

## BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

„ZEHENTWIESEN“

IN HENGSTFELD

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

---

## INHALTSVERZEICHNIS

|   |           |
|---|-----------|
| <b>INHALTSVERZEICHNIS</b>   | <b>2</b>  |
| <b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>  | <b>3</b>  |
| <b>VORBEMERKUNGEN</b>   | <b>4</b>  |
| <b>BEGRÜNDUNG</b>   | <b>5</b>  |
| <b>B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes</b>                                | <b>5</b>  |
| <b>B.2. Städtebauliche Konzeption</b>   | <b>5</b>  |
| <b>B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf</b>                                       | <b>6</b>  |
| <b>B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung</b>   | <b>6</b>  |
| B.4.1 Dichteberechnung  | 6         |
| B.4.2 Bedarfsberechnung   | 6         |
| <b>B.5. Übergeordnete Planungen</b>   | <b>8</b>  |
| <b>B.6. Kommunale Planungsebene</b>   | <b>8</b>  |
| B.6.1 Flächennutzungsplan   | 8         |
| B.6.2 Landschaftsplan   | 8         |
| B.6.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne                                     | 8         |
| <b>B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen</b>                                    | <b>11</b> |
| B.7.1 Schutzgebiete   | 11        |
| B.7.2 Biotopschutz  | 11        |
| B.7.3 Biotopverbund   | 12        |
| B.7.4 Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach §33a NatSchG | 13        |
| B.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie                                       | 13        |
| B.7.6 Artenschutz   | 14        |
| B.7.6.1 Rechtliche Grundlagen   | 14        |
| B.7.6.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet                                       | 14        |
| B.7.6.3 Prognose der Betroffenheit  | 15        |
| B.7.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen                            | 16        |
| B.7.6.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)   | 16        |
| B.7.7 Gewässerschutz  | 16        |
| B.7.8 Denkmalschutz   | 17        |
| B.7.9 Immissionsschutz  | 17        |
| B.7.10 Landwirtschaft   | 17        |
| B.7.11 Wald und Waldabstandsflächen   | 18        |
| B.7.12 Altlasten  | 18        |
| B.7.13 Starkregen   | 18        |
| <b>B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen</b>                                     | <b>18</b> |
| <b>B.9. Maßnahmenkonzeption</b>   | <b>18</b> |
| B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen  | 18        |
| B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz  | 18        |
| B.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände                             | 19        |
| B.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften                                       | 19        |
| B.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen                            | 19        |
| B.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)   | 19        |
| B.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie                            | 19        |
| <b>B.10. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)</b>           | <b>19</b> |
| <b>B.11. Referenzliste</b>  | <b>20</b> |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>B.12. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>  | <b>20</b> |
| B.12.1 Art der baulichen Nutzung   | 20        |
| B.12.2 Maß der baulichen Nutzung   | 21        |
| B.12.3 Nebenanlagen  | 21        |
| B.12.4 Bauweise  | 22        |
| B.12.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)  | 22        |
| B.12.6 Zahl der Wohnungen  | 22        |
| B.12.7 Zu- und Ausfahrtsverbote  | 22        |
| B.12.8 Grünflächen (private und öffentliche)   | 22        |
| B.12.9 Versorgungsanlagen und –leitungen   | 22        |
| B.12.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte   | 23        |
| B.12.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von<br>Boden, Natur und Landschaft | 23        |
| B.12.12 Pflanzgebote   | 23        |
| <b>B.13. Örtliche Bauvorschriften</b>  | <b>23</b> |
| B.13.1 Äußere Gestaltung   | 23        |
| B.13.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen  | 23        |
| B.13.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten   | 24        |
| B.13.4 Einfriedungen, Stützmauern  | 24        |
| B.13.5 Stellplätze   | 24        |
| B.13.6 Zulässigkeit von Werbeanlagen   | 24        |
| <b>B.14. Verkehr</b>   | <b>24</b> |
| B.14.1 Innere Erschließung   | 24        |
| B.14.2 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz  | 24        |
| B.14.3 Öffentlicher Personennahverkehr   | 25        |
| <b>B.15. Technische Infrastruktur</b>  | <b>25</b> |
| <b>B.16. Soziale Infrastruktur</b>   | <b>25</b> |
| <b>B.17. Bodenordnende Maßnahmen</b>   | <b>25</b> |
| <b>TEXTTEIL</b>  | <b>26</b> |
| <b>P Planungsrechtliche Festsetzungen</b>  | <b>26</b> |
| <b>O Örtliche Bauvorschriften</b>  | <b>32</b> |
| <b>H Hinweise und Empfehlungen</b>   | <b>34</b> |
| <b>VERFAHRENSVERMERKE</b>  | <b>37</b> |

**ANLAGEN**

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), *Büro für Umweltplanung Katharina Jüttner*, 09.10.2024

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

|  |    |
|--|----|
| Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.500   | 7  |
| Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000                  | 9  |
| Bild 3: Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst 2008, 1. Änderung", 1:10.000 | 9  |
| Bild 4: Landschaftsplan "Brettach-Jagst", 1:10.000                       | 10 |
| Bild 5: Luftbild, 1:1.500  | 10 |
| Bild 6: Biotopverbund, 1:2.000   | 13 |

## 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
- Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (**KlimaG BW**) vom 07.02.2023
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 18.03.2021
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992
- 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 (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

Weitere **Fachgutachten** finden sich unter Kapitel B.7.6 „Artenschutz“:

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

## BEGRÜNDUNG

### B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Da die Wohnbauplätze in Hengstfeld annähernd vollständig bebaut sind, möchte die Gemeinde Wallhausen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Zehentwiesen“ neues Bauland im Teilort bereitstellen. Dies ist erforderlich, da sich die verbleibenden und unbebauten Grundstücke in Privateigentum befinden und somit der Gemeinde für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung stehen. Ferner kann durch die Aufstellung des Bebauungsplans der örtliche Wohnraumbedarf für die kommenden Jahre gedeckt werden.

Die Fläche ist aufgrund ihrer Lage, angrenzenden an bestehende Wohngebiete, prädestiniert für eine bauliche Entwicklung geeignet. Überdies befindet sich die Fläche seit mehreren Jahren im Fokus der Gemeinde. So wurden die entsprechenden Straßenanschlüsse zur Erschließung des Baugebiets „Zehentwiesen“ bereits bei der Entwicklung des angrenzenden Wohngebiets „Zinnhöhe“ vorgesehen.

Aufgrund der umschließenden Bebauung kann das Plangebiet dem Innenbereich zugeordnet werden. Dementsprechend kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Der in § 13a BauGB festgesetzte Schwellenwert von 2,0 ha der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird hierbei nicht überschritten. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist somit entbehrlich. Umweltauswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

Da die geplante bauliche Nutzung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a Abs. 2 BauGB erforderlich. Diese kann nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes erfolgen.

### B.2. Städtebauliche Konzeption

Die Gemeinde Wallhausen möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Zehentwiesen“ ein allgemeines Wohngebiet im Teilort Hengstfeld ausweisen.

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Hengstfeld und umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha. Die Fläche ist unbebaut und wird zum aktuellen Zeitpunkt landwirtschaftlich bewirtschaftet (Ackerflächen). Das Gelände ist nach Süden leicht abschüssig. Es grenzen Wohnbauflächen im Norden und Osten sowie unmittelbar im Süden an das Plangebiet an.

