissionsschutz

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ist mit keinen Veränderungen zu rechnen, welche dazu geneigt wären angrenzende Nutzungen zu stören.

B.7.10 Wald und Waldabstandsflächen

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

B.7.11 Altlasten

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Planung sind grundsätzlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kultur- und Sachgüter sowie auf ihre Wechselwirkungen verbunden. Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen müssen nicht festgesetzt werden. Im Sinne des Vermeidungsgebotes können im Einzelfall Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, z. B. Eingrünung, dennoch sinnvoll und notwendig sein. Auch artenschutzrechtliche Regelungen und Vorgaben zum Schutz von Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie sind im beschleunigten Verfahren anzuwenden und können Maßnahmen nach sich ziehen. Umweltbelange bleiben somit berücksichtigt.

B.9. Maßnahmenkonzeption

B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die im ursprünglichen Bebauungsplan „Wegäcker II“ getroffenen Maßnahmen behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Sie werden durch folgende Maßnahmen ergänzt.

- Aus ökologischen Gründen sollen sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen werden.
- Stützmauern sollen in Trockenbauweise mit Naturstein erstellt werden.
- Schutz von Gehölzen / Bäumen (Pflanzbindung)
- Verbot von Schottergärten auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

B.9.2 Ausgleichsmaßnahmen

Durch die geplanten Änderungen, die der Bebauungsplan „Wegäcker II, 1. Änderung“ vorsieht, entfallen 4 Obstbäume, die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Wegäcker II“ mit einer Pflanzbindung festgesetzt sind. Der Entfall der 4 festgesetzten Bäume muss im Zuge der Bebauungsplanänderung ausgeglichen werden. Dabei handelt es sich um folgenden Ausgleichsmaßnahme:

- Pflanzung von 4 Obsthochstämmen

Flächen für die Ausgleichsmaßnahme stehen innerhalb des Geltungsbereichs nicht zur Verfügung. Die weitere Kompensation des Eingriffes muss daher außerhalb des Geltungsbereiches über eine externe Maßnahme erfolgen. Der Ausgleich muss über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert werden.

Bei einer Umsetzung der aufgeführten Maßnahme werden die durch die Planung zugelassenen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung kompensiert.

B.9.3 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Da keine geschützten Biotope vorliegen, sind solche Maßnahmen nicht erforderlich.

B.9.4 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind nicht notwendig.

B.9.5 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

Diese Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zwingend umzusetzen und somit einer Abwägung nicht zugänglich.

B.9.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Zum Schutz der Brutvögel während der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungtiere sollen folgende Maßnahmen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG umgesetzt werden.

- keine Baufeldräumung vom 1. März bis 30. September
- keine Fällung- und Rodung von Gehölzen vom 1. März bis 30. September

B.9.5.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

B.9.6 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie

Maßnahmen zum Schutz von Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie sind nicht notwendig.

B.10. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Eine ökologische Baubegleitung kann sinnvoll sein, um u. a. die in den Prognosen genannten baubedingten Auswirkungen ggf. zu vermeiden und zu minimieren sowie die festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sachgerecht umzusetzen.

B.11. Referenzliste

Titel	Verfasser / Herausgeber	Datum
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	2022
eigene Erhebungen	Kreisplanung	September 2022
Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung	Prof. Dr. C. Küpfer / Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg	Oktober 2005
Plausibilitätsprüfung 2022 und Einzeluntersuchung von Gehölzen	Dipl. Landschaftsplanerin Katharina Jüttner	Oktober 2022
Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	März 2016
Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	November 2018
Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg / Landtag Baden-Württemberg	19.12.2010
Wirtschaftsfunktionenkarte und digitale Flächenbilanz Landkreis Schwäbisch Hall	LEL Schwäbisch Gmünd, Abteilung 3	07.2009

B.12. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wegäcker II“ werden mit Ausnahme der unten genannten Punkte unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Der Planteil wird entsprechend angepasst.

B.12.1 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb des Bebauungsplanes werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Ausgestaltung dieser Flächen richtet sich nach den festgesetzten Pflanzgeboten und Pflanzbindungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Wegäcker II“.

B.12.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aus Gründen des Artenschutzes werden Vorgaben zum Zeitpunkt der Baufeldräumung sowie Baumfällungen und Gehölzrodungen gemacht.

Die nicht überbauten Flächen, die nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, sind - analog zum § 9 Abs. 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) - als

Grünflächen anzulegen oder anderweitig zu begrünen. Da Schottergärten somit unzulässig und auch städtebaulich und ökologisch unerwünscht sind, werden diese ausgeschlossen. Wege, Stellplätze sowie Terrassen sind davon nicht betroffen.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Wegäcker II“ übernommen.

