

## BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

### „GRUND, 3. ÄNDERUNG“

## IN WALLHAUSEN

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>6</b>
<b>B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf</b>	<b>6</b>
<b>B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung</b>	<b>6</b>
<b>B.5. Übergeordnete Planungen</b>	<b>8</b>
<b>B.6. Kommunale Planungsebene</b>	<b>8</b>
<b>B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen</b>	<b>8</b>
B.7.1 Schutzgebiete	8
B.7.2 Biotopschutz	8
B.7.3 Biotopverbund	8
B.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen	8
B.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	8
B.7.6 Artenschutz	8
B.7.7 Gewässerschutz	9
B.7.8 Denkmalschutz	9
B.7.9 Immissionsschutz	9
B.7.10 Landwirtschaft	9
B.7.11 Wald und Waldabstandsflächen	9
B.7.12 Altlasten	9
B.7.13 Starkregen	9
<b>B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen</b>	<b>10</b>
<b>B.9. Maßnahmenkonzeption</b>	<b>10</b>
B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	10
B.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	10
B.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	10
B.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	10
B.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	10
<b>B.10. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)</b>	<b>10</b>
<b>B.11. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>11</b>
B.11.1 Art der baulichen Nutzung	11
<b>B.12. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>11</b>
B.12.1 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	11
<b>B.13. Verkehr</b>	<b>11</b>
<b>B.14. Technische Infrastruktur</b>	<b>11</b>
<b>B.15. Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>11</b>
<b>TEXTTEIL</b>	<b>12</b>
<b>P Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>12</b>
<b>O Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>16</b>

---

<b>H Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>18</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>21</b>

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Bild 1: Geltungsbereich (rot umrandet die Bereiche der Änderungen), 1:4.000	7
---	---

## 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
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013

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** wurden - da nicht erforderlich - nicht erstellt.

## BEGRÜNDUNG

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

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Grund“ trat am 16.12.1994 in Kraft. Die Fläche des Geltungsbereiches wurde in der Vergangenheit als Gewerbegebiet genutzt. Jedoch wurde dieses Gebiet nur teilweise angenommen. Die erhoffte Entwicklung blieb aus, viele Flächen waren ungenutzt.

Die Gemeinde hat daher eine **1. Änderung** vorgenommen, die am 26.09.2014 in Kraft getreten ist. In diesem Verfahren wurden die Flächen mit anderen Nutzungen belegt, um das Brachliegen verschiedener Teilflächen zu verhindern. Hierfür bot sich eine Nutzung als Wohn- und Mischgebiet an. Der Bedarf an Bauland für Ein- und Mehrfamilienhäuser war vorhanden und vorhandene Kapazitäten weitestgehend ausgeschöpft. Durch die Festlegung eines Mischgebietes war immer noch die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe möglich. Zudem verblieb im Westen des Geltungsbereiches ein Bereich für eingeschränktes Gewerbe (GEe) und uneingeschränktes Gewerbe (GE). Insgesamt fanden eine Nachverdichtung und Umnutzung statt. Die entsprechenden Festsetzungen wurden den aktuellen Bedürfnissen angepasst. Bei der 1. Änderung wurde auch der Name „Grund“ verkürzt. Die als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen wurden dabei als MI 1 und MI 2 differenziert. MI 1 und MI 2 unterschieden sich lediglich in der Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern und einer daraus resultierenden, um einen Meter erhöhten Gebäudehöhe bei Pultdächern.

Bei einer **2. Änderung** (in Kraft getreten am 28.09.2021) wurden die beiden Mischgebiete vereinheitlicht und als ein Mischgebiet MI festgesetzt.