Die Erschließung des Wohngebiets kann mit Anschluss an die Adolf-Jandorf-Straße im Osten sowie das Kreuzgäßle im Westen erfolgen. Ein entsprechender Straßenanschluss an die Adolf-Jandorf-Straße wurde von der Gemeinde bereits vorgesehen. Im Wohngebiet selbst ist der Bau einer Durchfahrtsstraße mit einseitigem Fußweg geplant. Ferner sollen vier öffentliche Stellplätze als Längsparker an der Erschließungsstraße angeordnet werden. Die Anlage einer Wendemöglichkeit ist nicht erforderlich. Über das Kreuzgäßle im Westen des Plangebiets besteht Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz.

Das städtebauliche Konzept sieht 12 Bauplätzen für Einzel- oder Doppelhäuser vor. Die Bauplätze wurden als straßenbegleitende Häuserreihen angeordnet. Die Bauplatzgrößen variieren zwischen ca. 500 und 900 m<sup>2</sup>. Weiterhin wurden zur Eingrünung des Baugebiets Grünflächen an der südlichen und westlichen Gebietsgrenze ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt teilweise in einem Überschwemmungsgebiet des Beundgrabens, welche an der südlichen Gebietsgrenze verläuft. Durch die Bebauung des Gebiets geht Retentionsraum verloren. Dieser kann durch eine Vorlandabsenkung ausgeglichen werden (nähere Ausführungen unter Kapitel B.7.7 „Gewässerschutz“).

### B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,07 ha. Diese verteilt sich folgendermaßen:

|                           |         |         |
|---------------------------|---------|---------|
| • Bruttobauflächen        | 0,74 ha | 69,70 % |
| - Bauflächen              | 0,72 ha | 68,18 % |
| - private Grünflächen     | 0,02 ha | 1,52 %  |
| • Öffentliche Grünflächen | 0,17 ha | 15,65 % |
| • Verkehrsflächen         | 0,16 ha | 14,65 % |

### B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung

#### B.4.1 Dichteberechnung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,06 ha. Es werden dabei 12 Bauplätze für Einfamilienhäuser ausgewiesen. Ausgehend von einer durchschnittlichen Belegung von 1,5 Wohneinheiten je Gebäude können somit 18 Wohneinheiten im Gebiet geschaffen werden.

Bei einer Belegungsdichte von 2,3 Personen pro Haushalt (Stand: 2023) kann im Gebiet von einer rechnerisch maximalen Belegung von 41 Bewohnern ausgegangen werden. Dies entspricht einer maximalen Dichte von 39 Einwohnern je Hektar. Wallhausen ist im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 dem ländlichen Raum zugeordnet. Der Regionalplan weist Gemeinden im ländlichen Raum eine Mindest-Bruttowohndichte von 40 Einwohnern je Hektar zu. Die Mindestvorgaben werden mit 39 EW / ha somit geringfügig unterschritten.

Die Unterschreitung der regionalplanerischen Zielvorgabe kann mit höheren Dichtewerten in anderen Wohnbaugebieten im Gemeindegebiet ausgeglichen werden.

#### B.4.2 Bedarfsberechnung

Die Gemeinde Wallhausen konnte in den vergangenen Jahren ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum verzeichnen. Entsprechend der letztmaligen Vorausberechnung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg wird sich dieser Trend bis in das Jahr 2040 fortsetzen. Mit dem Anstieg der Einwohnerzahlen geht eine steigende Wohnraumnachfrage einher.

Wallhausen hat aktuell 3.826 Einwohner (Stand: 31.12.2023). Ausgegangen wird von einer Eigenentwicklung von 0,3 % im Jahr. Da es sich hierbei um eine mittelfristige Planung handelt geht man von einer 10 jährigen Bedarfsentwicklung im Ergebnis aus. Die Mindest-Bruttowohndichte beträgt 40 Einwohner pro Hektar (wie im Kapitel B.4.1 „Dichteberechnung“ ausführlich dargestellt). Somit ergibt sich für die Gemeinde Wallhausen lediglich aus dem Eigenbedarf heraus ein zukünftiger Flächenbedarf für Siedlungsfläche von ca. 3,63 ha. Dabei ist ein Bevölkerungswachstum durch Zuzug nicht berücksichtigt.

|            | Einwohner<br>31.12.2023 | Eigenentwicklung<br>3 % in 10 Jahren | Bruttowohndichte<br>EW / ha | Wohnbauflächenbedarf<br>in ha in 10 Jahren |
|------------|-------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|--|
| Wallhausen | 3.826 EW                | 145 EW                               | 40 EW / ha                  | 3,63 ha                                    |

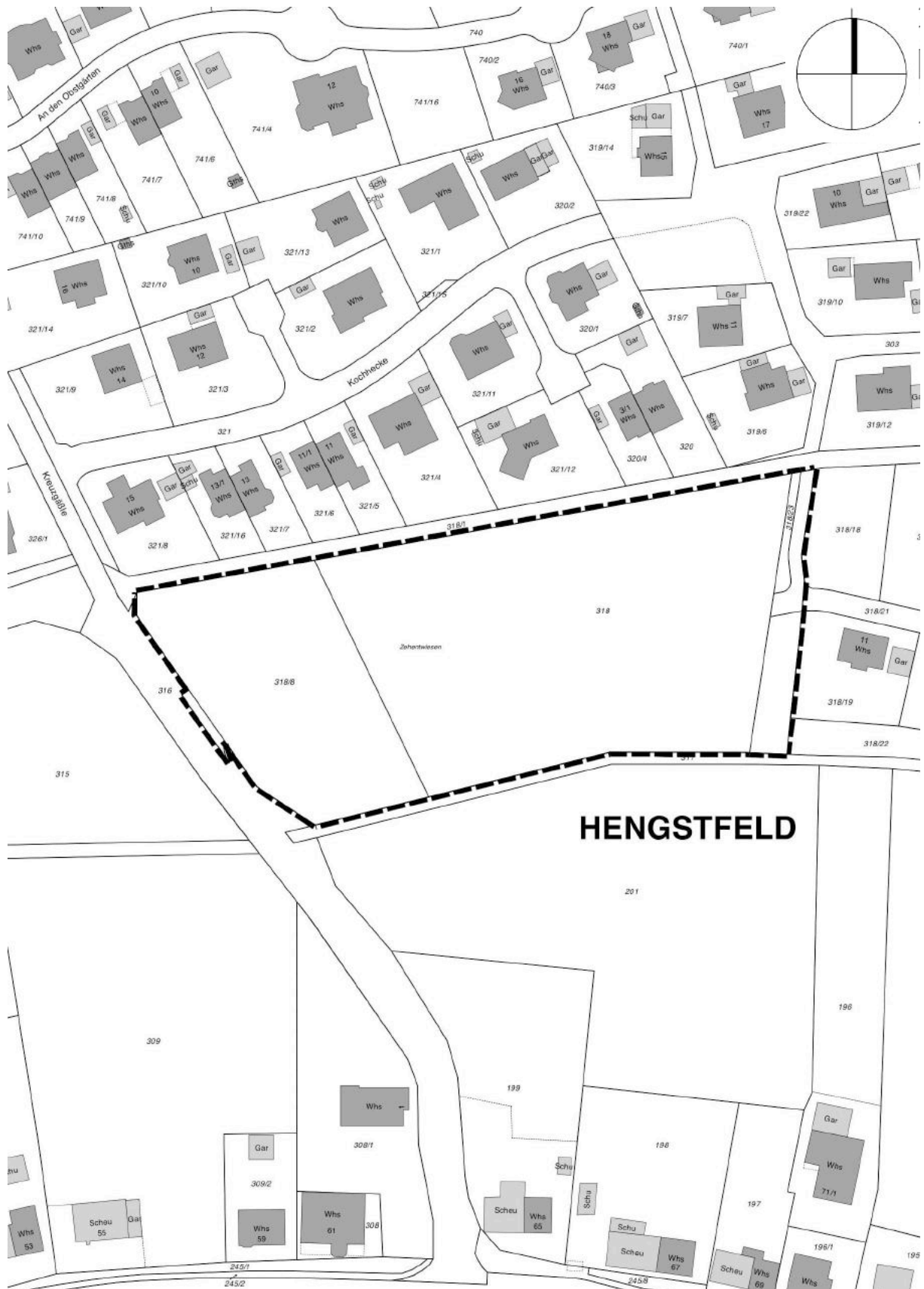


Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.500

## B.5. Übergeordnete Planungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Heilbronn-Franken 2020“ als sogenannte „Weißfläche“ dargestellt. Der Weißfläche sind keine Funktionen zugewiesen. In der Folge werden keine raumordnerischen Belange durch die Umsetzung der Planung tangiert.

