

BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

„MARKENWEG“

IN WALLHAUSEN

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	3
VORBEMERKUNGEN	4
BEGRÜNDUNG	6
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	6
B.2. Städtebauliche Konzeption	6
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	7
B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung	7
B.4.1 Dichteberechnung	7
B.4.2 Bedarfsberechnung	7
B.5. Übergeordnete Planungen	10
B.6. Kommunale Planungsebene	10
B.6.1 Flächennutzungsplan	10
B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	10
B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen	12
B.7.1 Schutzgebiete	12
B.7.2 Biotopschutz	12
B.7.3 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen	12
B.7.4 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	12
B.7.5 Artenschutz	12
B.7.5.1 Rechtliche Grundlagen	12
B.7.5.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet	13
B.7.5.3 Prognose der Betroffenheit	14
B.7.5.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	15
B.7.5.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	15
B.7.6 Gewässerschutz	15
B.7.7 Denkmalschutz	15
B.7.8 Immissionsschutz	16
B.7.9 Landwirtschaft	19
B.7.10 Wald und Waldabstandsflächen	19
B.7.11 Altlasten	19
B.7.12 Starkregen	19
B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen	19
B.9. Maßnahmenkonzeption	19
B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	19
B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	20
B.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	20
B.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	20
B.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	20
B.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	20
B.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	20
B.10. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	20
B.11. Planungsrechtliche Festsetzungen	20
B.11.1 Art der baulichen Nutzung	20
B.11.2 Maß der baulichen Nutzung	21
B.11.3 Nebenanlagen	22

B.11.4	Bauweise	22
B.11.5	Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	22
B.11.6	Zahl der Wohnungen	22
B.11.7	Versorgungsanlagen und –leitungen	22
B.11.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
B.11.9	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Immissionsschutz/Lärmschutz	23
B.11.10	Pflanzgebote	23
B.11.11	Pflanzbindungen	23
B.12.	Örtliche Bauvorschriften	23
B.12.1	Äußere Gestaltung	23
B.12.2	Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	23
B.12.3	Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten	24
B.12.4	Einfriedungen, Stützmauern	24
B.12.5	Aufschüttungen und Abgrabungen	24
B.12.6	Stellplätze	24
B.12.7	Zulässigkeit von Werbeanlagen	24
B.13.	Verkehr	24
B.13.1	Anlagen der Deutschen Bahn AG	24
B.14.	Technische Infrastruktur	24
B.14.1	Wasserversorgung	24
B.14.2	Abwasserbeseitigung	25
B.14.3	Stromversorgung	25
B.15.	Bodenordnende Maßnahmen	25
TEXTTEIL		26
P	Planungsrechtliche Festsetzungen	26
O	Örtliche Bauvorschriften	30
H	Hinweise und Empfehlungen	32
VERFAHRENSVERMERKE		35
ANLAGEN		
	<ul style="list-style-type: none"> • Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro für Umweltplanung, Katharina Jüttner, 04.11.2024 • Schallimmissionsprognose, <i>Modus Consult, Juni 2022</i> • Vorhabenplan, <i>Weisenburger Bau, 18.07.2023</i> 	

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1:	Geltungsbereich, 1:1.500	9
Bild 2:	Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst 2008, 1. Änderung", 1:10.000	11
Bild 3:	Luftbild, 1:1.500	11
Bild 4:	Rasterlärmkarte nachts, schalltechnische Untersuchung, Modus Consult, Plan 8, ohne Maßstab	18

VORBEMERKUNGEN

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag)“. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie einem Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger. Der VEP wird entsprechend dem Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans erstellt, Besonderheiten sind in § 12 Abs. 2 bis 5 geregelt. Der VEP sowie der Durchführungsvertrag werden gemeinsam als Satzung beschlossen. Für den Bereich des VEP sind die Regelungen über verschiedene städtebauliche Instrumente und insbesondere der Katalog der Festsetzungen in § 9 BauGB nicht verbindlich.

Vorhabenträger der vorliegenden Planung:

Wunderland Bau GmbH & Co. KG
Nikolaus-Otto-Straße 13
70771 Leinfelden-Echterdingen

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
- Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (**KSG BW**) vom 23.07.2013
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 18.03.2021
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen) (**4. BImSchV**) vom 02.05.2013
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) (**16. BImSchV**) vom 12.06.1990
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (**LBodSchAG**) vom 14.12.2004
- Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (**LKreiWiG**) vom 17.12.2020

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.

Weitere **Fachgutachten** finden sich unter den Kapiteln B.7.5 „Artenschutz“ und B.7.8 „Immissionsschutz“:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
- Schallimmissionsprognose

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Im Jahre 2007 wurde für den vorliegenden Bereich in Verlängerung des Markenwegs in Wallhausen eine Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB erstellt. Sie sah zwar eine sehr lockere Bebauung mit drei Wohngebäuden vor, jedoch wurde diese nicht entsprechend festgesetzt. In den nachfolgenden Jahren gab es für diesen Bereich immer wieder wechselnde Ideen von unterschiedlichen Interessenten, die jedoch nicht umgesetzt wurden. 2022 wurde ein Bauantrag eingereicht, der mit sechs Doppelhäusern eine sehr dichte Bebauung beinhaltete. Diese Bauweise hätte jedoch das bisherige städtebauliche Erscheinungsbild wesentlich verändert und gleichzeitig viele Probleme hinsichtlich des sehr engen Markenwegs aufgeworfen. Auch die Parkplatzsituation wäre nicht gelöst gewesen, da der Entwurf lediglich einen Stellplatz pro Wohnung vorgesehen hatte, was im ländlichen Raum nicht ausreichend ist. Die kleinen Grundstücke und der Markenweg hätten den ruhenden Verkehr auch nicht aufnehmen können.

Aus diesem Grund sah sich die Gemeinde veranlasst, einen Bebauungsplan aufzustellen und gleichzeitig zu dessen Sicherung eine Veränderungssperre zu erlassen. Grundlage ist ein Bebauungsplanvorschlag, der für den nördlichen Erweiterungsbereich vier und für den südlichen Bereich zwei Gebäude vorsieht. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan im Regelverfahren wurde am 22.06.2022 gefasst. Die amtliche Bekanntmachung folgte am 01.07.2022.

Zwischenzeitlich wurde Mitte 2023 für den nördlichen Bereich ein städtebaulicher Entwurf vorgelegt, der mit zwei Doppelhäusern nördlich am Markenweg und zwei Einzelhäusern in zweiter Reihe sowie 2 Stellplätze pro Wohnung und mit zusätzlich noch weiteren Besucherstellplätzen eine gute städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich ermöglicht.

