

**BEGRÜNDUNG UND TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN
„UNTERE BUCHKLINGE III, 3. ÄNDERUNG“
IN WALLHAUSEN
BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB**

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	3
VORBEMERKUNGEN	4
BEGRÜNDUNG	5
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	5
B.2. Städtebauliche Konzeption	6
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	6
B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung	6
B.5. Übergeordnete Planungen	8
B.6. Kommunale Planungsebene	8
B.6.1 Flächennutzungsplan	8
B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	8
B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen	10
B.7.1 Schutzgebiete	10
B.7.2 Biotopschutz	10
B.7.3 Biotopverbund	10
B.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen	10
B.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	11
B.7.6 Artenschutz	11
B.7.7 Gewässerschutz	11
B.7.8 Denkmalschutz	11
B.7.9 Immissionsschutz	11
B.7.10 Landwirtschaft	11
B.7.11 Wald und Waldabstandsflächen	11
B.7.12 Altlasten	11
B.7.13 Starkregen	12
B.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen	12
B.9. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	12
B.10. Maßnahmenkonzeption	12
B.10.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	12
B.10.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	12
B.10.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	12
B.10.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	12
B.10.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie	12
B.11. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	13
B.12. Planungsrechtliche Festsetzungen	13
B.12.1 Art der baulichen Nutzung	13
B.12.2 Maß der baulichen Nutzung	13
B.12.3 Nebenanlagen	14
B.12.4 Bauweise	14
B.12.5 Stellung der baulichen Anlagen	14
B.12.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	14
B.12.7 Zahl der Wohnungen	15
B.12.8 Zu- und Ausfahrtsverbote	15
B.12.9 Grünflächen (öffentlich)	15
B.12.10 Versorgungsanlagen und –leitungen	15

B.12.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
B.12.12 Pflanzgebote	15
B.12.13 Pflanzbindungen	15
B.13. Örtliche Bauvorschriften	16
B.13.1 Äußere Gestaltung	16
B.13.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	16
B.13.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten	16
B.13.4 Einfriedungen, Stützmauern	16
B.13.5 Aufschüttungen und Abgrabungen	17
B.13.6 Stellplätze	17
B.13.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen	17
B.14. Verkehr	17
B.15. Technische Infrastruktur	17
B.16. Soziale Infrastruktur	17
B.17. Bodenordnende Maßnahmen	17
TEXTTEIL	18
P Planungsrechtliche Festsetzungen	18
O Örtliche Bauvorschriften	22
H Hinweise und Empfehlungen	25
VERFAHRENSVERMERKE	29

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:3.000	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: Luftbild, 1:3.000	10

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** wurden - da nicht erforderlich - nicht erstellt.

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Untere Buchklinge III, 1. Änderung und Erweiterung“ der Gemeinde Wallhausen trat mit amtlicher Bekanntmachung am 06.10.1985 in Kraft. Der Bebauungsplan weist ein allgemeines Wohngebiet aus.

Die Grundstücke innerhalb des Baugebiets sind mit Ausnahme einzelner Baulücken größtenteils bebaut. Die Wohnhäuser wurden in den vergangenen Jahren bereits teilweise saniert. Ferner wurde in jüngster Zeit ein Neubau im Birkenweg realisiert. Aufgrund der Baujahre der Wohngebäude ist davon auszugehen, dass in den kommenden Jahren weitere Sanierungen folgen. Ferner kann der Wunsch nach Aufstockung / Anbauten oder dem vollständigen Rückbau von Bestandsgebäuden und der Ersatz durch Neubauten nicht ausgeschlossen werden.

So haben sich auch die Eigentümer eines Grundstücks im Ahornweg an die Gemeinde gewandt und den Wunsch geäußert, ihr Bestandsgebäude abzurechen und durch einen Neubau mit zwei Vollgeschossen zu ersetzen. Die Abstimmung mit der Gemeinde wurde erforderlich, da der geplante Neubau zwar die laut rechtskräftigem Bebauungsplan zulässige Gebäudehöhe einhält jedoch die zulässigen maximalen Außenwandhöhen überschreitet. Ferner soll die zulässige Dachneigung unterschritten werden. Die Gemeinde Wallhausen möchte nun mittels einer Bebauungsplanänderung die Rahmenbedingungen für die Realisierung des Bauvorhabens schaffen.