## B.6. Kommunale Planungsebene

### B.6.1 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zehentwiesen“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan „Brettach/Jagst 2008, 1. Änderung“ des Gemeindeverwaltungsverbands Brettach/Jagst als landwirtschaftlich Fläche dargestellt. Ferner grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen im Süden und Westen sowie Wohnbauflächen im Norden und Osten an das Plangebiet an.

Da die geplante bauliche Nutzung somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplans erforderlich. Im Rahmen der Berichtigung folgt die Darstellung der Fläche als Wohnbaufläche. Die Berichtigung des Flächennutzungsplans wird nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans durchgeführt.

### B.6.2 Landschaftsplan

Für den Gemeindeverwaltungsverband „Brettach-Jagst“ hat das Büro Planungsgruppe Roll + Partner 2006 einen Landschaftsplan aufgestellt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Maßnahmen verzeichnet. Der begradigte Beungraben soll laut Landschaftsplan renaturiert werden.

### B.6.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Es grenzen folgende, qualifizierten, Bebauungspläne an den Geltungsbereich an:

- **Bebauungsplan „Zinnhöhe II“**  
Der, nördlich an den Geltungsbereich angrenzende, Bebauungsplan „Zinnhöhe II“ trat mit amtlicher Bekanntmachung am 11.04.1980 in Kraft. Der Bebauungsplan weist ein allgemeines Wohngebiet aus.
- **Bebauungsplan „Zinnhöhe IV, 1. Änderung“**  
Der, östlich an den Geltungsbereich angrenzende, Bebauungsplan „Zinnhöhe IV, 1. Änderung“ trat mit amtlicher Bekanntmachung am 06.07.2007 in Kraft. Der Bebauungsplan weist ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet aus.

Ferner grenzt der folgende, unqualifizierte, Bebauungsplan an den Geltungsbereich an:

- **Bebauungsplan „Zinnhöhe“**  
Der Bebauungsplan „Zinnhöhe“ grenzt ebenfalls nördlich an den Geltungsbereich an. Der Bebauungsplan trat mit amtlicher Bekanntmachung am 30.11.1958 in Kraft. Hierbei wird das Maß der baulichen Nutzung über Baulinien bestimmt.