Die vorliegende **3. Änderung** wird notwendig, da ein Teil des bisher eingeschränkten Gewerbegebietes dem Mischgebiet zugeschlagen werden soll, um ein Wohnhaus und eine Gewerbehalle errichten zu können. Im nördlich angrenzenden Baugebiet „Hochholz“ wurden bei der letzten 1. Änderung, die erst vor kurzem am 08.03.2024 in Kraft getreten ist, für das dortige Mischgebiet die Dachformen und Dachneigungen geringfügig angepasst. Aus diesem Grund erfolgt auch bei der vorliegenden 3. Änderung für das gesamte Mischgebiet die Zulässigkeit von Flachdächern und flachere Dachneigungen.

Die anderen Bereiche mit Allgemeinem Wohngebiet (WA), Gewerbegebiet (GE) und eingeschränktem Gewerbegebiet (GEe) bleiben unverändert. Es erfolgten im Planteil Anpassungen an die tatsächlich gebauten Verkehrsflächen und neuen Vermessungen der Grundstücke. Inhaltlich wird dabei nichts verändert.

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich Flächen überplant, die sich im Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes befinden. Da es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Der dort festgesetzte Schwellenwert von 2,0 ha der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist bzgl. des Änderungsbereiches (Mischgebiet (MI) und Teilbereich des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe), siehe auch Abbildung auf Seite 7) 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**

Im Zuge der vorliegenden 3. Änderung soll ein kleiner Teil des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) in ein Mischgebiet umzoniert werden. Außerdem werden im neuen und bisherigen Mischgebiet Flachdächer zugelassen und die Dachneigungen für geneigte Dächer reduziert. Für Dächer unter 22° Neigung werden keine Materialvorgaben festgesetzt. Damit wird dieses Mischgebiet mit dem nördlich im BP „Hochholz, 1- Änderung“ befindlichen Mischgebiet harmonisiert.

Die grundsätzliche städtebauliche Konzeption bleibt im Zuge dieser Änderung unverändert. Dies betrifft die Gliederung des Plangebietes genauso wie die verkehrliche Erschließung.

## **B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt im Zuge dieses Änderungsverfahrens unverändert und ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 7,0 ha.