Aufgrund der aktuellen Notwendigkeit wird nun nur für den Bereich nördlich des Markenwegs (Flurstücke 444, 444/1, 444/2, 444/3, 445 und 445/6) ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt und das Bauleitplanverfahren entsprechend umgestellt. Die Umsetzung anderer Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches ist somit nicht möglich. Dies bedeutet, dass für den südlichen Bereich noch weiterhin die Einbeziehungssatzung von 2007 gilt. Da mit dem Bebauungsplan ausschließlich Flächen überplant werden, die sich im Geltungsbereich einer in Kraft getretenen Satzung nach § 34 BauGB befinden, kann der Bebauungsplan zusätzlich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB im Sinne einer sinnvollen Maßnahme der Innenentwicklung 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

Maßgeblich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das ursprüngliche städtebauliche Konzept, das eine Fortführung der bestehenden, lockeren Bebauung mit Einzelhäusern weiter bis zur Bahnstrecke vorgesehen hat. Aufgrund der beengten Erschließungssituation ist eine dichtere Bebauung nicht sinnvoll und ein Augenmerk auf die Stellplätze für den ruhenden Verkehr zu legen. Dieses Konzept hat der Investor aufgegriffen und daraus seinen Vorhabenplan entwickelt. Dieser Vorhabenplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) und so umzusetzen.

Durch nachfolgende Festsetzungen wird das bisherige städtebauliche Konzept im VBP verankert:

- „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO
- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine maximale Firsthöhe, einer maximalen Außenwandhöhe und einer Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.
- Als Bauweise wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Durch die Festsetzung von Baugrenzen (Baufenster) kann im Bebauungsplan eine dem Gebietscharakter entsprechende lockere Bebauung sichergestellt werden.
- Die Zahl der Wohnungen wird aus städtebaulichen Gründen gemäß der näheren Umgebung beschränkt.
- Aufgrund der hohen Pkw-Dichte im ländlichen Raum und des sehr schmalen Markenwegs ist es zwingend notwendig, dass die Zahl der Stellplätze auf zwei pro Wohnung festgesetzt wird und damit den maximalen Rahmen, den die Landesbauordnung ermöglicht, ausschöpft.
- Es werden ortstypische Satteldächer zugelassen. Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen bzw. schwarzen Dachsteinen oder –ziegeln zu erfolgen.

Der Vorhabenplan für den Bereich nördlich des Markenwegs sieht eine Bebauung mit zwei Doppelhäusern direkt am Markenweg und zwei Einzelhäusern in zweiter Reihe sowie 2 Stellplätze pro Wohnung vor. Zusätzlich sind noch weitere insgesamt 9 Besucherstellplätze an zwei Stellen des Plangebiets vorgesehen. Das Plangebiet wird bereits heute Richtung Norden durch einen Gehölzbestand eingegrünt. Dieser wird mittels einer Pflanzbindung gesichert und dauerhaft erhalten.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,50 ha. Diese verteilt sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	4.081 m ²	81,9 %
• - Bauflächen	4.081 m ²	81,9 %
• Öffentliche Grünfläche	20 m ²	0,4 %
• Verkehrsflächen	864 m ²	17,3 %
• Versorgungsflächen	19 m ²	0,4 %

B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung

B.4.1 Dichteberechnung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,50 ha. Es werden dabei 2 Bauplätze für Einfamilienhäuser und 2 Bauplätze für Doppelhäuser geschaffen. Durch die Zulässigkeit von 1 Wohnungen je Einzelhaus bzw. 1 je Doppelhaushälfte ist von 6 Wohnungen auszugehen. Bei einer Belegungsdichte von 2,3 Personen pro Haushalt (Stand: 2023, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg) kann im Gebiet von einer rechnerisch maximalen Belegung von 14 Bewohnern ausgegangen werden. Dies entspricht einer maximalen Dichte von 28 Einwohnern je Hektar. Die Mindestvorgaben von mindestens 40 Einwohnern pro Hektar werden somit nicht erreicht. Aufgrund der schwierigen Erschließungssituation über den sehr schmalen Markenweg ist eine höhere Dichte, die einen deutlich höheren Verkehr nach sich ziehen würde, städtebaulich nicht vertretbar und möglich.

B.4.2 Bedarfsberechnung

Mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die Entwicklung am Markenweg weitergeführt und für den nördlichen Bereich abgeschlossen werden. Eine separate Bedarfsberechnung ist nicht notwendig, da es sich wie in Kapitel B.1 „Erfordernis und Ziel des

Bebauungsplanes“ ausführlich dargestellt, um eine städtebaulich sinnvolle Umplanung eines bereits zur Bebauung vorgesehenen Bereiches handelt.