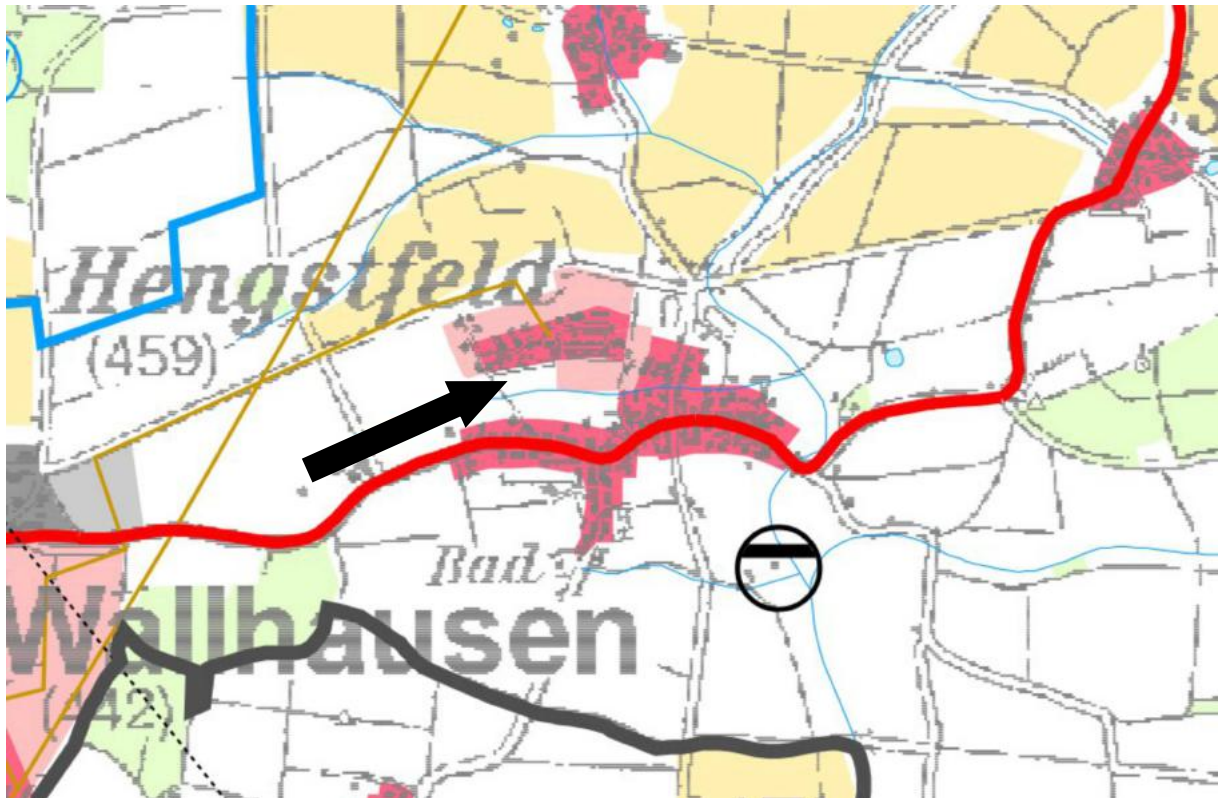


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

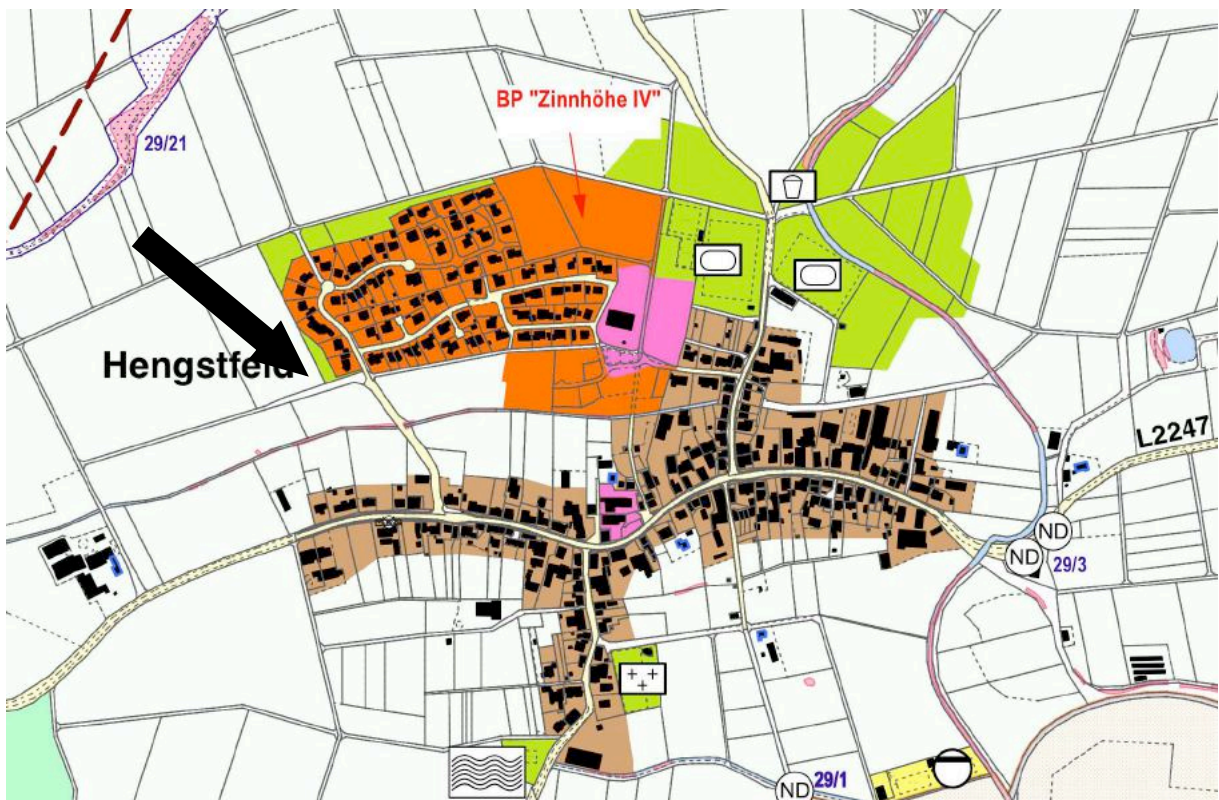


Bild 3: Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst 2008, 1. Änderung", 1:10.000

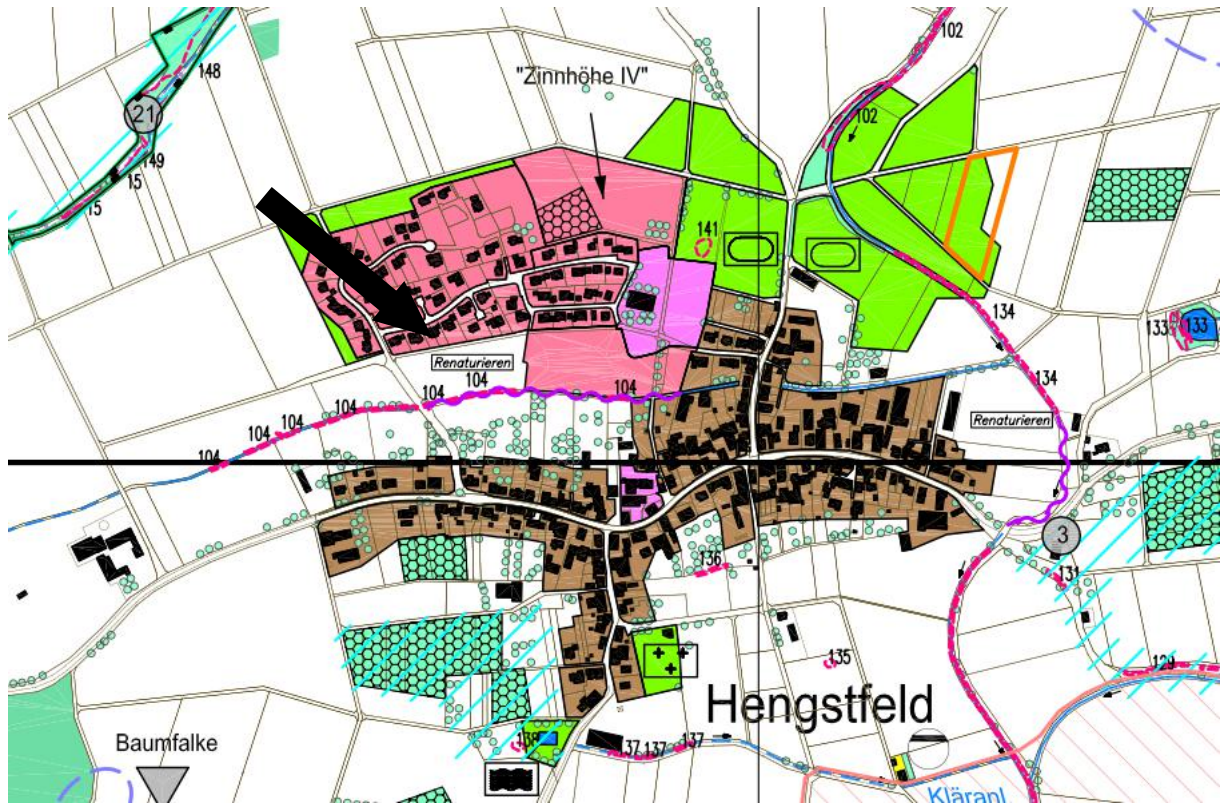


Bild 4: Landschaftsplan "Brettach-Jagst", 1:10.000



Bild 5: 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

#### **Bestand:**

Folgendes gesetzlich geschützte Biotop nach § 33 NatSchG im Offenland wird durch die Planung tangiert:

- Biotopname: „Auwaldstreifen und Sumpfschilf-Ried 'Grund' W Hengstfeld“ (Nr. 1 6726 127 0140)

geschützt als: Auwälder (50%) und Röhrichte (5%) und Großschilfriede (45%)

Fläche: 0,930 ha (10 Teilflächen)

#### Biotopbeschreibung:

„Gewässerbegleitende Auwaldstreifen (Galeriewald), Sumpfschilf-Riede und Rohrglanzgras-Röhrichte am begradigten und auf der Sohle befestigten Graben im Grund westlich von Hengstfeld.

Von Westen her mehrere kurze Abschnitte mit Sumpfschilf-Ried von 1 – 2 m Breite, sowie mehrere Erlen-Weiden-Gruppen am Ufer des Grabens. Diese teils mehrstämmigen Erlen sind teils durch schmale Sumpfschilf-Ried-Streifen miteinander verbunden. Östlich der Brücke weitere Galeriestücke oder Gehölzfreie Sumpfschilfriedabschnitte, kleinflächig auch durch Rohrglanzgras-Röhricht ersetzt.

Der östliche Galeriewaldabschnitt wird durch Erlen, die in einer Reihe auf der südlichen Böschungsschulter gepflanzt wurden, gebildet. Neben den dominierenden Erlen kommen in den Gehölzabschnitten auch diverse Weiden (Bruch-Weide, Mandel-Weide, Sal-Weide) vor, sowie Eschen und relativ häufig Traubenkirsche. In allen Schilfriedabschnitten finden sich im Bestand auch ein wenig Blut-Weiderich, Sumpf-Weidenröschen und gelegentlich auch Gelbe Schwertlilie.

Alle Schilfriede und Röhrichte werden von den Seiten her von Mädesüß-Dominanz-Beständen, Brennessel-Klebkraut-Fluren und anderen nitrophytischen Arten bedrängt bzw. wurden bereits so stark durchsetzt, dass sie nicht zu erfassen sind (siehe Biotopkartierung 1996).“

Das Biotop ist ein Gebiet von lokaler Bedeutung.

**Prognose:**

Das geschützte Biotop verläuft am Rand des Geltungsbereiches. Durch die Schaffung von Retentionsraum im Bereich des Beundgrabens müssen entlang des Gewässers teilweise die vorhandenen Gehölze (Weiden + Erlen) am nördlichen Ufer entfernt werden.

Die geringfügige Beeinträchtigung des gewässerbegleitenden Auwaldstreifens wird durch die Entwicklung von Sumpfschilfrieden innerhalb der ausgewiesenen Grünfläche kompensiert (**M1**). Somit kommt es zu keiner Beeinträchtigung der vorhandenen geschützten Biotope.