Der Bebauungsplan wurde im Bereich der östlichen Häuserzeile (im Bereich der Flurstücke Nr. 949/4, 949/5, 949/8, 949/9, 949/23 und 949/24) im Jahr 2006 bereits zu ersten Mal geändert (Bebauungsplan „Untere Buchklinge III – 2. Änderung“). Im Zuge der Änderung wurde das Maß der baulichen Nutzung überarbeitet. Die zulässigen Gebäude- und Traufhöhen wurden erhöht sowie die Dachneigungen angepasst.

Im Rahmen der Änderung soll der Bebauungsplan „Untere Buchklinge III, 1. Änderung und Erweiterung“ nun auch im verbleibenden Bereich überarbeitet werden. Die beabsichtigten Überarbeitungen umfassen dabei im Wesentlichen den Verzicht auf die festgesetzten Traufhöhen sowie die Anpassung der Dachneigungen und Dachformen. Ferner wurden die Baugrenzen an den Bestand angepasst. Die Erschließung des Baugebiet wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht geändert.

Durch die Änderung des Bauungsplanes kann eine maßvolle Nachverdichtung des Wohngebiets ermöglicht werden, ohne den Charakter des Gebiets negativ zu beeinträchtigen.

Da mit der Bebauungsplanänderung ausschließlich Flächen überplant werden, welche sich im Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes befinden, handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Somit kann der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Der dort festgesetzte Schwellenwert von 2,0 ha der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist bzgl. des Änderungsbereiches 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

Die Bebauungsplanänderung beschränkt sich im Wesentlichen auf den Verzicht der festgesetzten Traufhöhen sowie eine Reduzierung der zulässigen Dachneigungen. Ferner wurden die Baugrenzen an den tatsächlichen Bestand angepasst. Die Erschließung des Wohngebiets sowie die zulässigen Gebäudehöhen werden nicht geändert. Hierdurch kann die städtebauliche Konzeption des Wohngebiets erhalten bleiben.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche des Änderungsbereichs beträgt ca. 3,69 ha. Diese verteilt sich folgendermaßen:

• Bruttobaufläche	2,93 ha	79,39 %
• Öffentliche Grünflächen	0,15 ha	3,97 %
• Verkehrsflächen	0,61 ha	16,64 %

B.4. Dichte- und Bedarfsberechnung

Die geplante Bebauungsplanänderung ermöglicht die Bebauung der Grundstücke in den Gebieten WA I mit zwei sowie in den Gebieten WA II mit drei Vollgeschossen. Hierdurch kann, bei Einhaltung der festgesetzten Gebäudehöhen aus dem Bebauungsplan „Untere Buchklinge III, 1. Änderung und Erweiterung“, eine Nachverdichtung der Grundstücke und somit auch eine Erhöhung der Einwohnerdichte erfolgen. In der Folge konnte auf eine Dichte- und Bedarfsberechnung verzichtet werden.