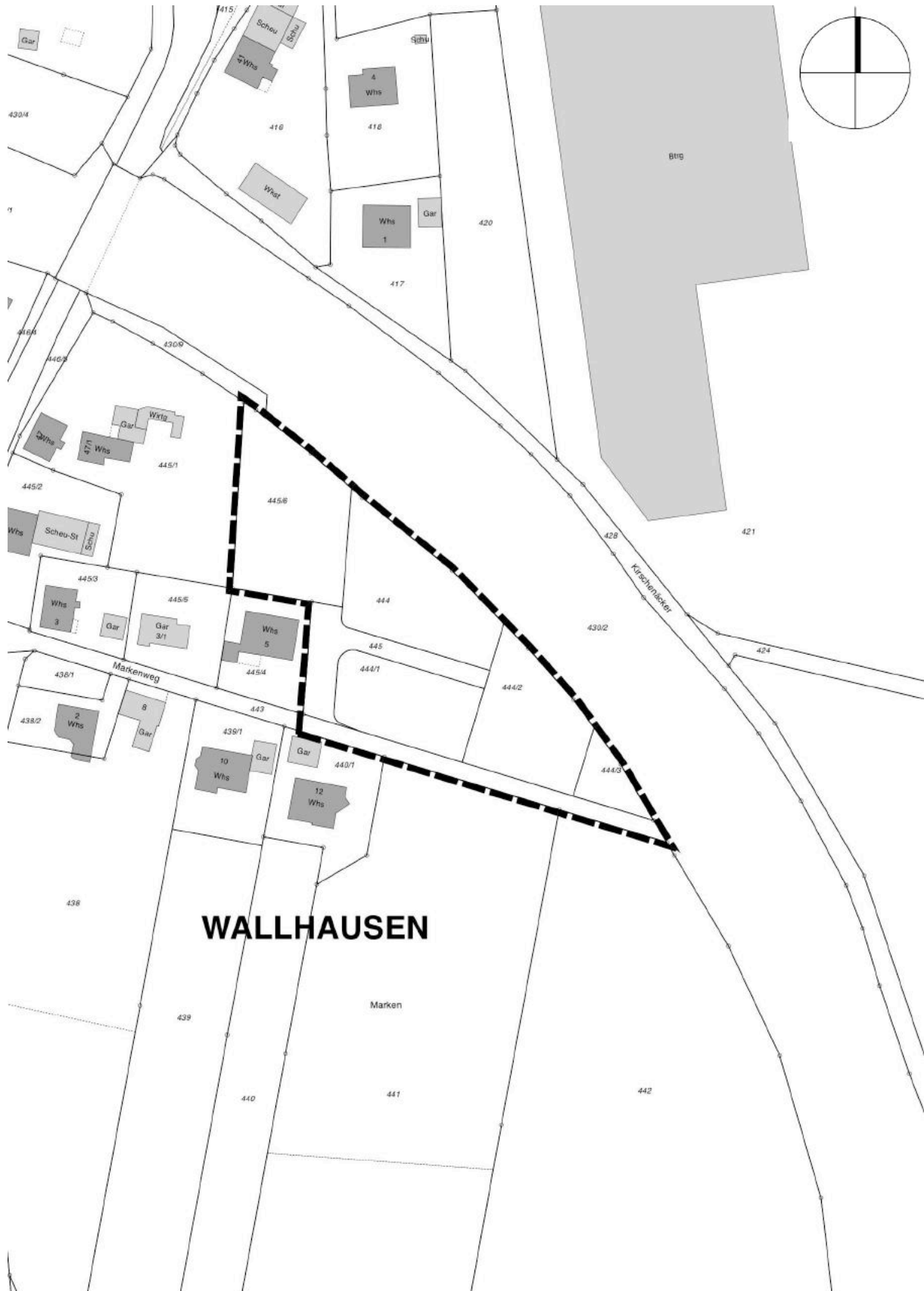


Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.500

B.5. Übergeordnete Planungen

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

B.6. Kommunale Planungsebene

B.6.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Brettach/Jagst 2008, 1. Änderung“ ist der Geltungsbereich als bestehende gemischte Baufläche dargestellt.

B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Folgende Satzungen befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches:

- Abrundungssatzung „Markenweg“ (teilweise), 2000
- Abrundungssatzung „Markenweg (teilweise), 2007

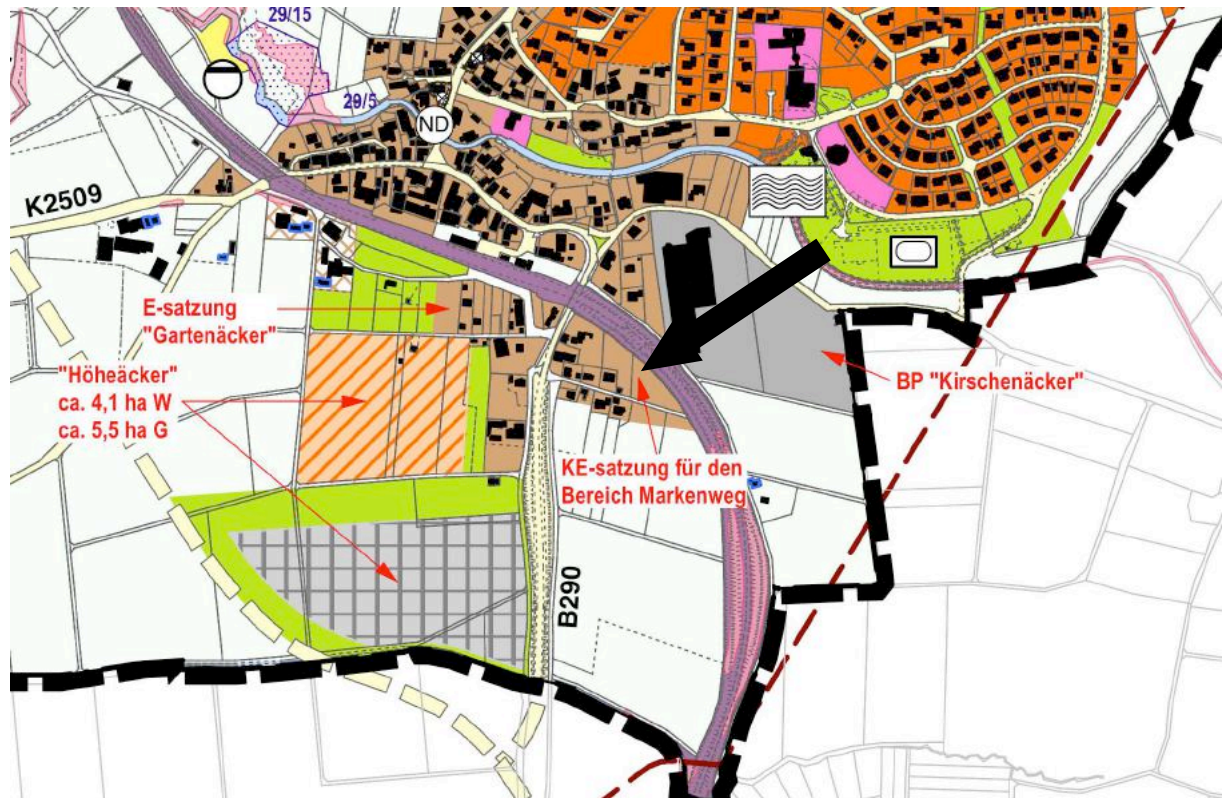


Bild 2: Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst 2008, 1. Änderung", 1:10.000

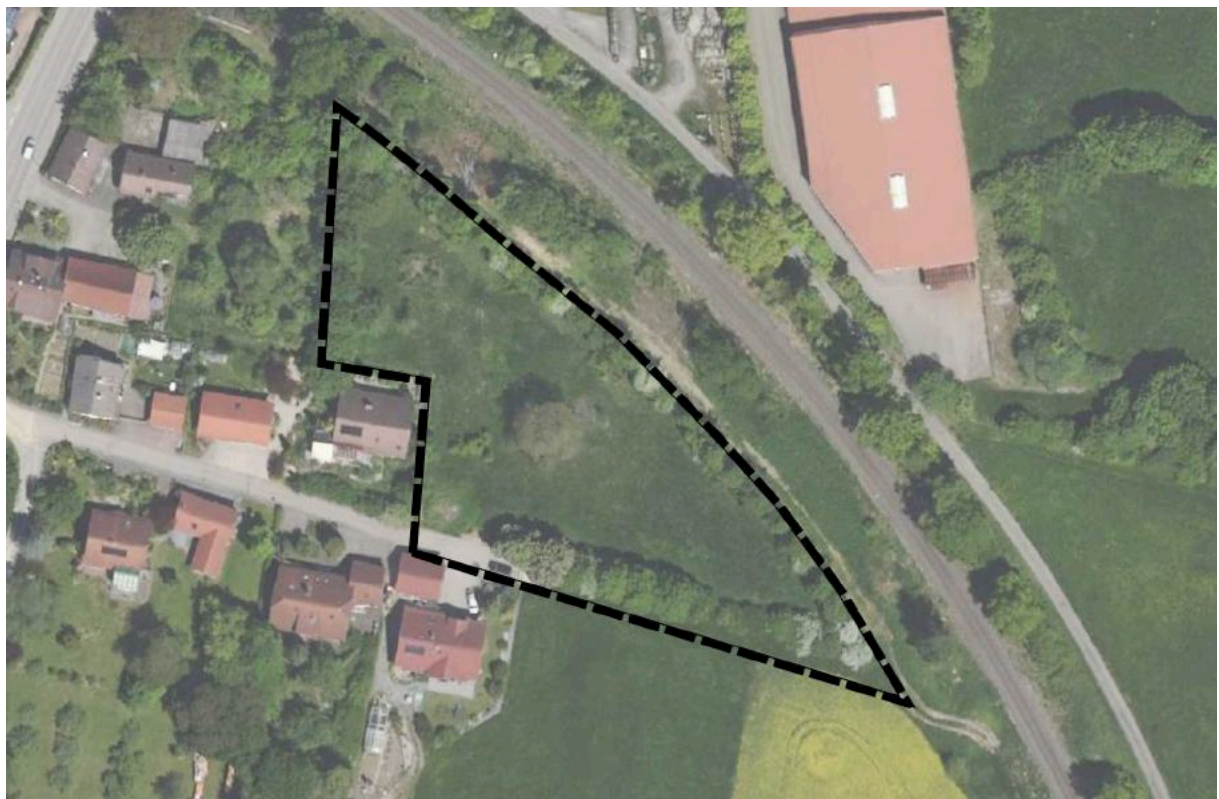


Bild 3: Luftbild, 1:1.500

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.