*Hinweis: Gemäß der Änderung des BNatSchG vom 01.03.2022 werden Magere Flachland-Mähwiesen sowie Bergmähwiesen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG sowie Streuobstwiesen als gesetzlich geschützte Biotope im Offenland dargestellt. Die schriftliche Ausarbeitung der Streuobstwiesen erfolgt weiterhin unter dem Kapitel B.9.3 „Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände“.*

### **B.7.3 Biotopverbund**

Nach § 20 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) soll ein Netz verbundener Biotope (Biotopverbund) geschaffen werden, das mindestens 10 % der Fläche eines Bundeslandes umfassen soll. Der Biotopverbund dient der dauerhaften Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

Der Biotopverbund unterscheidet in Offenlandflächen mit trockenen, mittleren und feuchten Standorten. Es werden Kernflächen (artenreiche, hochwertige Biotopflächen), Kernräume (Randbereiche von Kernflächen innerhalb einer Distanz von 200 m) und Suchräume (Flächenbeziehung zwischen Kernflächen innerhalb einer Distanz von 500 m und 1.000 m) dargestellt.

**Bestand**

Innerhalb sowie angrenzend des Geltungsbereiches befinden sich keine Biotopflächen trockener sowie mittlerer Standorte. Entlang des Beundgrabens sind die geschützten Biotope als Kernflächen ausgewiesen. Diese werden durch Kernräume verbunden. Diese ragen geringfügig in den Geltungsbereich hinein. Nach Süden schließen sich noch Suchräume (500m) an.

**Prognose**

Die Kernflächen werden teilweise durch die geplante Vorlandabsenkung tangiert. Hier müssen teilweise einzelne Gehölze entlang des Gewässers entnommen werden. Innerhalb der geplanten Vorlandabsenkung sollen Bereiche als Sumpfschilfriede entwickelt werden. Dies führt zur Kompensation der Eingriffe in die Kernflächen. Insgesamt kann von einer Stärkung der feuchten Strukturen entlang des Beundgrabens ausgegangen werden.



Bild 6: Biotopverbund, 1:2.000

### B.7.4 Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach §33a NatSchG

Ein Streuobstbestand wird nach dem § 4 Abs. 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz (LLG) definiert. Darüber hinaus ist folgendes zusätzlich zu beachten:

- Der Streuobstbestand muss eine Mindestfläche von 1.500 m<sup>2</sup> erreichen.
- Es muss sich um einen zusammenhängenden Streuobstbestand handeln. Zäsuren / Lücken bis 50 m in der Regel unbeachtlich.
- Die Abgrenzung des Bestandes erfolgt entlang des äußeren Randes der Baumkronen und nicht nach Flurstücksgrenzen oder Eigentumsverhältnissen.
- Die Streuobstbäume müssen eine Stammhöhe von mindestens 1,40 m erreichen.
- Reine intensiv genutzte Stein- oder Kernobstbestände werden nicht anerkannt.

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

### 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 sind (= schutzgebietsunabhängiger Ansatz). Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des Planvorhabens liegen.

## B.7.6 Artenschutz

### B.7.6.1 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.7.6.2 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, Schmetterlinge 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 2024 für die Erstellung einer artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Die aus dem Gutachten wörtlich übernommenen Textteile 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 02. April 2024 sowie als sechsmalige Revierkartierung innerhalb des Plangebietes sowie in einem Radius von 120 m im Offenland.*

*Für 4 Arten ergab sich ein Brutnachweis bzw. ein Brutverdacht nach den Vorgaben von Südbeck et al. (2005) im Untersuchungsgebiet. Es handelt sich um Amsel, Bachstelze, Buchfink und Rotkehlchen. Die Brutvögel nutzen den südlich an die Planfläche angrenzenden*

*Grabenbereich und die randlichen Gehölze, die zum Teil bis in die Planfläche reichen als Brutplätze.*

*Für 10 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, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Singdrossel, Star und Zilpzalp. Die Nahrungsgäste flogen 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 wird der Haussperling in der Roten Liste der Brutvogelarten Baden-Württembergs (7. Fassung, 2022) in der Vorwarnliste geführt.*

#### Fledermäuse:

*Am 02. 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 Spalten festgestellt werden.*

#### Schmetterlinge:

*Die Bereiche randlich der Wege und des Grabens im Bereich des Plangebietes wurden am 05. Mai 2024 auf Futterpflanzen streng geschützter Falterarten untersucht.*

*Futterpflanzen streng geschützter Schmetterlinge und Falter wie der Große Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) als Futter- und Eiablagepflanze des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings konnten bei der Untersuchung nicht in den wegbegleitenden Straßensäumen oder den randlichen Streifen entlang des Grabens festgestellt werden.*

#### Reptilien:

*Die Bereiche mit Ablagerungen und die randlichen Grabenbereiche im Osten und Süden des Plangebietes wurden am 05. Mai, 14. Mai, 27. Mai, 07. Juni und 24. Juni 2024 auf Vorkommen von Reptilien untersucht.*

*Bei den Begehungen der östlichen und südlichen Bereiche des Plangebietes wurden keine Reptilien gesichtet.*

### **B.7.6.3 Prognose der Betroffenheit**

#### Brutvögel:

*Bei den vorkommenden häufigen Arten mit hoher Stetigkeit bis sehr häufig vorkommenden Brutvögeln kann davon ausgegangen werden, dass entfallende oder gestörte Nistplätze im räumlichen Umfeld neu errichtet werden können.*

#### Fledermäuse:

*Fledermäuse sind, da keine Wochenstuben- und Einzelruhestätten im und randlich des Planbereiches festgestellt wurden, von der Planung nicht erheblich betroffen.*

**Schmetterlinge:**

Da Futterpflanzen bzw. Vorkommen streng geschützter Schmetterlings- und Falterarten nicht im Zuge der Untersuchungen nachgewiesen wurden, sind diese Arten nicht erheblich von der Planung betroffen.

**Reptilien:**

Da keine Reptilien im Zuge der Untersuchungen im Plangebiet gesichtet wurden, ist die Artengruppe nicht erheblich von der Planung betroffen.

**B.7.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen**

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

**B.7.6.5 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.7.7 Gewässerschutz****Wasserschutzgebiete**

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

**Überschwemmungsgebiete**

Der Geltungsbereich befindet sich nach der Hochwassergefahrenkarte teilweise (ca. ein Bauplatz im Südwesten) in einem Überschwemmungsgebiet des Beundgrabens.

Gemäß § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Bauflächen untersagt. Die zuständige Behörde (Landratsamt Schwäbisch Hall - Baurechtsbehörde) kann abweichend hiervon die Zulassung neuer Bauflächen ausnahmsweise zulassen, wenn die Anforderungen des § 78 Abs. 2 WHG erfüllt werden.

Der durch die geplante Bebauung verloren gehende Retentionsraum kann ortsnah und wirkungsgleich durch eine Vorlandabgrabung am Beundgraben ausgeglichen werden. Hierdurch wird der Abfluss beziehungsweise Wasserstand bei Hochwasser nicht nachteilig verändert. Nachteilige Auswirkungen auf Ober- beziehungsweise Unterlieger oder die Nachbarschaft sind nicht zu erwarten.

Die erforderliche Fachplanung wird durch das Büro kp Engineering, Schwäbisch Hall, erstellt. Die Vorlandabsenkung wird in einem gesonderten Wasserrechtsverfahren von der Gemeinde Wallhausen beantragt. Nach erteilter wasserrechtlicher Ausnahmegenehmigung und Aufhebung des rechtlichen Überschwemmungsgebiets für den Teilbereich des Bebauungsplanes kann die Anschlaglinie für die Überflutungsflächen der HQ100 angepasst werden.