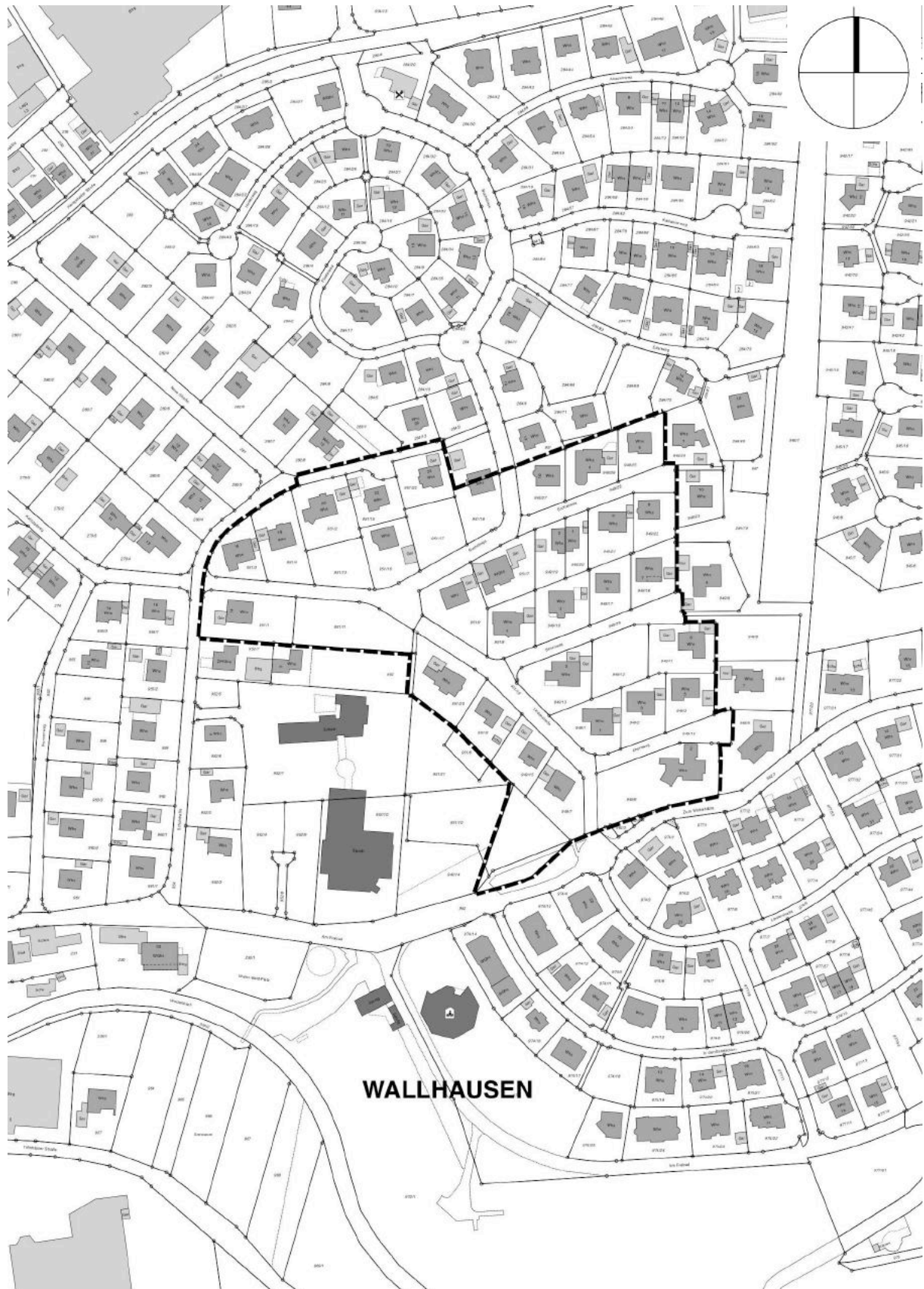


Bild 1: Geltungsbereich, 1:3.000

B.5. Übergeordnete Planungen

Es handelt sich um die Änderung eines Bebauungsplanes im Innenbereich von Wallhausen. Die betreffende Fläche ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Heilbronn-Franken 2020“ als *bestehende Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)* eingetragen. Ferner ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen Umfeld als Vorranggebiet für Siedlungsbereiche gekennzeichnet.

Die geplante Änderung des Bauungsplanes stimmt somit mit den Zielsetzungen des Regionalplanes überein. Raumordnerische Belange werden im Zuge der Bebauungsplanänderung nicht berührt.

B.6. Kommunale Planungsebene

B.6.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan „Brettach/Jagst 2008, 1. Änderung“ des Gemeindeverwaltungsverbands Brettach/Jagst als bestehende Wohnbaufläche ausgewiesen. Da die Art der baulichen Nutzung im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht geändert wird, stimmt die Darstellung im Flächennutzungsplan auch weiterhin mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes überein. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist folglich nicht erforderlich.

B.6.2 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Mit der Bebauungsplanänderung „Untere Buchklinge, 3. Änderung“ wird der Bebauungsplan „Untere Buchklinge 1. Änderung und Erweiterung“ teilweise überplant. Dieser trat mit amtlicher Bekanntmachung am 06.10.1985 in Kraft.

Es grenzen folgende, qualifizierte, Bebauungspläne an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Untere Buchklinge, 3. Änderung“ an:

- Bebauungsplan „Sandäcker“, rechtskräftig seit 01.01.1999,
- Bebauungsplan „Sandäcker, 2. Änderung“, rechtskräftig seit 13.03.1998,
- Bebauungsplan „Sandäcker II“, rechtskräftig seit 01.01.1999,
- Bebauungsplan „Untere Buchklinge III“, rechtskräftig seit dem 26.05.1976,
- Bebauungsplan „Untere Buchklinge III, 2. Änderung“, rechtskräftig seit dem 03.11.2006,
- Bebauungsplan „Untere Buchklinge IV“, rechtskräftig seit dem 01.01.1999 und
- Bebauungsplan „Untere Buchklinge V“, rechtskräftig seit dem 01.01.1999.