B.12.3 Pflanzgebote

Die Pflanzgebote aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Wegäcker II“ werden übernommen und angepasst.

B.12.4 Pflanzbindungen

Die im Zuge des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wegäcker II“ festgesetzten Pflanzbindungen werden größtenteils übernommen und angepasst. Die Pflanzliste wird aktualisiert.

Durch die geplanten Änderungen, die der Bebauungsplan „Wegäcker II, 1. Änderung“ vorsieht, entfallen 4 Obstbäume, die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Wegäcker II“ mit einer Pflanzbindung festgesetzt sind. Der Entfall der 4 festgesetzten Bäume muss im Zuge des neuen Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

B.13. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wegäcker II“ werden mit Ausnahme der unten genannten Punkte unverändert in die vorliegenden Örtlichen Bauvorschriften übernommen.

B.13.1 Einfriedungen, Stützmauern

Aus optischen Gründen werden Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum in ihrer Ausbildung und Ausgestaltung beschränkt. Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen.

B.13.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sollen auf ein betriebsbedingt notwendiges Maß beschränkt werden. Aus diesem Grund werden Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

B.13.3 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist durch die vorhandenen Straßen und Fußwege gesichert bzw. wird durch die veränderte Planung der Erschließungsstraßen und neu geplanten Gehwege weiter verbessert.

B.14. Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur erfolgt durch eine Anbindung an das vorhandene Versorgungssystem.

B.15. Bodenordnende Maßnahmen

Es ist ein Umlegungsverfahren geplant.

Bühlerzell, im November 2023

Botschek
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Wegäcker II, 1. Änderung**“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

P.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 11 BauNVO)

P.1.1 Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

P.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Sie darf auch im Einzelfall nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden hierbei nicht als Versiegelungsfläche angerechnet.

Gebäude dürfen mit maximal 1 Vollgeschoss errichtet werden.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die maximale Firsthöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe, darf 10,0 m nicht überschreiten.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf nicht mehr als 0,50 m über der angrenzenden, gemittelten Verkehrsfläche liegen. Die festgesetzten maximalen Firsthöhen sind dabei zu beachten.

P.3 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und 1a BauNVO)

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind, soweit als Gebäude (Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und privaten Grünflächen bis zu einer Größe von 40 m³ zulässig.

Hinweis: Nach Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung des Landratsamtes können Nebenanlagen bis 10,0 m an die Straßenbegrenzungslinie der Kreisstraße herangebaut werden.

P.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist eine offene Bauweise. Es sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 20 m zulässig.

P.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

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

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Hinweis: Die Landesbauordnung (LBO) gilt unverändert weiter. Demnach sind Grenzgaragen nur unter Einhaltung der Vorschriften des § 6 Abs. 1 LBO zulässig.

Gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind im 15 m-Abstand zur K 2627 keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports und Stellplätze.

P.6 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

P.7 Sichtfelder

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Einmündungsbereich der K 2627 werden Sichtfelder der Größe 3/110 (nach Norden) bzw. 3/70 (nach Süden) festgesetzt. Bepflanzung (ausgenommen Hochstämme) sind in diesen Bereichen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

P.8 Zu- und Ausfahrtsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das im Plan festgesetzte Zu- und Ausfahrtsverbot ist zu beachten.

P.9 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

P.10 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P.10.1 Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich wird eine öffentliche Grünfläche (ÖG1: Eingrünung) festgesetzt.

In der Grünfläche (ÖG1: Eingrünung) sind bauliche Nebenanlagen nicht zulässig.

In der öffentlichen Grünfläche sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze unzulässig. Spielplatzflächen, Regenrückhaltebecken sowie Fußwege sind zulässig.

P.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M: Maßnahmen für den Artenschutz

Das Fällen und Roden von Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 1. März bis 30. September verboten.

Die Baufeldräumung ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 1. März bis 30. September verboten.

M: Maßnahmen zur Gartengestaltung

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen, die nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet werden, sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kies-, Schotter- und sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind hierfür unzulässig; wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

M: Maßnahmen zur Pflanzenverwendung

Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer nicht zulässig.

M: Ersatzlebensstätten für Brutvögel innerhalb des Geltungsbereiches

Es sind insgesamt 6 Nisthilfen innerhalb der Pflanzgebote (FPfg1) anzubringen. Um möglichst vielen Vogelarten eine Fortpflanzungsstätte zu bieten, sind die Fluglochdurchmesser unterschiedlich groß zu gestalten. Die Nisthilfen sind mit der Pflanzung der Bäume anzubringen. Dazu sind die Nisthilfen an einer stabilen Latte auf einer Höhe von 2,5 m oder höher anzubringen. Alternativ können die Nisthilfen an bestehende Bäume angebracht werden. Die Nistkästen müssen dabei sicher vor Räufern wie Mader, Katze, etc. sein. Spätestens nach 3 bis 5 Jahren sind die Nistkästen zu reinigen und erneut aufzuhängen. Die Reinigung der Kästen darf nur in der brutfreien Zeit von 01.10. bis 28.02 erfolgen.