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 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein gemäß § 33a NatSchG geschützter Streuobstbestand. Auch außerhalb wird keiner durch die Planung tangiert.

B.7.4 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

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

B.7.5 Artenschutz

B.7.5.1 Rechtliche Grundlagen

Der § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) enthält Verbotstatbestände hinsichtlich besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die Definition des besonderen und strengen Schutzes ist in § 7 BNatSchG enthalten.

- § 44 Abs. 1, Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG verbietet für besonders und streng geschützte Tierarten Jagd, Fang, Verletzung oder Tötung, die Entnahme aller Entwicklungsformen aus der Natur sowie die Zerstörung, Entnahme oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Für geschützte Pflanzen und ihre Standorte ist die Zerstörung, Beschädigung und die Entnahme aus der Natur verboten.

- § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG verbietet die Störung streng geschützter Tierarten und europäischer Vogelarten während Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

In § 44 Abs. 5 BNatSchG werden für zulässige Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen bzw. im Innenbereich nach § 34 BauGB Einschränkungen des Artenschutzes getroffen. Die Verbote nach § 44 BNatSchG gelten hier für nur national streng oder besonders geschützte Arten nicht. Die Zugriffsverbote auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Pflanzenstandorte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten auch für europarechtlich streng geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie für europäische Vogelarten nicht, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies kann auch über vorgezogene Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion (continuous ecological functionality CEF) erreicht werden. Ist mit der zulässigen Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten unvermeidbar der Fang bzw. die Tötung von Individuen europarechtlich streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten verbunden, gilt das Verbot nach Absatz 1 Nr. 1 nicht. Das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG gilt uneingeschränkt.

B.7.5.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet

Anhand der Biotopausstattung wurde eine erste Einschätzung hinsichtlich des Vorhandenseins von besonders und streng geschützten Arten vorgenommen. Im Untersuchungsgebiet konnten demnach europarechtlich streng geschützte Brutvögel, Fledermausarten, Haselmaus und Reptilien nicht ausgeschlossen werden. Zu diesen Tierarten wurde in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ein faunistisches Gutachten erstellt. Weitere streng geschützte Tierartengruppen finden im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume.

Das Büro für Umweltplanung, Katharina Jüttner wurde für die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Das Gutachten wurde im Herbst 2024 fertiggestellt.

Die aus dem Gutachten direkt übernommenen Passagen werden kursiv dargestellt.

Brutvögel:

Die Erfassung der Brutvögel erfolgte als Einzeluntersuchung des Gehölzes innerhalb der Planfläche sowie der randlich angrenzenden Gehölze auf Brutvögel in Großnestern und Höhlungen am 07. April 2024 sowie als sechsmalige Revierkartierung innerhalb des Plangebietes.

Im Plangebiet wurden insgesamt 15 Vogelarten nachgewiesen (...). Für 7 Arten ergab sich ein Brutnachweis bzw. ein Brutverdacht nach den Vorgaben von Südbek et al. (2005) im Untersuchungsgebiet. Es handelt sich um Amsel, Buchfink, Gartengräsmücke, Grünfink, Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke und Singdrossel. Die Brutvögel nutzen die randlichen Gehölze als Brutplätze.

Für 8 Arten ergab sich nach den Vorgaben von SÜDBECK et al. (2005) kein Brutnachweis im Untersuchungsbereich. Diese Arten nutzen das Gebiet als Nahrungshabitat bzw. als Rastplatz auf dem Zug. Bei diesen Arten handelt es sich um Blaumeise, Elster, Goldammer, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Rotkehlchen und Star. Die Nahrungsgäste fliegen sowohl von den die Häuser begleitenden Hausgärten und der das nördliche Wohngebiet nach Süden hin abgrenzenden Hecke als auch aus den Streuobstbereichen im Süden in die Planfläche ein.

Von den Nahrungsgästen ist die Goldammer in der Roten Liste der Brutvogelarten Baden-Württembergs (7. Fassung, 2022) in der Vorwarnliste geführt. Genutzte Baumhöhlen und Großnester befinden sich nicht innerhalb der Planfläche.

Fledermäuse:

Am 07. April 2024 wurden die Gehölze im Untersuchungsgebiet und randlich angrenzend auch auf geeignete Höhlungen und Spalten für Fledermausquartiere und auf belegte Quartiere hin untersucht.

Im Bereich der Gehölze innerhalb und randlich des Plangebietes konnten keine für Fledermäuse geeigneten nach oben gerichteten Höhlungen oder als Einzelruhestätten genutzte Spalten festgestellt werden. Die randlichen Heckenstrukturen bilden Teil der Leitlinien für Fledermausjagdflüge aus dem Ort heraus.

Haselmaus:

Am 7. April wurden im Bereich der Gehölze im Plangebiet 10 Haselmaustubes ausgebracht. Diese wurden regelmäßig auf Nutzungen durch Haselmäuse kontrolliert (28. Mai, 29. Juni, 02. August, 14. September und 28. Oktober 2024).

Zusätzlich wurden die Gehölzbereiche am 28. Oktober und 04. November mit bereits teilweiser Entlaubung auf Nester und Fraßspuren der Haselmaus kontrolliert. Nester der Haselmaus sind runde verwobene Bauten mit Durchmessern von 5 bis 15 cm aus Gräsern, Blättern und / oder Laub, die sich in Baumhöhlen, Nistkästen oder dichter Strauchvegetation befinden können. Typische Fraßspuren der Haselmaus findet man in der Nähe der Haselsträucher in Form von runden Löchern in Haselnüssen mit Zahnspuren parallel zum Rand.

Haselmausnachweise konnten im Zuge der Untersuchungen weder bei der Kontrolle der künstlichen Nester noch bei der Nest- und Fraßspurensuche erbracht werden.

Reptilien:

Die Bereiche des Plangebietes wurden am 05. Mai, 14. Mai, 27. Mai, 07. Juni, 24. Juni, 07. Juli, 03. August und 08. August 2024 auf Vorkommen von Reptilien untersucht.