Dies fällt in die Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Stuttgart und erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens.

Weiterhin wurden unter dem Aspekt der Hochwasservorsorge Maßnahmen zum hochwasserangepassten Bauen in den Bebauungsplan aufgenommen (auf Kapitel P10 „Hochwasservorsorge“ wird verwiesen).

*Hinweis: Größere Hochwasser als das HQ100-Ereignis können im Baugebiet „Zehentwiesen“ nicht ausgeschlossen werden.*

### **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**

Der Bebauungsplan „Zehentwiesen“ weist als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet aus. Hieraus sind keine negativen Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten. In der Folge konnte auf die Erstellung eines Schallgutachtens verzichtet werden.

### **B.7.10 Landwirtschaft**

Landwirtschaftliche Flächen werden in der „Flurbilanz 2022“ dargestellt. Ertragsfähigkeit sowie weitere Kriterien wie Hangneigung, Flächennutzung, Schlaggröße, Tierhaltung, Ökolandbau sowie Überschwemmungsflächen sind wertbestimmend. Die „Flurbilanz 2022“ löst die Wirtschaftsfunktionenkarte ab. Sie weist eine Differenzierung nach 5 Wertstufen auf.

Die Aussagen über die Flurbilanz sind durch direktes oder indirektes Zitat aus den Karten der Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd entnommen und kursiv dargestellt.

Die Fläche wird in der Flurbilanz nicht dargestellt.

Des Weiteren werden die landwirtschaftlichen Flächen in der „Bodenpotenzialkarte“ dargestellt. Die Karte stellt die Eignung der Böden für die landwirtschaftliche Produktion dar.

Die Ertragsfähigkeit der Böden wird nach den Bodenarten, dem geologischen Untergrund, den Grundwasserverhältnissen sowie den klimatischen Gegebenheiten bewertet. Die Summe der Faktoren ergibt die Bodengüte. Zudem wird die Hangneigung mit berücksichtigt und damit die Nutzung von Maschinen und Geräten. Es erfolgt eine Einteilung in 5 Wertstufen.

Die Aussagen über die Bodenpotenzialkarte sind durch direktes oder indirektes Zitat aus den Karten der Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd entnommen und kursiv dargestellt.

Die Fläche befindet sich innerhalb der Vorbehaltpotenzialfläche I.

Vorbehaltpotenzial I  
*gute Böden (Acker-/Grünlandzahl 45 - 59) oder Hangneigung von 12 - 18 %.*

### **B.7.11 Wald und Waldabstandsflächen**

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

### **B.7.12 Altlasten**

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

### **B.7.13 Starkregen**

Für die Gemeinde Wallhausen 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.
- Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung.

### **B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz**

Das geschützte Biotop „Auwaldstreifen und Sumpfschilf-Ried 'Grund' W Hengstfeld“ (Nr. 1 6726 127 0140) ist während der Bauarbeiten an der Vorlandabsenkung so gering wie möglich zu beeinträchtigen (**S**). Nach der Baumaßnahme sind am südlichen Ufer Gruppen von Weiden oder Erlen nach zu pflanzen. Innerhalb der Vorlandabsenkung sind als Ausgleich für den Eingriff in das Biotop Flächen mit Sumpfschilfrieden zu entwickeln.

### **B.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände**

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind 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,
- keine Fällung- und Rodung von Gehölzen vom 1. März bis 30. September.

#### **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)**

Seitens der Gemeinde ist nach Abschluss der Baumaßnahmen der Zustand der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzbindungen, Pflanzgebote, Flächen oder Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf öffentlichen und privaten Flächen durch Ortsbesichtigungen zu prüfen.

## B.11. Referenzliste

| Titel  | Verfasser / Herausgeber   | Datum         |
|--|---|---------------|
| Daten- und Kartendienst  | Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg                             | 2024          |
| eigene Erhebungen  | Kreisplanung  | April 2024    |
| 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  |
| Artenschutzrechtliche Prüfung (saP)  | Büro für Umweltplanung, Katharina Jüttner   | 09.10.2024    |
| 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    |
| Flurbilanz 2022<br>Bodenpotenzialkarte<br>Landkreis Schwäbisch Hall  | Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd                  | November 2023 |
| Waldfunktionenkartierung in Baden-Württemberg  | Forstliche Versuchs- und Forschungsanstalt Baden-Württemberg (FVA)                                | 2024          |

## B.12. Planungsrechtliche Festsetzungen

### B.12.1 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 ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung gemäß Absatz 3 Nr. 4 und 5 sind aufgrund der vorhandenen Strukturen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

## **B.12.2 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. Diese darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 von Hundert überschritten werden. 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 ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich. Die Gebäudekubatur kann durch GRZ und maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA) in ausreichendem Maß begrenzt werden. Ferner wurde bei Gebäuden mit Flachdächern und Pultdächern die Zahl der Vollgeschosse zwingend auf 2 Vollgeschosse festgesetzt, da sich eingeschossige Gebäude nicht in das vorhandene Ortsbild einfügen würden.

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich von den festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EFH) bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlagen. Die Gebäudehöhen ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern (auch Pultdächern) auf 8,50 m sowie bei Gebäuden mit Flachdächern auf 7,0 m begrenzt.

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 orientieren sich die Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EFH) maßgeblich am natürlichen Geländeniveau. Abweichungen von den festgesetzten EFHs sind bis zu 0,1 m zulässig. Die Höhe der Verkehrsflächen werden von der Kommune im Zuge der Erschließungsplanung festgesetzt.

## **B.12.3 Nebenanlagen**

Werden Nebenanlagen als Gebäude errichtet, so haben diese städtebauliche Auswirkungen auf das Siedlungsbild. Aus diesem Grund sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, welche als Gebäude ausgeführt werden (z.B. Gartenhütten), nur bis zu einer Größe von 40 m<sup>3</sup> zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Die maximale Höhe der Nebenanlagen darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten.

Zur Schonung der Freibereiche sind Nebenanlagen in den festgesetzten Grünflächen allgemein unzulässig.

Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen sowie Stomverteilerstationen und Kästen sind im Bereich nördlich der Erschließungsstraße auch außerhalb der Baugrenzen nicht jedoch in den Grünflächen zulässig.

Wärmepumpen bereiten aufgrund ihrer Geräusentwicklung 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.12.4 Bauweise**

Entsprechend der Ortstypik wird für das gesamte Plangebiet eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern mit einer max. Gebäudelänge von 20,0 m festgesetzt.

#### **B.12.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für Grenzgaragen sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.

#### **B.12.6 Zahl der Wohnungen**

Eine maximale Zahl der Wohnungen wird nicht festgesetzt. Auf das städtebauliche Erscheinungsbild der Umgebungsbebauung wirkt sich eine Begrenzung der Zahl der Wohnungen nicht aus.

#### **B.12.7 Zu- und Ausfahrtsverbote**

Zu- und Ausfahrten über die im Planteil festgesetzten Grünflächen sind unzulässig.

#### **B.12.8 Grünflächen (private und öffentliche)**

Innerhalb des Bebauungsplanes werden öffentliche sowie private Grünflächen festgesetzt. Die Ausgestaltung dieser Flächen richtet sich - soweit vorgegeben - nach den entsprechenden Maßnahmen und Pflanzgeboten.

In der öffentlichen Grünfläche ist das Anlegen einer Vorlandabsenkung zulässig.

#### **B.12.9 Versorgungsanlagen und –leitungen**

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

### **B.12.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen sind durch Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger gesichert. Die durch Leitungsrechte gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sowie Aufschüttungen sind hier unzulässig. Ferner sind die Vorgaben der Versorgungsträger zu Anbaubeschränkungen zu beachten.