Die Standorte sind nach Anbringen zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

P.12 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.12.1 Einzelpflanzgebote

EPfg 1: Bäume entlang der Erschließungsstraßen

Entlang der Erschließungsstraßen sind gemäß Planeintrag (EPfg1) Laub-Hochstämme anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Alle Bäume sind gemäß Pflanzliste 1 als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm anzupflanzen. Von den vorgegebenen Standorten kann um bis zu 5,0 m parallel zur Straßenkante abgewichen werden.

Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen. Die Bäume sind mit einer Dreibocksicherung, Stammschutz und Fraßschutz zu versehen.

Pflanzliste 1

Bäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang ab 12-14 cm:

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Amelanchier `Robin Hill`	Felsenbirne
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche
Prunus x schmittii	Zierkirsche
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata `Greenspire`	Winterlinde
Tilia cordata „Rancho“	Kleinkronige Winterlinde

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.8 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).

P.12.2 Flächenhafte Pflanzgebote

FPfg1: Feldhecke

Die im Plan gekennzeichnete Fläche (FPfg1) ist mit einer dichten Hecke aus gebietsheimischen Laubbäumen und -sträuchern gemäß nachstehender Pflanzenliste 2 ordnungsgemäß anzupflanzen. Es ist durchschnittlich ein Baum oder Strauch je 1,5 m² Fläche anzupflanzen. Immergrüne Nadelgehölze sowie streng geschnittene Hecken sind unzulässig. Die Sträucher sind als verpflanzter Strauch, mindestens 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm anzupflanzen. Im Abstand von 10 m zueinander sind Bäume in die Hecke zu integrieren. Der Baumanteil soll 10% der Bepflanzung nicht überschreiten. Die Bäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang 12-14 cm nicht unterschreiten.

Die Hecke und die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen. Die Hecke darf innerhalb eines Jahres nicht komplett auf den Stock gesetzt werden. Der Pflegeschnitt hat Abschnittsweise oder durch Einzelentnahme zu erfolgen. Die Bäume sind mit einer Dreibocksicherung, Stammschutz und Fraßschutz zu versehen. Die an der Hecke angrenzenden Saumstrukturen sollten möglichst extensiv Bewirtschaftet werden.

Pflanzliste 2:*Gebietsheimische Gehölze (LUBW 2002)**Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“*

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Haselnuss
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rotbuche
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohr Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Hinweis: Ein Mindestabstand zu Straßen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen und privaten Grundstücken muss gemäß Nachbarrecht bzw. RPS eingehalten werden (siehe dazu Hinweis H.8 „Grenzabstände mit Pflanzungen“).

P.13 Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan als einzelne oder flächenhafte Pflanzbindung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen, sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt der Gehölze fachlich erforderlich sind. Während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind Schutzmaßnahmen (z. B. Bauzaun) zu treffen. Ablagerungen sind unzulässig.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wegäcker II, 1. Änderung“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

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

Auf eine unauffällige äußere Gestaltung von baulichen Anlagen ist zu achten. Die Verwendung grell leuchtender bzw. reflektierender Farben und Materialien ist unzulässig.

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind gleichseitig geneigte Satteldächer, versetzte Pultdächer, Krüppelwalmdächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45°. Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen bis schwarzen Ziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen.

Die Dachneigung bei freistehenden Garagen und Nebengebäuden beträgt 20° bis 35°. Dächer von Garagen, überdachten Stellplätze (Carports) und Nebengebäuden können auch als Flachdach errichtet werden.

Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

O.3 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune nur in Verbindung mit davor liegender Gehölzbepflanzung oder Holzzäune mit senkrechter Lattung, Zaunhöhe maximal 1,0 m
- Geschnittene und ungeschnittene Hecken, maximale Höhe 1,0 m Immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer unzulässig.
- Sockelmauern sind unzulässig.

Stützmauern sind in Trockenbauweise mit Naturstein zu erstellen.

O.4 Zahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind zwei Stellplätze herzustellen.

H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

H.1 Bodenfunde

Bei Durchführung der Planung können bisher unentdeckte 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 die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart mit einer Verkürzung der Frist nach § 20 DSchG nicht einverstanden ist.