## **B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung**

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

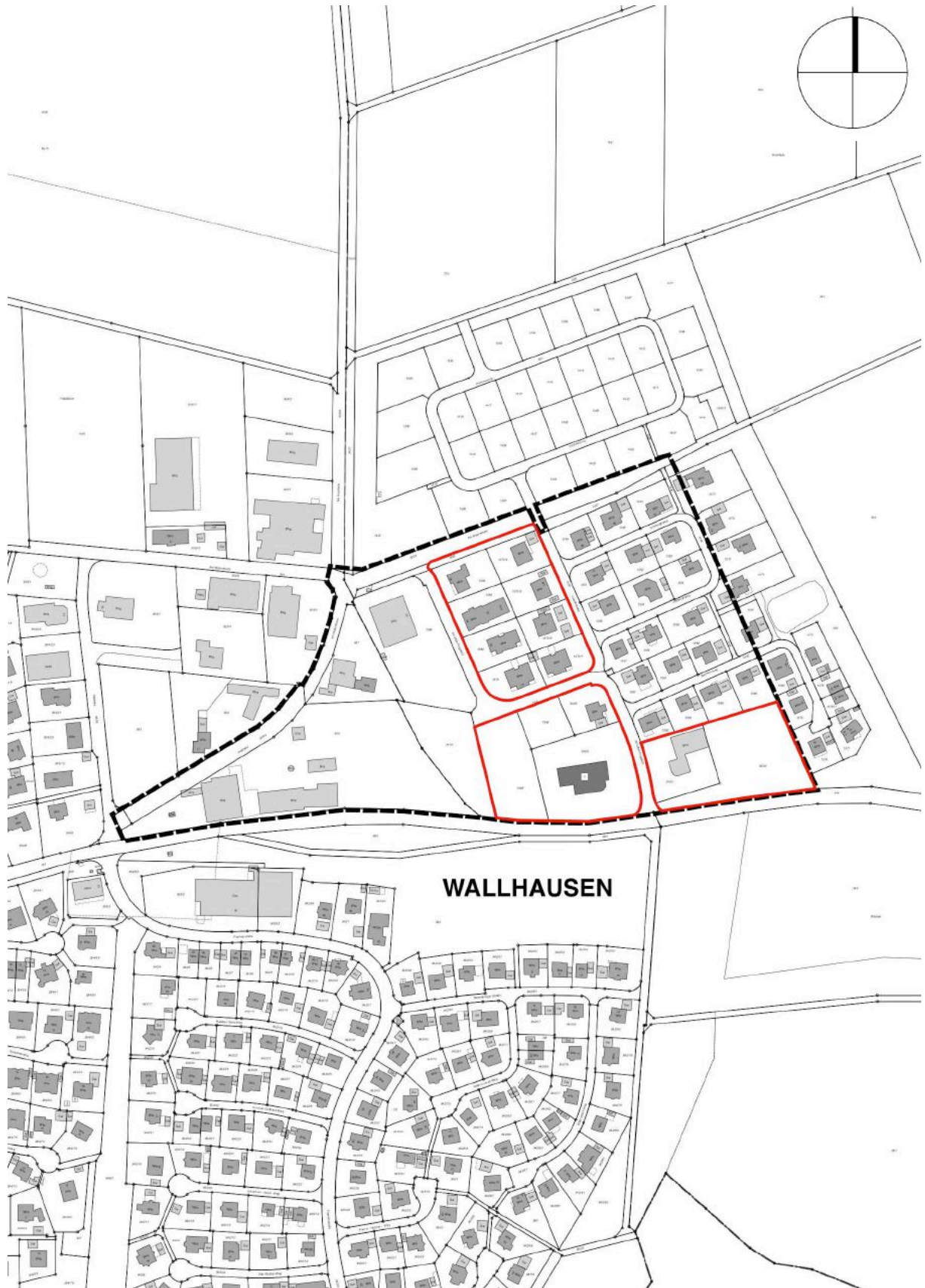


Bild 1: Geltungsbereich (rot umrandet die Bereiche der Änderungen), 1:4.000

## **B.5. Übergeordnete Planungen**

Die geringfügigen Änderungen, die in diesem Verfahren erfolgen sollen (siehe Kapitel B.2 „Städtebauliche Konzeption“), haben keine Auswirkungen auf raumordnerische Festsetzungen.

## **B.6. Kommunale Planungsebene**

Die geringfügigen Änderungen, die in diesem Verfahren erfolgen sollen (siehe Kapitel B.2 „Städtebauliche Konzeption“), haben keine Auswirkungen auf vorhandene kommunale Planungen.

## **B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen**

### **B.7.1 Schutzgebiete**

Durch die geringfügigen Änderungen, die in diesem Verfahren erfolgen sollen (siehe Kapitel B.2 „Städtebauliche Konzeption“), sind keine Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, usw.) betroffen.

### **B.7.2 Biotopschutz**

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

### **B.7.3 Biotopverbund**

Durch die geringfügigen Änderungen, die in diesem Verfahren erfolgen sollen (siehe Kapitel B.2 „Städtebauliche Konzeption“), ist der Biotopverbund nicht betroffen.

### **B.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen**

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein gemäß § 33a NatSchG geschützter Streuobstbestand. Auch außerhalb wird keiner 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**

Geschützte Arten sind innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen nicht zu erwarten. Durch die geringfügigen Änderungen, die in diesem



Verfahren erfolgen sollen (siehe Kapitel B.2 „Städtebauliche Konzeption“), sind auch keine Auswirkungen auf den Artenschutz zu erwarten.

### **B.7.7 Gewässerschutz**

Durch die geringfügigen Änderungen, die in diesem Verfahren erfolgen sollen (siehe Kapitel B.2 „Städtebauliche Konzeption“), sind keine Auswirkungen auf den Gewässerschutz (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) zu erwarten.