Bei den Begehungen wurden im Bereich des nördlichen Fahrweges außerhalb des Plangebietes am 07. Juni und 08. August jeweils ein adultes Zauneidechsenmännchen gesichtet, das in Richtung Bahnlinie flüchtete.

B.7.5.3 Prognose der Betroffenheit

Brutvögel:

Bei den vorkommenden häufigen Arten (Amsel, Buchfink, Gartengrasmücke, Grünfink, Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke und Singdrossel) mit hoher Stetigkeit bis sehr häufig vorkommenden Brutvögeln kann davon ausgegangen werden, dass entfallende oder gestörte Nistplätze im räumlichen Umfeld neu errichtet werden können.

Fledermaus:

Fledermäuse sind, da keine Wochenstuben- und Einzelruhestätten im Planbereich festgestellt wurden, von der Planung nicht direkt erheblich betroffen. Allerdings gehen bei Verlust der Heckenstrukturen Leitlinienbereiche verloren.

Haselmaus:

Haselmäuse sind, da keine Nachweise im Planbereich erbracht wurden, von der Planung nicht erheblich betroffen.

Reptilien:

Zauneidechsen wurden nicht direkt im Plangebiet jedoch im nördlichen Anschluss nachgewiesen. Die Individuen müssen im Bauzeitraum vor Einwirkungen geschützt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Strukturen, die von Zauneidechsen genutzt werden. Der Gehölzstreifen am nördlichen Rand wird durch eine Pflanzbindung gesichert. Zum Schutz vor Einwanderung von Zauneidechsen von Norden her wird ein Schutzzaun innerhalb des Geltungsbereiches entlang der Gehölzstruktur aufgestellt.

Nach der Baufeldfreimachung kann die Fläche attraktiv werden für Zauneidechsen. Der Zaun soll eine Zuwanderung verhindern.

B.7.5.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Fällarbeiten und Baufeldfreiräumung dürfen nur außerhalb der Vogelbrut- und Aufzuchtzeit erfolgen, d.h. nur im Zeitraum Oktober bis Februar.

Randliche Gehölzstrukturen sollten in Form von Heckenstrukturen oder Gehölzreihen erhalten werden.

Das Baufeld ist außerhalb der nördlichen Baumreihe mit einem Amphibienzaun für Reptilien abzuschränken, so dass Einwanderungen während der Bauzeit vermieden werden. Der nördlich angrenzende Fahrweg sollte zum Schutz der angrenzend lebenden Tiere nicht im Zuge der Bautätigkeiten genutzt werden.

B.7.5.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vor Umsetzung der Planung müssen Maßnahmen durchgeführt und funktionsfähig sein, die die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang sicherstellen (continuous ecological functionality, CEF). Die gewählte Maßnahmenfläche muss jedoch im räumlichen Zusammenhang mit der überplanten Fläche liegen, das heißt, erreichbar und auffindbar sein. Die Maßnahme ist dauerhaft abzusichern.

Es sind keine CEF-Maßnahmen notwendig.

B.7.6 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.7.7 Denkmalschutz

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

B.7.8 Immissionsschutz

Im Zuge der Entwurfsplanungen wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt, die das Büro Modus Consult im Juni 2022 abgeschlossen hat. Dabei wurden Auswirkungen des Straßen-, Gewerbe- und Schienenlärms untersucht. Die Untersuchung liegt den Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei. Nachfolgend werden lediglich Teile der Zusammenfassung zitiert und *kursiv* dargestellt.

Gewerbelärm

„Es zeigt sich, dass die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärmimmissionen von 55 / 40 dB(A) tags / nachts für Allgemeine Wohngebiete bei realer Schallausbreitung an den Fassaden des geplanten Bauvorhabens im Plangebiet am Tag und in der Nacht eingehalten werden.“

Es werden keine Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor unzulässigen Gewerbelärmeinwirkungen erforderlich.“

Verkehrslärm (Straßen- und Schienenlärm)

„Es zeigt sich, dass die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 / 45 dB(A) tags / nachts bei realer Schallausbreitung an den Fassaden des geplanten Bauvorhabens am Tag um bis zu 5 dB(A) und in der Nacht um bis zu 15 dB(A) überschritten werden. Der Lärmvorsorgegrenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) am Tag, der aus schalltechnischer und immissionsschutzrechtlicher Sicht als Obergrenze der vom Verordnungsgeber als noch zumutbar eingestuften Belastung durch Verkehrslärm angesehen wird, wird im Nordwesten und Südosten des Plangebietes geringfügig um maximal 0,2 dB(A) überschritten.“

Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 / 60 dB(A) tags / nachts werden an allen Immissionsorten am Tag und in der Nacht unterschritten.“

Auf Grund der Geräuscheinwirkungen oberhalb der Auslösewerte der DIN 18005 aus dem Straßen- und Schienenverkehr sind Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm erforderlich.“

Aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden folgende **Schallschutzmaßnahmen** vorgeschlagen:

„Im vorliegenden Fall werden Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr und Schienenverkehr verursacht. Im ersten Schritt sind daher Maßnahmen zur Emissionsminderung an den Schienen- und Straßenfahrzeugen denkbar. Solche Minderungsmaßnahmen sind auf der Ebene der Bauleitplanung jedoch nicht umsetzbar, sondern ergeben sich ausschließlich aus der Weiterentwicklung der Straßen- und Schienenfahrzeugtechnik. Für die weitere Zukunft kann davon ausgegangen werden, dass sich die Schienenverkehrsgeräusche (zumindest bei kaum veränderter Streckenbelastung) nicht weiter erhöhen werden.“

Ein Einhalten der Orientierungswerte der DIN 18005 (Allgemeines Wohngebiet: 55 / 45 dB(A) tags / nachts) im gesamten Plangebiet und in allen Geschossen der geplanten Bebauung ist mit aktiven Schallschutzmaßnahmen weder aus städtebaulicher Sicht vertretbar, noch als verhältnismäßige Maßnahme im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes darstellbar. Der Lärmvorsorgegrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag für Wohngebiete wird hingegen im ebenerdigen Außenbereich (Garten und Terrasse) sowie im 1. OG (Balkone) aus schalltechnischer und immissionsschutzrechtlicher Sicht als Obergrenze der vom Verordnungsgeber als noch zumutbar eingestuften Belastung durch Verkehrslärm angesehen. Im Plangebiet treten im Nordwesten des Plangebietes maximale Beurteilungsspiegel aus dem Verkehrslärm von bis zu 58,1 dB(A) im 1. OG auf. Der Lärmvorsorgegrenzwert

von 59 dB(A) am Tag wird im Erdgeschoss (Garten und Terrasse) sowie in den baulich verbundenen Außenbereichen im 1. OG (Balkone) eingehalten. Von der Errichtung aktiver Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz einwirkenden Verkehrslärmimmissionen auf die Außenbereiche kann somit abgesehen werden.