### **B.12.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Aus Gründen des Artenschutzes werden Vorgaben zum Zeitpunkt der 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.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine Vorlandabsenkung geplant. Auf der Fläche wird eine Maßnahmenfläche festgelegt.

### **B.12.12 Pflanzgebote**

Innerhalb der privaten Grünfläche werden Bäume als Einzelpflanzgebote festgesetzt. Weiterhin wurden Einzelbäume entlang der Erschließungsstraße sowie Baumpflanzungen je Baugrundstück geplant.

## **B.13. Örtliche Bauvorschriften**

### **B.13.1 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.13.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen**

Zur Ausbildung von Dächern werden nur geringe Vorgaben gemacht, um den Bauherren größtmöglichen Spielraum bei der Gestaltung ihrer Gebäude einzuräumen.

Dächer sind als geneigte Dächer mit Dachneigungen von 18° bis 48° oder Flachdächer zulässig. Die Dachdeckung hat bei geneigten Dächern mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen bzw. schwarzen Dachsteinen oder -ziegeln zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig. Für Flachdächer sind aus konstruktiven Gründen auch andere Materialien zulässig.

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

Flachdächer von Wohngebäuden, Garagen und Nebengebäuden müssen, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv begrünt werden.

### **B.13.3 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.13.4 Einfriedungen, Stützmauern**

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedigungen und Stützmauern sollen zu einem charakteristischen Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraums innerhalb des Plangebiets beitragen. Einer übermäßigen Einengung des öffentlichen Raums durch Einfriedigungen wird durch die Beschränkung der Höhe in Abhängigkeit vom Abstand zu den Verkehrsflächen entgegengewirkt. Die Festsetzungen sichern gleichzeitig den notwendigen individuellen Gestaltungsspielraum und gewährleisten die Wahrung der Privatsphäre innerhalb der zum öffentlichen Straßenraum orientierten privaten Grundstücksbereiche.

Stützmauern in einer Tiefe von 2,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, zu Nachbargrundstücken als auch zu öffentlichen Grünflächen werden aus städtebaulichen Gründen und zum Nachbarschutz in ihrer Ausgestaltung beschränkt.

### **B.13.5 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.13.6 Zulässigkeit von Werbeanlagen**

Aufgrund der Lage des Gebietes am Siedlungsrand und auch aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Werbeanlagen in ihren Ausformungen und Zulässigkeiten begrenzt.

## **B.14. Verkehr**

### **B.14.1 Innere Erschließung**

Für die verkehrliche Erschließung des Wohngebiets ist der Bau einer Durchgangsstraße mit einseitigen Fußweg erforderlich. Diese wird im Norden an die Adolf-Jandorf-Straße sowie im Westen an das Kreuzgäßle angebunden. Auf den Bau zusätzlicher Wendemöglichkeiten kann verzichtet werden.

### **B.14.2 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz**

Über das Kreuzgäßle, welches westlich des Geltungsbereichs verläuft, besteht Anschluss an die Landstraße L 2247 Richtung Schönbronn und Wallhausen.



### **B.14.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet befindet sich in fußläufiger Entfernung zu den Bushaltestellen Kreuzgäße und Marktplatz. Der Bau zusätzlicher Haltestellen im Zuge der Baumaßnahme ist nicht erforderlich.

### **B.15. Technische Infrastruktur**

Es handelt sich um eine Baumaßnahme der Innenentwicklung. Das Vorhabengebiet kann an das bestehende Leitungssystem für Wasser, Abwasser, Strom und Gas angeschlossen werden. Ertüchtigungen der technischen Leitungsinfrastruktur aufgrund der Baumaßnahme sind nicht erforderlich.

### **B.16. Soziale Infrastruktur**

Der Wallhauser Teilort Hengstfeld ist bereits heute in ein Netz aus sozialen Einrichtungen eingebunden. Es besteht keine Notwendigkeit zur Ertüchtigung.

### **B.17. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Wallhausen, im November 2024

Frickinger  
(Bürgermeister)

## TEXTTEIL

### P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „Zehentwiesen“ 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.

Ausnahmsweise zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

*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 Erdatdeckung von mind. 50 cm Höhe werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Ferner ist bei Gebäuden mit Flachdächern und Pultdächern die Zahl der Vollgeschosse zwingend auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.

##### P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich zwischen den Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EFH) und dem höchsten Punkt der baulichen Anlagen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern (auch Pultdächern) auf 8,5 m sowie bei Gebäuden mit Flachdächern auf 7,0 m beschränkt.

## **P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen**

(§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen sind durch Planschrieb im Planteil festgesetzt. Abweichungen von den festgesetzten EFHs sind bis maximal 0,1 m zulässig.

## **P.3 Nebenanlagen**

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, welche als Gebäude ausgeführt werden (z.B. Gartenhütten), sind nur bis zu einer Größe von 40 m<sup>3</sup> auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässigen Höhen baulicher Anlagen nicht überschreiten. In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen sowie Stomverteilerstationen und Kästen sind im Bereich nördlich der Erschließungsstraße auch außerhalb der Baugrenzen nicht jedoch in den Grünflächen 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)

Es ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern mit einer max. Gebäudelänge von 20,0 m zulässig.

## **P.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carpports)**

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carpports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen.

## **P.6 Zu- und Ausfahrtsverbot**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zu- und Ausfahrten über die im Plan festgesetzten Grünflächen sind unzulässig.

## **P.7 Öffentliche Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die tatsächliche Anordnung der öffentlichen Stellplätze entlang der Erschließungsstraße (siehe Planeintrag) wird festgelegt, wenn die anliegenden Grundstückszufahrten bekannt sind.

## **P.8 Versorgungsanlagen und –leitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

## **P.9 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### **P.9.1 Öffentliche Grünflächen**

Im Geltungsbereich werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Hier sind Flächen mit Sumpfschilfrieden zu entwickeln (**M1**).

In den Grünflächen sind bauliche Nebenanlagen nicht zulässig. Die geplante Vorlandabsenkung ist zulässig.

### **P.9.2 Private Grünflächen**

Im Geltungsbereich wird eine private Grünfläche festgesetzt. Zur Eingrünung des Baugebietes sind Einzelbaumpflanzungen festgesetzt (**EPfg2**).

In den Grünflächen sind bauliche Nebenanlagen nicht zulässig.

In den privaten Grünflächen sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze unzulässig.

## **P.10 Hochwasservorsorge**

(§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Unter dem Aspekt der Hochwasservorsorge sind:

- Gegen eindringendes Hochwasser aus der Kanalisation die Hausanschlüsse zum Schmutzwasserkanal mit Rückstau-Doppelverschluss auszuführen sowie
- die Untergeschosse hochwassersicher zu gestalten (dies betrifft u.a. Lichtschächte und Kellerabgänge).
- Zusätzlich sind die Untergeschosse im Bereich der südlichen beziehungsweise unteren Bauzeile als „Weise Wannen“ auszuführen.
- Dies gilt auch für den Bereich der nördliche beziehungsweise obere Bauzeile, sofern Grundwasser ansteht.

## **P.11 Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan dargestellte Versorgungsleitung ist durch Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger gesichert. Die durch Leitungsrechte gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sowie Aufschüttungen sind hier unzulässig. Ferner sind die Vorgaben der Versorgungsträger zu Anbaubeschränkungen zu beachten.