### **B.7.8 Denkmalschutz**

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

### **B.7.9 Immissionsschutz**

Durch die geringfügigen Änderungen ist mit keinen Veränderungen zu rechnen, welche dazu geeignet wären angrenzende Nutzungen zu stören.

### **B.7.10 Landwirtschaft**

Es handelt sich um bestehendes Baugebiet, das fast vollständig besiedelt ist. Somit sind keine Auswirkungen auf die agrarstrukturellen Belange zu erwarten.

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.7.11 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 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.

Aufgrund der geringfügigen Änderungen, die in diesem Verfahren erfolgen sollen (siehe Kapitel B.2 „Städtebauliche Konzeption“), sind jedoch Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.

## **B.9. Maßnahmenkonzeption**

### **B.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Durch die Planung werden keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig.

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

Maßnahmen gemäß Biotopschutz sind nicht notwendig.

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

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind nicht notwendig.

### **B.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften**

Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften 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)**

Aufgrund der geringfügigen Änderungen, die in diesem Verfahren erfolgen sollen (siehe Kapitel B.2 „Städtebauliche Konzeption“), ist ein Monitoring nicht notwendig.

## **B.11. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grund, 2. Änderung“ werden mit Ausnahme der unten genannten Punkte unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Der Planteil wird entsprechend angepasst.

### **B.11.1 Art der baulichen Nutzung**

Ein kleiner Teilbereich, der bisher als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt war, wird nun dem Mischgebiet (MI) zugeordnet. Die bisher im Mischgebiet zulässigen Nutzungen bleiben unverändert.

## **B.12. Örtliche Bauvorschriften**

Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Grund, 2. Änderung“ werden mit Ausnahme der unten genannten Punkte unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Der Planteil wird entsprechend angepasst.

### **B.12.1 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen**

Folgende Änderungen werden für das gesamte Mischgebiet (und nicht nur für den Bereich der Nutzungsänderung) festgesetzt:

- Die Dachneigung wird von 0° bis 48° festgesetzt. Bisher waren Pultdächer von 10° bis 22° und geneigte Dächer von 22°-48° zulässig.
- Bei Dachneigungen unter 22° dürfen neben Dachsteinen und -ziegeln auch andere Materialien verwendet werden.

Diese Festsetzung orientiert sich am nördlich angrenzenden Plangebiet „Hochholz“, in dem im Zuge einer 1. Änderung (in Kraft getreten am 08.03.2024) extra die Dachneigung geändert wurde.

## **B.13. Verkehr**

Die Erschließung bleibt unverändert.

## **B.14. Technische Infrastruktur**

Die technische Infrastruktur mit entsprechender Ver- und Entsorgung bleibt unverändert.

## **B.15. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge dieser Änderung nicht notwendig.

Wallhausen, im Juli 2024

Frickinger  
(Bürgermeister)

## TEXTTEIL

### P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „Grund, 3. Änderung“ liegen zugrunde: das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

Im Zuge dieses Verfahrens werden die Planungsrechtlichen Festsetzungen nicht geändert. Lediglich im Planteil erfolgt für einen kleinen Teilbereich eine Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) in ein Mischgebiet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grund, 2. Änderung“ werden zur besseren Handhabung und Nachvollziehbarkeit nachfolgend unverändert aufgeführt.

#### P.1 Art der baulichen Nutzung

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

##### P.1.1 Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

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

##### P.1.2 Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### P.1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- nicht wesentlich störende Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

#### **P.1.4 Gewerbegebiet** (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

#### **P.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

In der vorliegenden Planung werden verschiedene Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung getroffen.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bestimmt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,8 festgesetzt.

Die GRZ im Mischgebiet ist mit 0,6 bestimmt. Die festgesetzte GFZ beträgt 1,2.

Im GE sowie im GEe wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung einer GFZ ist in Gewerbegebieten entbehrlich.

Auch in Einzelfällen dürfen die vorgegebenen Werte nicht überschritten werden.

Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden als nicht versiegelte Fläche betrachtet.