Die Bebauungspläne weisen allgemeine Wohngebiete aus. Zusätzlich weisen die Bebauungspläne „Sandäcker“ und „Sandäcker, 2. Änderung“ Gemeinbedarfsflächen sowie der Bebauungsplan „Untere Buchklinge V“ ein Mischgebiet aus.

Ferner grenzen die folgenden, unqualifizierten, Bebauungspläne an den Geltungsbereich an:

- Bebauungsplan „Untere Buchklinge“, rechtskräftig seit dem 20.09.1957,
- Bebauungsplan „Untere Buchklinge II“, rechtskräftig seit 07.07.1961,
- Bebauungsplan „Untere Buchklinge II, 1. Änderung“, rechtskräftig seit dem 06.09.1963.

Hierbei wird das Maß der baulichen Nutzung über Baulinien bestimmt.

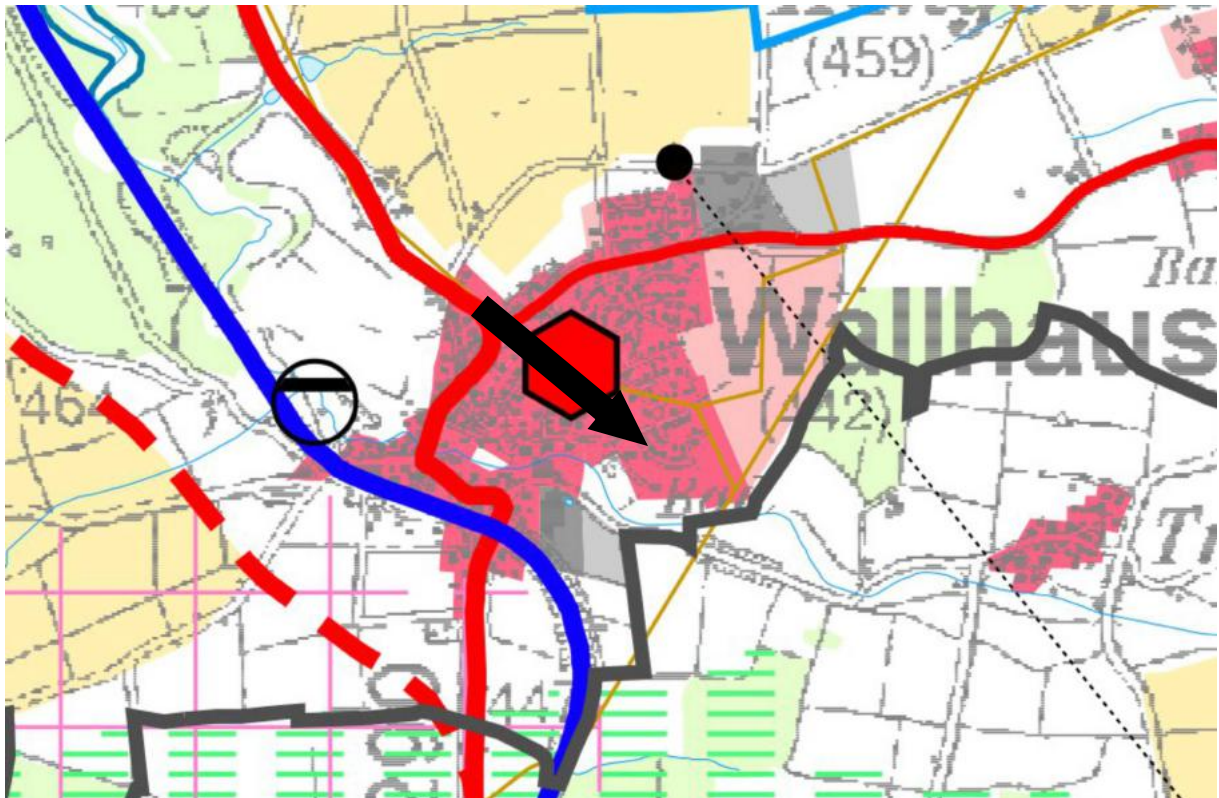


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

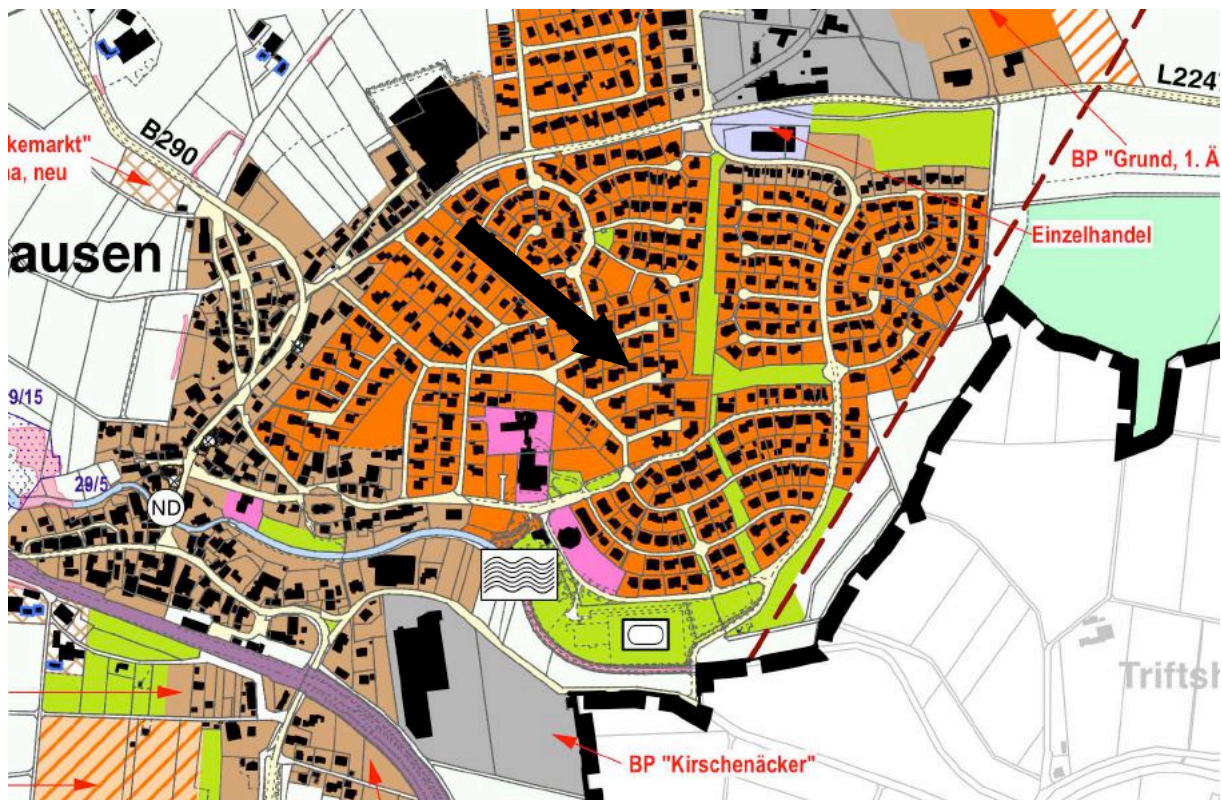


Bild 3: Flächennutzungsplan "Brettach/Jagst 2008, 1. Änderung", 1:10.000

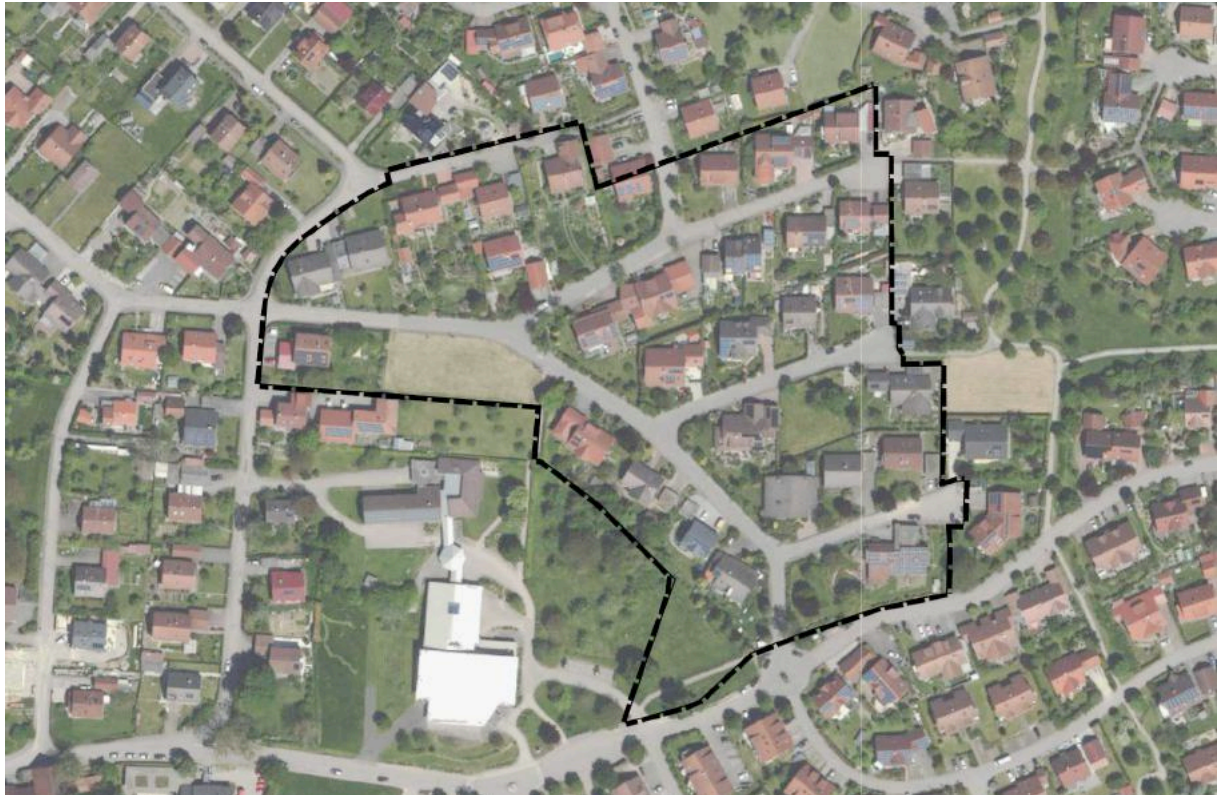


Bild 4: Luftbild, 1:3.000

B.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

B.7.1 Schutzgebiete

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale) betroffen.

B.7.2 Biotopschutz

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

B.7.3 Biotopverbund

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Flächen des Biotopverbunds noch werden Flächen des Biotopverbunds außerhalb des Plangebiets tangiert.

B.7.4 Erhaltungsgebot von Streuobstbeständen