Nachdem die oben beschriebenen Maßnahmen zum das Einhalten der Orientierungswerte Tag und Nacht an allen Fassaden und in allen Stockwerken nicht in allen Punkten umgesetzt werden können, werden weitere Maßnahmen an den Gebäuden zum Schutz der Bebauung vor den Geräuschbelastungen erforderlich.

Daher wird als **Schallschutzmaßnahme** die Durchführung besonderer passiver Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmen sich nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' Teil 1: 'Mindestanforderungen' und Teil 2 'Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen' vom Juli 2016 in Verbindung mit dem Normenentwurf „E DIN 4109/A1:2017-01“. In der DIN 4109 werden Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ der Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten genannt, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind.

Der Maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt sich hier aus der energetischen Summe des Anlagen- und Gewerbelärms sowie des Verkehrslärms unter Addition eines Zuschlags von 3 dB(A).

Zusätzlich wird an den Fassaden, an denen der maßgebende Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts überschritten wird, der Einbau von schalldämmten Lüftern an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen empfohlen.

Bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Bauvorhaben.“

Gesamtbeurteilung und Auswirkungen auf den Bebauungsplan

Die in der schalltechnischen Untersuchung empfohlenen Schallschutzmaßnahmen werden festgesetzt (siehe Kapitel P.10 „Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Immissionschutz/Lärmschutz“).

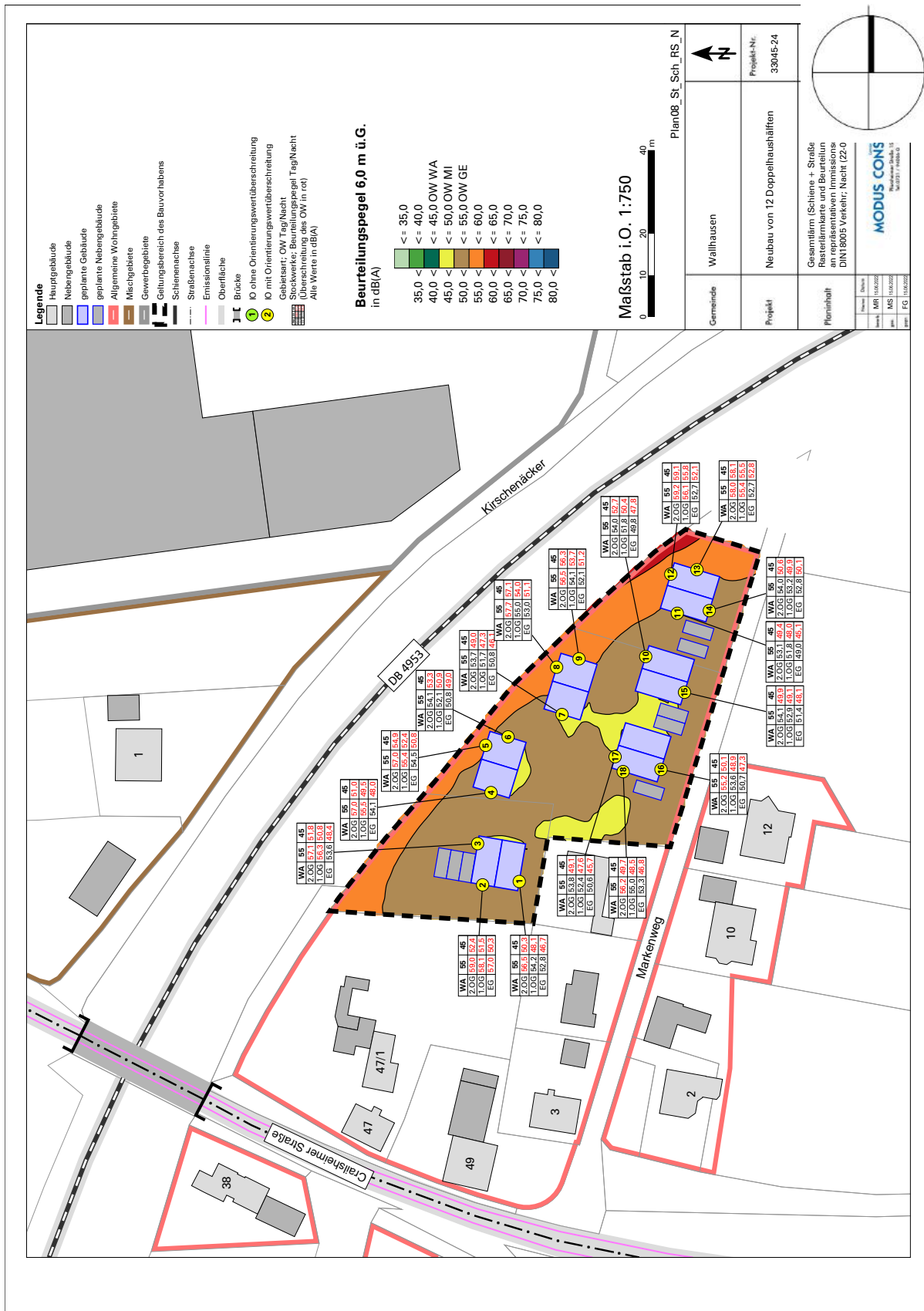


Bild 4: Rasterlärnkarte nachts, schalltechnische Untersuchung, Modus Consult, Plan 8, ohne Maßstab

B.7.9 Landwirtschaft

Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftlich geprägtes Gebiet an. Insofern sind ortsübliche Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden Flächen entstehen, von den Personen im zukünftigen Plangebiet hinzunehmen.

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.7.12 Starkregen

Für die Gemeinde liegt kein Starkregenrisikomanagementkonzept vor.

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. In Ausnahmefällen können dennoch Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, wenn z.B. Flächen überplant werden, die einem Ausgleich zugeordnet waren. 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

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Aus ökologischen Gründen sollen sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen werden.
- Stützmauern sollen in Trockenbauweise mit Naturstein erstellt werden.
- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollen ausgeschlossen werden.
- Verbot von Schottergärten auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

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

B.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände

Da keine geschützten Streuobstbestände vorliegen, sind Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen nicht notwendig.

B.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

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

B.9.4.1 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 (**M**)
- keine Fällung- und Rodung von Gehölzen vom 1. März bis 30. September (**M**)
- Pflanzbindung der nördlich verlaufenden Heckenstrukturen (**FPfb1**)
- Reptilienschutzzaun zum Schutz vor Einwanderung von Zauneidechsen entlang der Heckenstruktur (**A1**)

B.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

B.9.5 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)

Es ist kein Monitoring notwendig.

B.11. Planungsrechtliche Festsetzungen

Hinweis: Maßgeblich ist der Vorhabenplan des Büros Weisenburger mit Datum vom 18.07.2023.

B.11.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Konzeption soll für die vorliegende Planung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Aus

städtebaulichen Gründen wird der Katalog der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO jedoch eingeschränkt. Die **zulässigen Nutzungen** sind im Folgenden **fett** dargestellt. Damit sind die nicht fett hervorgehobenen Nutzungen unzulässig.