## **P.12 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.

### **S: Maßnahmen zum Schutz angrenzender geschützten Biotope**

Bei der Baufeldräumung einschließlich grundlegender Erschließungsmaßnahmen sowie der Anlage der Vorlandabsenkung muss das abgrenzende Biotop, sofern es außerhalb der Vorlandabsenkung liegt, durch geeignete Maßnahmen geschützt werden. Ablagerungen und Zwischenlagerungen jeglicher Art oder das Abstellen von Fahrzeugen sind nicht zulässig. Ggf. ist ein Bauzaun zu errichten.

### **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: Maßnahmen zur Außenbeleuchtung**

Es sind streulichtvermeidende Außenbeleuchtungen mit UV-armem Lichtspektrum (warmweiße Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin und Wellenlänge zwischen 540 und 700 Nanometer) zu verwenden. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen ist zu vermeiden, ebenso eine Abstrahlung in Grünflächen oder Gehölze. Die Lichtquellen sind zeitlich sowie in ihrer Anzahl auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

### **M1: Anlage einer Vorlandabsenkung**

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist eine Vorlandabsenkung zur Schaffung von Retentionsraum vorgesehen. Es erfolgt ein Abtrag von ca. 65 cm Tiefe auf 6 m Breite. Die neuen Böschungen sind flach auszugestalten. Innerhalb der Vorlandabsenkung ist eine naturnahe mäandrierende Niedrigwasserrinne auszugestalten.

Innerhalb dieser Fläche ist als Endziel ein Sumpfschilfried zu entwickeln. Da dies vorher schon entlang des Beundgrabens vorhanden war, ist davon auszugehen, dass die Fläche das Potenzial bietet und sich durch Sukzession dahingehend entwickeln kann.

Im östlichen Teilbereich der öffentlichen Grünfläche ist die Fläche außerhalb der Vorlandabsenkung ebenfalls hin zu einem Sumpfschilfried zu entwickeln.

Es ist eine einmalige Mahd zwischen Mitte Juli und Februar in Abständen von 1 bis 3 Jahren unter Abtransport des Mähguts erforderlich.

Am südlichen Bachufer des Beundgrabens sind im Böschungsbereich lockere Gruppen von Weiden sowie Erlen anzupflanzen.

Pflanzqualitäten:

Erlen: verpflanzter Heister mit Ballen, Höhe 100-125 cm

Weiden: leichter Strauch mit 2 Trieben, Höhe 70-90 cm

**Pflanzliste 1:**

Pflanzenliste nach „gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LUBW 2002) Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| <i>Alnus glutinosa</i> | Schwarz-Erle |
| <i>Salix acprea</i>    | Sal-Weide    |
| <i>Salix purpurea</i>  | Purpur-Weide |
| <i>Saix viminalis</i>  | Korbweide    |

**P.13 Pflanzgebote**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**P.13.1 Einzelpflanzgebote****EPfg 1 Bäume entlang der Erschließungsstraßen:**

Entlang der Erschließungsstraßen sind gemäß Planeintrag insgesamt 4 schmalkronige Laub-Hochstämme im Bereich der Parkflächen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Alle Bäume sind gemäß Pflanzliste 2 als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm anzupflanzen.

**Pflanzliste 2**

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

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

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| <i>Acer campestre</i>             | Feldahorn     |
| <i>Carpinus betulus</i>           | Hainbuche     |
| <i>Pyrus pyraeaster</i>           | Holz-Birne    |
| <i>Prunus avium</i>               | Vogel-Kirsche |
| <i>Tilia cordata</i> `Greenspire` | Winterlinde   |

**EPfg 2 Einzelbäume entlang dem Kirchgäßle:**

Entlang dem Kirchgäßle sind in der privaten Grünfläche gemäß Planeintrag 3 Bäume zu pflanzen. Es ist freigestellt, ob es sich um Laubbäume oder Obstbäume handelt. Laubbäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzte und Stammumfang 12-14 cm nicht unterschreiten. Obstbäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, Stammhöhe 160-180 cm und Stammumfang 6-8 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Pfahl bzw. Dreibocksicherung, Stammschutz, Schutzhülle gegen Wildverbiss, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

**EPfg 3 Einzelbäume Privatgrundstücke:**

Ja Baugrundstück ist ein Baum anzupflanzen. Die Baumstandorte sind frei wählbar. Bäume gemäß EPfg 2 sind hierauf anrechenbar. Es ist freigestellt, ob es sich um Laubbäume oder Obstbäume handelt. Laubbäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzte und Stammumfang 12-14 cm nicht unterschreiten. Obstbäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, Stammhöhe 160-180 cm und Stammumfang 6-8 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Pfahl bzw. Dreibocksicherung,

Stammschutz, Schutzhülle gegen Wildverbiss, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

**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“).*

## O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Zehentwiesen“ 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)

Dächer sind als geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 18° und 48° oder Flachdächer auszuführen. Die Dachdeckung hat bei geneigten Dächern mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen bzw. schwarzen Dachsteinen oder –ziegeln zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig. Für Flachdächer sind aus konstruktiven Gründen auch andere Materialien zulässig.

Flachdächer von Wohngebäuden, Garagen und Nebenanlagen sind, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv zu begrünen.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf und innerhalb der Dachhaut 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)

Die öffentlichen Verkehrsflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab. Als Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:



- **Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,8 m**  
Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche - auch Fußwege - muss mit der Bepflanzung, gemessen vom Stamm der Pflanze ein Abstand von mindestens 0,5 m eingehalten werden. Hecken dürfen nicht über die Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche wachsen. Aus ökologischen Gründen sind sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer unzulässig.
- **Tote Einfriedungen z.B. Metall- oder Holzzäune und Mauern oder Stelen**  
Die maximal zulässige Gesamthöhe für tote Einfriedungen beträgt 1,8 m. Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche - auch Fußwege - muss bis zu einer Gesamthöhe von 1,10 m kein Abstand eingehalten werden. Bei einer Gesamthöhe über 1,1 m ist ein Abstand von Verkehrsflächen und Stützmauern von mindestens 0,5 m einzuhalten und es ist eine Begrünung herzustellen welche mindestens 50% der toten Einfriedung überdeckt.

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

Im Bereich von Sichtfeldern sind Zäune, Einfriedungen und Bewuchs nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Festsetzungen über die Höhen und Abstände für tote Einfriedungen gelten auch für Stützmauern.

Bei der Kombination verschiedene Einfriedungen werden die einzelne Höhe addiert. Die Gesamthöhe beträgt hier maximal 1,8 m. Bei einer Gesamthöhe von insgesamt 1,1 m gilt ein Abstand von der Verkehrsfläche von mindestens 0,5 m.

Stützmauern in einer Tiefe von 2,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, zu Nachbargrundstücken als auch zu öffentlichen Grünflächen dürfen eine maximale Höhe von 0,8 m haben. Sind größere geländebedingte Höhendifferenzen zu überwinden, muss die Stützmauer nach jeweils 0,8 m Höhe einen mindestens 0,5 m breiten horizontalen Geländeversprung aufweisen. Dieser Geländeversprung muss als Pflanzstreifen bepflanzt werden und daher eine mindestens 0,6 m tiefe durchwurzelbare Substratschicht haben.

## **O.5 Zahl der Stellplätze** (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

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

## **O.6 Garagenvorplätze** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

## **O.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen** (§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die maximale Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 1,2 m. Werbeanlagen über Dach sowie freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind unzulässig. Grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen (zur Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder Video-Flächen) sind nicht zulässig.

## **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 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 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                 | 20.11.2024 |
| Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)                | am                 | 29.11.2024 |
| Auslegungsbeschluss  | am                 | 20.11.2024 |
| Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)                | am                 | 29.11.2024 |
| Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)                     | vom 02.12.2024 bis | 10.01.2025 |
| 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 20.11.2024

Wallhausen,  
den .....

**gez.**  
Frickinger  
(Bürgermeister)

.....  
Frickinger  
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 20.11.2024