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein gemäß § 33a NatSchG geschützter Streuobstbestand. Auch wird keine gesetzlich geschützter Streuobstbestand außerhalb des Plangebiets 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

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen (annähernd vollständig bebautes Wohngebiet) sind keine geschützten Arten innerhalb des Plangebiets zu erwarten. Ferner sind durch die geplanten Änderungen (siehe Kapitel B.2 „Städtebauliche Konzeption“) keine Auswirkungen auf den Artenschutz zu erwarten. In der Folge konnte auf die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Untersuchung verzichtet werden.

B.7.7 Gewässerschutz

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine Auswirkungen auf den Gewässerschutz (Wasserschutzgebiete und 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

Der Bebauungsplan „Untere Buchklinge, 1. Änderung und Erweiterung“ weist als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet aus. Da die Art der baulichen Nutzung im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht geändert wird, sind folglich keine negativen Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten. In der Folge konnte auf die Erstellung eines Schallgutachtens verzichtet werden.

B.7.10 Landwirtschaft

Mit der Bebauungsplanänderung wird ein bestehendes Wohngebiet überplant, welches annähernd vollständig besiedelt ist. Ferner sind keine landwirtschaftlichen Flächen von der Änderung betroffen. Folglich werden keine Auswirkungen auf agrarstrukturelle Belange erwartet.

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 Altlasten außerhalb des Plangebiets 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.

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

B.9. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann verzichtet werden.

B.10. Maßnahmenkonzeption

B.10.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Durch die Planung werden keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich.

B.10.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Maßnahmen gemäß Biotopschutz sind nicht erforderlich.

B.10.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind nicht erforderlich.

B.10.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften sind nicht erforderlich.

B.10.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie

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

B.11. 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 erforderlich.

B.12. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich, ausgenommen der eingangs beschriebenen Änderungen (siehe Kapitel B.2 „Städtebauliche Konzeption“), an den Vorgaben des Bebauungsplans „Untere Buchklinge, 1. Änderung und Erweiterung“.