(1) *Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen*

(2) *Zulässig sind*

1. **Wohngebäude,**
2. *Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften **sowie nicht störende Handwerksbetriebe***
3. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

(3) *Ausnahmsweise können zugelassen werden*

1. *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
2. **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,**
3. *Anlagen für Verwaltungen,*
4. *Gartenbaubetriebe,*
5. *Tankstellen.*

Die normalerweise in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO werden aufgrund der engen verkehrlichen Erschließungssituation über den Markenweg eingeschränkt und besucherintensivere Nutzungen nicht zugelassen. Die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung Nr. 1, 3 bis 5 sind aufgrund der vorhandenen Strukturen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

B.11.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die Versiegelung des Bodens auf ein notwendiges Maß zu reduzieren und dennoch eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zugelassen. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdabdeckung von mind. 50 cm Höhe werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wie auch einer Zahl der Vollgeschosse ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich. Die Gebäudekubatur kann durch GRZ und maximale Außenwandhöhe (AH) und einer maximalen Firsthöhe (FH) in ausreichendem Maß begrenzt werden.

Die Außenwandhöhe bemisst sich von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Sie ist auf maximal 6,0 m festgesetzt und darf auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt für die Einzelhäuser 10,0 m und für die Doppelhäuser 10,5 m. Sie bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist ein Planungsträger verpflichtet, einen Erdmassenausgleich umzusetzen: „(...) Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. (...)“. Aus diesem Grund orientiert sich die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) maßgeblich an der angrenzenden Verkehrsfläche (gemittelter Straßenverlauf bezogen auf die Gebäudelängsseite). Eine Abweichung ist bis maximal 0,5 m zulässig. Die Höhe der Verkehrsfläche wird im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt.

B.11.3 Nebenanlagen

Werden Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO als Gebäude errichtet, so haben diese städtebauliche Auswirkungen auf das Siedlungsbild. Aus diesem Grund sind sie bis zu einer Kubatur von 40 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die maximale Höhe der Außenanlagen darf die zulässige Außenwandhöhe nicht überschreiten. Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bleiben generell zulässig.

Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Wärmepumpen bereiten aufgrund ihrer Geräuschentwicklung mancher Modelle immer häufiger Probleme. Daher wird eine Festsetzung getroffen, die einen Nachweis ihrer Unschädlichkeit erfordert (vereinfachte Regelfallprüfung nach der Technischen Anleitung Lärm), sobald eine Wärmepumpe einen Abstand von 5,0 m zum Nachbargrundstück unterschreitet.

B.11.4 Bauweise

Entsprechend der Ortstypik wird für das gesamte Plangebiet gemäß Planeintrag eine offene Bauweise mit Einzelhäusern bzw. Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

B.11.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Jedoch müssen sie aus städtebaulichen Gründen, damit der Straßenraum optisch nicht zu sehr eingeschränkt wird, einen Abstand von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Für Grenzgaragen sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

Stellplätze sind, ähnlich Nebenanlagen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

B.11.6 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen wird aus städtebaulichen Gründen der näheren Umgebung auf eine Wohnung je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte beschränkt.

B.11.7 Versorgungsanlagen und –leitungen

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen führt zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes und ist aus diesem Grund nicht zulässig.

B.11.8 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.

B.11.9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Immissionsschutz/Lärmschutz

Hinsichtlich der Geräuschimmissionen durch die Landesstraße, der Schienenstrecke und des nördlich gelegenen Gewerbegebietes wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (siehe dazu in der Begründung Kapitel B.7.8 „Immissionsschutz“). Es sind Maßnahmen notwendig, die sich auf den gesamten Geltungsbereich auswirken, so dass entsprechende Maßnahmen festgesetzt werden (siehe im Textteil Kapitel P10 „Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Immissionsschutz/Lärmschutz“. Die schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen.

B.11.10 Pflanzgebote

Im Bereich der öffentlichen Stellplätze wird ein Baum als Einzelpflanzgebot festgesetzt.

B.11.11 Pflanzbindungen

Die im Zuge der Bestandsaufnahme als erhaltenswert kartierten Gehölze werden mit einer Pflanzbindung versehen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

B.12. Örtliche Bauvorschriften

B.12.1 Äußere Gestaltung

Den Bauherren soll ein möglichst hoher Gestaltungsspielraum gewährleistet werden. Um jedoch das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen ist die Verwendung von grell leuchtenden und reflektierenden Farben unzulässig.

Hinweis: Engobierte Dachsteine und Ziegeln zählen nicht als reflektierende Materialien.

B.12.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und des städtebaulichen Konzeptes werden nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zugelassen. Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen bzw. schwarzen Dachsteinen oder -ziegeln zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

Dächer von Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen können allgemein als Flachdach ausgeführt werden. Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden müssen, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv begrünt werden.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zugelassen.

B.12.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten

Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten sind grundsätzlich zulässig. Sie werden jedoch aus optischen Gründen hinsichtlich ihrer Gestaltung und Größe beschränkt.

B.12.4 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.

Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen, zu Nachbargrundstücken als auch zu öffentlichen Grünflächen werden aus städtebaulichen Gründen und zum Nachbarschutz in ihrer Ausgestaltung beschränkt.

B.12.5 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.12.6 Stellplätze

Aufgrund der hohen Kfz-Dichte im ländlichen Raum ist auf die ausreichende Bereitstellung von Parkierungsraum zu achten. Aus diesem Grund sind je Wohnung zwei Stellplätze nachzuweisen. Der Garagenvorplatz (Stauraum) ist als Stellplatz nicht anrechenbar.

B.12.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Aufgrund der Lage des Gebietes am Siedlungsrand und der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets mit beschränkten Nutzungsmöglichkeiten sind Werbeanlagen unzulässig.

B.13. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Markenweg an die übergeordnete Landesstraße. Für das Müllfahrzeug wird eine Wendeplatte vorgesehen.

B.13.1 Anlagen der Deutschen Bahn AG

Bahnanlagen sind durch die Planung nicht betroffen.

B.14. Technische Infrastruktur

B.14.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das bestehende örtliche Versorgungsnetz. Sie soll über das Flurstück 430/9 der Deutschen Bahn erfolgen. Hierfür werden entsprechende Baulasten eingetragen.

B.14.2 Abwasserbeseitigung

Die Firma Weisenburger teilt hierzu mit:

Eine vollständige Versickerung nach § 55 WHG ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Untergrunds nicht möglich. Da eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine gedrosselte Einleitung in den Mischwasserkanal der Crailsheimer Straße (B 290) vorgesehen. Um den Austritt von Schichtenwasser auf die Bahntrasse zu vermeiden, wird von einem modifizierten Mischsystem, mit einer Teilversickerung, gänzlich abgesehen. Das Regenwasser aus den Dach-, Verkehrs- und Grundstücksflächen soll in gemeinsamen unterirdischen Zisternen auf 10 l/s (gemäß des ursprünglichen Entwässerungskonzept durch CDM Smith) gedrosselt werden. Anschließend wird dieses über ein Pumpwerk gehoben und zusammen mit dem Schmutzwasser in einen neuen Mischwasserschacht in der Crailsheimer Straße eingeleitet. Von diesem Schacht an soll im Mischsystem gefahren und in den öffentlichen Kanalschacht (MW8) eingeleitet werden.