#### **P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die maximal zulässige Außenwandhöhe im Allgemeinen Wohngebiet, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf 6,50 m nicht überschreiten.

Die Firsthöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe, darf im WA und im MI 10,0 m nicht überschreiten.

Bei Pultdächern beträgt die maximale Außenwandhöhe (Firsthöhe) im WA 9,0 m und im MI 10,0 m.

Die maximale Gebäudehöhe im GE und GEe, gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (bei

Flachdächern) bzw. bis zum First (bei geneigten Dächern), beträgt 10,0 m. Technisch bedingte Anlagen als untergeordnete Dachaufbauten dürfen die Höhe von 3,0 m nicht überschreiten.

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

(§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf an der höchsten Stelle nicht mehr als 0,5 m über der bestehenden Geländeoberfläche bzw. der angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei einzuhalten.

### **P.3 Nebenanlagen**

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

Nebenanlagen sind, soweit als Gebäude vorgesehen, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. In den als Grünflächen dargestellten Bereichen sind auch unterirdische Nebenanlagen nicht zulässig. Nebenanlagen sind nur mit einer Mindestentfernung von 15,0 m zur Landesstraße zulässig.

### **P.4 Bauweise**

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

Festgesetzt ist eine offene Bauweise.

Im WA dürfen Wohngebäude nur als Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 15 m errichtet werden.

Im MI sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die maximale Gebäudelänge wird im GE und GEe auf 75,0 m beschränkt.

### **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 bis zu einer Entfernung von 3,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen. Garagen, Stellplätze und Carports müssen einen Mindestabstand von 15,0 m zur Landesstraße haben.

### **P.6 Zahl der Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen wird im WA auf maximal drei je Einzelhaus bzw. zwei je Doppelhaushälfte festgelegt. Im MI sind sechs je Einzelhaus bzw. drei je Doppelhaushälfte zulässig.

### **P.7 Zu- und Ausfahrtsverbot**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet dürfen höchstens zwei Einfahrten je Grundstück erstellt werden. Die maximale Breite beträgt 6,0 m.

Außer der Erschließungsstraße „Am alten Flugplatz“ dürfen keine weiteren Zufahrten zur L2247 angelegt werden. Die bestehenden Zufahrten sind zeitlich begrenzt. Diese müssen geschlossen werden, wenn die ausgebauten Erschließungsstraße mit den innerörtlichen Straßen verbunden wurde.

## **P.8 Versorgungsanlagen und –leitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

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

Im Bereich von Parkplätzen ist für je sechs Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Schmalwachsende, straßenverträgliche Sorten der nachfolgenden Pflanzenliste eignen sich hierfür:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Platanus acerifolia</i>	Platane
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche

Mindestpflanzqualität: Hochstämme, 2x verpflanzt, Stammumfang in 1,0 m Höhe 12-14 cm

## **P.10 Pflanzbindungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan als flächenhafte Pflanzbindung festgesetzten Gehölze sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Während der Bauphase sind sie durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes und des Wurzelbereiches zu schützen.

## O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Grund, 3. Änderung“ liegen zugrunde: die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

Nachfolgend werden die im Zuge dieses Verfahrens vorgenommenen Änderungen **blau** hervorgehoben, um eine bessere Nachvollziehbarkeit zu ermöglichen.

### O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender Farben oder reflektierender Materialien ist unzulässig.

### O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wie Mischgebiet (MI) sind gleichseitig geneigte Satteldächer, Walmdächer, versetzte wie auch „reine“ Pultdächer **und im MI zusätzlich Flachdächer** zulässig. Die zulässige Dachneigung **im WA** beträgt 22° bis 48°, bei reinen Pultdächern 10° bis 22°. **Im MI beträgt die Dachneigung 0° bis 48°**. Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen bzw. schwarzen Dachsteinen oder –ziegeln zu erfolgen. **Pult- und Flachdächer sowie Dächer mit Dachneigungen unter 22°** dürfen auch mit anderen Materialien eingedeckt werden. Die Farbvorgaben sind dabei zu beachten. Bis zu 1/3 der Dachfläche sind auch Glas sowie naturfarbene Bleche zulässig.

Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile können allgemein als Flachdach ausgeführt werden.

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

*Hinweis: In den Gewerbegebieten werden keine Festsetzungen zu Dachformen, –neigung und –deckung getroffen.*

### O.3 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune mit davorliegenden Gehölzabpflanzung oder Holzzäune, Zaunhöhe max. 1,50 m
- geschnittene Hecken mit max. 1,50 m

Stützmauern dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten, damit das Lichtprofil der Straßen nicht eingeschränkt wird.



Als Einfriedung zur freien Landschaft sind ausschließlich Drahtzäune, Lattenzäune und freiwachsende Hecken zulässig. Immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja, Scheinzypresse) sind generell unzulässig.

#### **O.4 Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,0 m gegenüber dem bestehenden Gelände sind verfahrenspflichtig.

#### **O.5 Zahl der Stellplätze**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind zwei Stellplätze herzustellen.

#### **O.6 Zulässigkeit von Werbeanlagen**

(§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind über Dach sowie in festgesetzten Grünflächen unzulässig. Freistehende oder selbstständige Werbeanlagen sind bis zur maximalen Gebäudehöhe zulässig. Zudem müssen Werbeanlagen einen Mindestabstand von 15,0 m zur Landesstraße haben.

Grell leuchtende oder bewegte Werbeanlagen sind unzulässig. Streulicht in das Umland ist zu vermeiden. Die Beleuchtung von Werbeanlagen darf nicht in einer Art und Weise erfolgen, die geeignet ist, die Verkehrsteilnehmer im Straßenverkehr zu beeinträchtigen bzw. abzulenken.

## **H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **H.1 Bodenfunde**

Bei Durchführung der Planung können bisher unentdeckte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart mit einer Verkürzung der Frist nach § 20 DSchG nicht einverstanden ist.

### **H.2 Altlasten und Altablagerungen**

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

### **H.3 Bodenschutz**

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 Bau- und Umweltamt. Dem Bau- und Umweltamt bleibt vorbehalten, auf Kosten des Antragstellers, Bodenproben des Bodenmaterials entnehmen und chemisch-analytisch untersuchen zu lassen.

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

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

### **H.4 Baugrund/Geologie**

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

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

## H.5 Grundwasser

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

Zur Prüfung, ob durch die vorgesehene Bebauung in das Grundwasser eingegriffen wird und um somit ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen bei Bauvorhaben zu vermeiden, wird empfohlen Aussagen über die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse im Plangebiet einzuholen (z. B. im Zuge von Baugrunderkundungen) und eine Fertigung dem Landratsamt – Bau- und Umweltamt zuzuleiten. In diesem geotechnischen Gutachten sollte die oberflächennahe Grundwassersituation bis 2 m unter der Baugrubensohle beschrieben werden. Insbesondere sollten darin Angaben über die Tiefe, die Art (Schicht- oder Porengrundwasser) und ggf. die ungefähre Menge des Grundwassers sowie Angaben zur Reichweite der Grundwasserabsenkung und Empfehlungen zur Bauausführung in Abhängigkeit von der geplanten Entwässerung enthalten sein.

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

## H.6 Oberflächenwasser

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

## H.7 Verkehrsflächen

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

## H.8 Grenzabstände mit Pflanzungen

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

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

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

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	24.07.2024
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	23.08.2024
Auslegungsbeschluss		am	24.07.2024
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	23.08.2024
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 26.08.	bis	26.09.2024
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)		am	20.11.2024
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am	29.11.2024

**AUFGESTELLT**

**AUSGEFERTIGT**

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

Wallhausen,  
den 24.07.2024

Wallhausen,  
den 21.11.2024

**gez.**  
Frickinger  
(Bürgermeister)

.....  
Frickinger  
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 24.07.2024