H.2 Altlasten und Altablagerungen

Sofern bisher unbekannte altlastenverdächtige Flächen/Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben festgestellt werden, muss das Bau- und Umweltamt beim Landratsamt unverzüglich unterrichtet werden. Weitergehende Maßnahmen sind dann in Abstimmung mit dem Bau- und Umweltamt unter Begleitung eines Ingenieurbüros für Altlasten und Schadensfälle durchzuführen.

H.3 Bodenschutz

Vorrangig ist anfallendes Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung im Bereich des Plangebietes zuzuführen (Erdmassenausgleich). Der Erdmassenausgleich ist zu prüfen und im Zuge der Planung zu berücksichtigen (Festlegung von Straßen und Gebäudeniveaus). Sollte ein Erdmassenausgleich nach erfolgter Prüfung nicht bzw. nicht vollständig möglich sein, sind für die nicht verwendbaren Aushubmassen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.

Auffüllungen außerhalb des Plangebietes bedürfen in jedem Fall einer Genehmigung durch das Bau- und Umweltamt. Dem Bau- und Umweltamt bleibt vorbehalten, auf Kosten des Antragstellers, Bodenproben des Bodenmaterials entnehmen und chemisch-analytisch untersuchen zu lassen.

Eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV-Boden), hinsichtlich einer Verwertung des u. a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes bietet sich insbesondere im Zusammenhang mit einer eventuell stattfindenden hydrogeologischen Erkundung des Untergrundes an.

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vor Ausbau der abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden. Falls der Boden zwischengelagert wird, ist er zum Schutz vor Verdichtung und Vernässung aufzuhalten (max. Mietenhöhe Oberboden 2 m).

H.4 Baugrund/Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen und im Zusammenhang mit der Baugrunderkundung auch eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation auf dem Baugrundstück bis 2 m unter der Baugrubensohle einzuholen, um ein unerwartetes

Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen beim Bau zu vermeiden.

H.5 Grundwasser

Falls eine Wasserhaltung notwendig wird, muss diese wasserrechtlich behandelt werden. Die dazu benötigten Unterlagen sind vorab mit dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt abzustimmen. Eine vorübergehende Grundwasserableitung ist nach Zustimmung der unteren Wasserbehörde höchstens für die Dauer der Bauzeit erlaubt.

Zur Prüfung, ob durch die vorgesehene Bebauung in das Grundwasser eingegriffen wird und um somit ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen bei Bauvorhaben zu vermeiden, wird empfohlen Aussagen über die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse im Plangebiet einzuholen (z. B. im Zuge von Baugrunderkundungen) und eine Fertigung dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt zuzuleiten.

In diesem geotechnischen Gutachten sollte die oberflächennahe Grundwassersituation bis 2 m unter der Baugrubensohle beschrieben werden. Insbesondere sollten darin Angaben über die Tiefe, die Art (Schicht- oder Porengrundwasser) und ggf. die ungefähre Menge des Grundwassers sowie Angaben zur Reichweite der Grundwasserabsenkung und Empfehlungen zur Bauausführung in Abhängigkeit von der geplanten Entwässerung enthalten sein.

Wird im Zuge der Baumaßnahme unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.

H.6 Oberflächenwasser

Bei Starkregen und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und den Außenflächen in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen insbesondere der Untergeschossräume zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden.

H.7 Verkehrsflächen

Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen handelt es sich um Bruttoflächen (inklusive Randsteine). Sie sind als Richtlinie zu verstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 Abs. 1 und 2 BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Beleuchtungskörpern und deren Leitungen sowie Kennzeichen und Hinweisschilder auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Die Eigentümer sind im Vorfeld zu benachrichtigen.

H.8 Grenzabstände mit Pflanzungen

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Die genauen Vorgaben sind dem „Gesetz über das Nachbarrecht“ des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z. B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke, Gewässereinstufung) der Nachbargrundstücke variieren. Für Pflanzungen an oberirdischen Gewässern sind die Regelungen zum Gewässerrandstreifen nach § 38 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 29 Abs. 2 WG zu beachten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven

Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u. a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	20.03.2023
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	20.04.2023
Auslegungsbeschluss	am	20.03.2023
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	20.04.2023
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 27.04. bis	30.05.2023
Erneuter Auslegungsbeschluss	am	24.07.2023
Erneute ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	03.08.2023
Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 18.08. bis	18.09.2023
2. Erneuter Auslegungsbeschluss	am	20.11.2023
2. Erneute ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	14.12.2023
2. Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 21.12.2023 bis	22.01.2024
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	25.03.2024
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	11.04.2024

AUFGESTELLT

AUSGEFERTIGT

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Bühlerzell,
den 20.11.2023

Bühlerzell,
den 26.03.2024

gez.
Botschek
(Bürgermeister)

.....
Botschek
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 20.11.2023