Grundlage hierfür ist die wasserrechtliche Genehmigung vom 16.08.2016 mit einer Ableitung von maximal 10 l/s in den Mischwasserkanal.

Die Abwasserbeseitigung soll über das Flurstück 430/9 der Deutschen Bahn erfolgen. Hierfür werden entsprechende Baulasten eingetragen.

B.14.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an das bestehende örtliche Versorgungsnetz.

B.15. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

Wallhausen, im Dezember 2024

Frickinger
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „**Markenweg**“ 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.

Hinweis: Maßgeblich ist der Vorhabenplan des Büros Weisenburger mit Datum vom 18.07.2023.

P.1 Art der baulichen Nutzung

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

Hinweis: Hinsichtlich der Geräuschimmissionen durch die Landesstraße, der Schienestrecke und des nördlich gelegenen Gewerbegebietes wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (siehe dazu in der Begründung Kapitel B.7.8 „Immissionsschutz“). Es sind Maßnahmen notwendig, die sich auf den gesamten Geltungsbereich auswirken, so dass entsprechende Maßnahmen festgesetzt werden (siehe im Textteil Kapitel P.10 „Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Immissionsschutz/Lärmschutz“). Die schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen.

P.1.1 Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind ausschließlich:

- Wohngebäude,
- nicht störenden Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Hinweis: Damit sind alle anderen Nutzungen unzulässig.

P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdbdeckung von mind. 50 cm Höhe werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Außenwandhöhe (AH) bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Sie ist mit 6,0 m festgesetzt und darf auf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

Die Firsthöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt gemäß Planeintrag 10,0 m bzw. 10,5 m.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Maßgeblich orientiert sich die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) an der angrenzenden Verkehrsfläche (gemittelter Straßenverlauf bezogen auf die Gebäudelängsseite). Eine Abweichung ist bis maximal 0,5 m zulässig.

P.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch als Gebäude bis zu einer Kubatur von 40 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässigen Außenwandhöhen nicht überschreiten.

Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Mit Wärmepumpen ist ein Abstand von 5,0 m zum Nachbargrundstück einzuhalten. Der Abstand darf nur unterschritten werden, wenn durch eine vereinfachte Regelfallprüfung nach der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) nachgewiesen wird, dass diese keine schädlichen Umwelteinwirkungen verursachen.

P.4 Bauweise

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

Gemäß Planeintrag ist eine offene Bauweise mit Einzelhäusern bzw. Einzel- und Doppelhäusern 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 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch muss ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von 5,0 m eingehalten werden.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

P.6 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal eine Wohnung je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte zulässig.

P.7 Öffentliche Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gemäß Planeintrag sind öffentliche Stellplätze vorgesehen.

P.8 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

P.9 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.

A1: Amphibienschutzzaun als Schutz für Zauneidechsen

Entlang des nördlich liegenden Gehölzstreifens ist innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Reptilienschutzzaun aufzustellen. Dies ist nach der Baufeldfreimachung erforderlich und muss während der gesamten Bauarbeiten erhalten bleiben.

Der Zaun verhindert das Einwandern der Zauneidechsen von Norden her in den Geltungsbereich.

P.10 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Immissionsschutz/Lärm-schutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind nachfolgende Schallschutzmaßnahmen gem. der schalltechnischen Untersuchung des Büros Modus Consult (Karlsruhe) vom Juni 2022 notwendig bzw. zu beachten (Seite 24 und 25 der schalltechnischen Untersuchung):

- Die in der schalltechnischen Untersuchung (Modus Consult, Juni 2022) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel sind in Form von Lärmpegelbereichen als Grundlage für den passiven Schallschutz festgesetzt. Beim der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung oder im Kenntnissgabeverfahren nachzuweisen.

Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2016-07, Kapitel 4.5.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2016-07 reduziert werden.

- Die Belüftung ist an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen, an denen nachts ein Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm von 45 dB(A) entsprechend dem Orientierungswert Nacht der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete überschritten wird, zu sichern, und zwar:
 - durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
 - durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder
 - durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster gegen Verkehrslärm.

P.11 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.11.1 Einzelpflanzgebote

EPfg 1 Laubbäume:

Die Bäume sollten die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammhöhe mindestens 180 cm und Stammumfang 12- 14 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Dreibocksicherung, Stammschutz, Fraßschutz, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Pflanzliste 1

aus „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LUBW 2002)
Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“

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

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus pyraister	Wildbirne
Tilia cordata	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 Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan als 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. Es sind Schutzmaßnahmen (z. B. Bauzaun) zu treffen. Ablagerungen sind unzulässig.

Bei Abgang sind die Gehölze gemäß den oben in den Pflanzgeboten gemachten Vorgaben zu ersetzen. Während der Bauarbeiten sind ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „**Markenweg**“ liegen zugrunde: die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung von grell leuchtenden bzw. reflektierenden Farben und Material für Außenwände ist unzulässig.

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° bis 45° zulässig.

Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen bzw. schwarzen Dachsteinen oder –ziegeln zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig.

Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile können allgemein mit Flachdach ausgeführt werden. Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen sind, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv zu begrünen.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf und innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

O.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite einzelner Dachgauben nicht mehr als 1/3, mehrere bis max. 1/2 der Gebäudelänge,
- Abstand zum Ortgang mindestens 2,0 m,
- Firsthöhe mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst.

Zwerch- oder Querbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge,
- Abstand zur seitlichen Gebäudekante mindestens 1,0 m,
- Firsthöhe mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst.

Hinweis: Für die Eindeckung und Dachform von Dachgauben und Dachaufbauten werden keine Festsetzungen getroffen.

O.4 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen die Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab.

Als Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind transparente Drahtzäune, Holzzäune oder geschnittene Hecken mit einer Höhe bis max. 1,20 m zulässig. Wandartige, optisch geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

Hinweis: Die Verwendung von Kunststoffstreifen im Zaun als Sichtschutz ist nicht erlaubt.

Gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen – auch Fußwege – ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von min. 0,5 m einzuhalten. Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer unzulässig.

O.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche sind, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

O.6 Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind zwei Stellplätze herzustellen. Der Garagenvorplatz (Stauraum) ist als Stellplatz nicht anrechenbar.

O.7 Garagenvorplätze

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Pkw-Stellplätze und die Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rausengittersteinen oder ähnlichem auszuführen.

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 Landratsamt - Bau- und Umweltamt 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

Gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) 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 Landratsamt - 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 2,0 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 2,0 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 2,0 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 Fahrzeurückhaltesysteme“ (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	11.12.2024
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am
Auslegungsbeschluss	am	11.12.2024
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	bis
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am

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.

Wallhausen,
den 11.12.2024

Wallhausen,
den

gez.
Frickinger
(Bürgermeister)

.....
Frickinger
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 11.12.2024