Bebauungsplänen liegen die zum Zeitpunkt ihrer Aufstellung geltenden Rechtsgrundlage zugrunde. Aufgrund geänderter Rechtsgrundlagen wurden die verbleibenden Festsetzungen aktualisiert und an die aktuelle Rechtslage angepasst.

B.12.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird, gemäß § 4 BauNVO, ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

(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 Nr. 1 bis 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 Erdaddeckung von mind. 50 cm Höhe werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl sowie von Traufhöhen ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich. Die Gebäudekubatur kann durch GRZ und maximale

Gebäudehöhe (GH) in ausreichendem Maß begrenzt werden. Ferner wurde bei Gebäuden mit Flachdächern und Pultdächern die Zahl der Vollgeschosse auf zwingend 2 Vollgeschosse festgesetzt, da sich eingeschossige Gebäude nicht in das vorhandenen Ortsbild einfügen würden.

Die Gebäudehöhe bemisst sich zwischen der gewählten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) und dem höchsten Punkt des Gebäudes. Die Gebäudehöhe wurden in den Gebieten WA I auf 8,50 m sowie in den Gebieten WA II auf 11,5 m festgesetzt.

Flach- und Pultdächer sollen zukünftig zulässig sein. Bei Flachdächern darf die zulässige Gebäudehöhe von 7,0 m, bei Gebäuden mit Pultdächern die zulässige Gebäudehöhe von 8,5 m bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Gebäude (inkl. Attika) nicht überschritten werden.

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 m³ und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Sonstige 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, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

B.12.4 Bauweise

Im Plangebiet werden entsprechend der Ortstypik für die Gebiete WA I eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern sowie für die Gebiete WA II eine offene Bauweise mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit einer maximalen Gesamtlänge von 30,0 m, festgesetzt.

B.12.5 Stellung der baulichen Anlagen

Soweit im Plan festgesetzt sind die wesentlichen Gebäudekanten und Dachfirsten parallel zu den eingezeichneten Richtungen zu erstellen.

B.12.6 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.12.7 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.12.8 Zu- und Ausfahrtsverbote

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

B.12.9 Grünflächen (öffentlich)

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

B.12.10 Versorgungsanlagen und –leitungen

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

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

Die nicht überbauten Flächen, die nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, sind - analog zum § 9 Abs. 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) – gärtnerisch anzulegen und durch standortgerechte Einzelbäume, Baum- und Gehölzgruppen zu begrünen. Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Da Schottergärten somit unzulässig und auch städtebaulich und ökologisch unerwünscht sind werden diese ausgeschlossen. Wege, Stellplätze sowie Terrassen sind davon nicht betroffen.

B.12.12 Pflanzgebote

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen werden Bäume als Einzelpflanzgebote festgesetzt.

B.12.13 Pflanzbindungen

Die im Plan gekennzeichneten und als erhaltenswert eingestuftes Gehölze sind mit einer Pflanzbindung versehen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

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 sowie Wandverkleidungen aus Kunststoff und Kunststein ausgeschlossen.

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

B.13.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Die Vorgaben zur Ausbildung von Dächern orientieren sich an der Bestandsbebauung. Dächer sind als geneigte Dächer mit Dachneigungen von 18° bis 38° zulässig. Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen bzw. schwarzen Dachsteinen oder –ziegeln zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig.

Außerdem werden zukünftig auch Flachdächer ermöglicht. Für diese sind aus konstruktiven Gründen auch andere Materialien zulässig.

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

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

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

Aus optischen Gründen werden Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum in ihrer Ausbildung und Ausgestaltung beschränkt.

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 Aufschüttungen und Abgrabungen

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

B.13.6 Stellplätze

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

B.13.7 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

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Erschließung bleibt im Rahmen der Bebauungsplanänderung unverändert.

B.15. Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur mit entsprechender Versorgung bleibt unverändert.

B.16. Soziale Infrastruktur

Die Wohnsiedlung 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 Oktober 2024

Frickinger
(Bürgermeister)

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Untere Buchklinge III, 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.

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.

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

Für Gebäude mit Pultdächern und Flachdächer wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwingend 2 Vollgeschosse festgesetzt.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Gebäudehöhe bemisst sich zwischen der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) und dem höchsten Punkt des Gebäudes. Die Gebäudehöhe ist in den Gebieten WA I auf 8,50 m sowie in den Gebieten WA II auf 11,5 m festgesetzt.

Ferner darf die zulässige Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdächern von 7,0 m sowie bei Gebäuden mit Pultdächer 8,5 m bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Gebäude (inkl. Attika) nicht überschritten werden.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Maßgeblich orientiert sich die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) an der angrenzenden Verkehrsfläche (gemittelter Straßenverlauf bezogen auf die Gebäudelängsseite).

Alternativ können die EFHs der Bestandsbebauung, in Fällen eines Abbruchs und Neubaus, übernommen werden.

Eine Abweichung der EFHs ist bis maximal 0,5 m zulässig.

P.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, welche als Gebäude ausgeführt werden (z.B. Gartenhütten), sind nur bis zu einer Größe von 40 m³ und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässigen Gebäudehöhen nicht überschreiten. In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

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

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

P.4 Bauweise

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

In den Gebieten WA I ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern sowie in den Gebieten WA II eine offene Bauweise mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit einer maximalen Gebäudelänge von 30,0 m festgesetzt.

P.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Soweit im Plan festgesetzt sind die wesentlichen Gebäudekanten und Dachfirsten parallel zu den eingezeichneten Richtungen zu erstellen.

P.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

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

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

P.7 Zu- und Ausfahrtsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

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.

In den Grünflächen sind bauliche Nebenanlagen wie Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze unzulässig.

Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, Spielplatzflächen, Regenrückhaltebecken, Fußwege sind zulässig.

P.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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. Die Flächen sind mit standortgerechten Einzelbäumen, Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen. 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.

P.11 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.11.1 Einzelpflanzgebote

Bäume entlang der Erschließungsstraßen:

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

Pflanzliste

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>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Holz-Birne
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i> `Greenspire`	Winterlinde

P.12 Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

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

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Untere Buchklinge III, 3. Änderung**“ 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. Ferner sind Wandverkleidungen aus Kunststoff und Kunststein ausgeschlossen.

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dächer sind als geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 18° und 38° auszuführen. Die Dachdeckung hat mit roten bis braunen oder anthrazitfarbenen bzw. schwarzen Dachsteinen oder –ziegeln zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig.

Ferner ist der Bau von Gebäuden mit Flachdächern zulässig. Für diese sind aus konstruktiven Gründen auch andere Materialien zulässig.

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

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

O.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

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

Zwerch- oder Querbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

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

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

O.4 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig

- Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,80 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.
- Tote Einfriedungen z.B. Metall- oder Holzzäune und Mauern oder Stelen.
Die maximal zulässige Gesamthöhe für tote Einfriedungen beträgt 1,80 m. Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche - auch Fußwege - muss bis zu einer Gesamthöhe von 1,1 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.

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 1,80 m. Bei einer Gesamthöhe von insgesamt 1,1m 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 0,80 m haben. Sind größere geländebedingte Höhendifferenzen zu überwinden, muss die Stützmauer nach jeweils 0,80 m Höhe einen mindestens 0,50 m breiten horizontalen Geländeversprung aufweisen. Dieser Geländeversprung muss als Pflanzstreifen bepflanzt werden und daher eine mindestens 0,60 m tiefe durchwurzelbare Substratschicht haben.

O.5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche, die nicht dem eigentlichen Baukörper dienen, sind, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

O.6 Zahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

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

O.7 Garagenvorplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

O.8 Zulässigkeit von Werbeanlagen (§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die maximale Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 1,20 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 2,0 m unter der Baugrubensohle einzuholen, um ein

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

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Festgesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarsungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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.

H.9 Artenschutz

Baulicher Veränderungen an Bestandsgebäuden sowie die Bebauung von Baulücken kann zu artenschutzrechtlichen Konflikten führen. Diesbezüglich ist unmittelbar vor Beginn und auch während der Bauarbeiten immer zu prüfen, ob einzelne Tiere bzw. Lebensstätten geschützter Arten, z.B. Fledermäuse oder Brutvögel von Baumaßnahmen betroffen sind.

Beim Verdacht auf das Vorkommen geschützter Tierarten, auch wenn diese oder deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten erst während laufender Bauarbeiten entdeckt werden, ist umgehen die zuständige Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Schwäbisch Hall zu verständigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	23.10.2024
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	25.10.2024
Auslegungsbeschluss	am	23.10.2024
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	25.10.2024
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 28.10.	bis 29.11.2024
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	11.12.2024
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	24.01.2025

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 23.10.2024

Wallhausen,
den 12.12.2024

gez.
Frickinger
(Bürgermeister)

.....
Frickinger
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 23.10.2024