

Stadt Beilstein



**BEBAUUNGSPLAN
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

„SCHAFÄCKER III“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Die Übereinstimmung des Lageplans mit
dem Liegenschaftskataster Stand 26.02.2018
bescheinigt
Bietigheim-Bissingen, den 15.06.2021

Rauschmaier Ingenieure GmbH
Beratende Ingenieure für Bau- und
Vermessungswesen, Stadtplanung
Sucystraße 9
74321 Bietigheim-Bissingen

Bebauungsplanentwurf und Entwurf der
örtlichen Bauvorschriften ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 20.07.2021/e/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Abwägung, Hinweise und Verfahrensvermerke
ergänzt:
Bietigheim-Bissingen, den 30.11.2021/kah

Rauschmaier Ingenieure GmbH

Anlagen:

- Anlage 1 Lageplan mit Legende, Textteil und Verfahrensvermerken,
- Anlage 2 Begründung,
- Anlage 2.1 Abwägung.

LEGENDE Nutzungsschablone (Füllschema):

Art der baulichen Nutzung	maximale Gebäudehöhe
maximale Grundflächenzahl	maximale Gebäudehöhe
Bauweise	-



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

§ 4 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB in Verb. mit Abs. 3 BauGB

z.B. 0,4

maximale Grundflächenzahl

z.B. TH max. 6,5 m maximale Traufhöhe in Metern über EFH

z.B. GBH max. 10,5 m maximale Gebäudehöhe in Metern über EFH

z.B. EFH 259,5 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in m über NN als Maximum



BAUWEISE

offene Bauweise

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB



ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Baugrenzen

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB



VERKEHRSFLÄCHEN

Mischverkehrsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

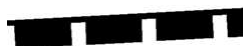


Öffentliche Parkplätze



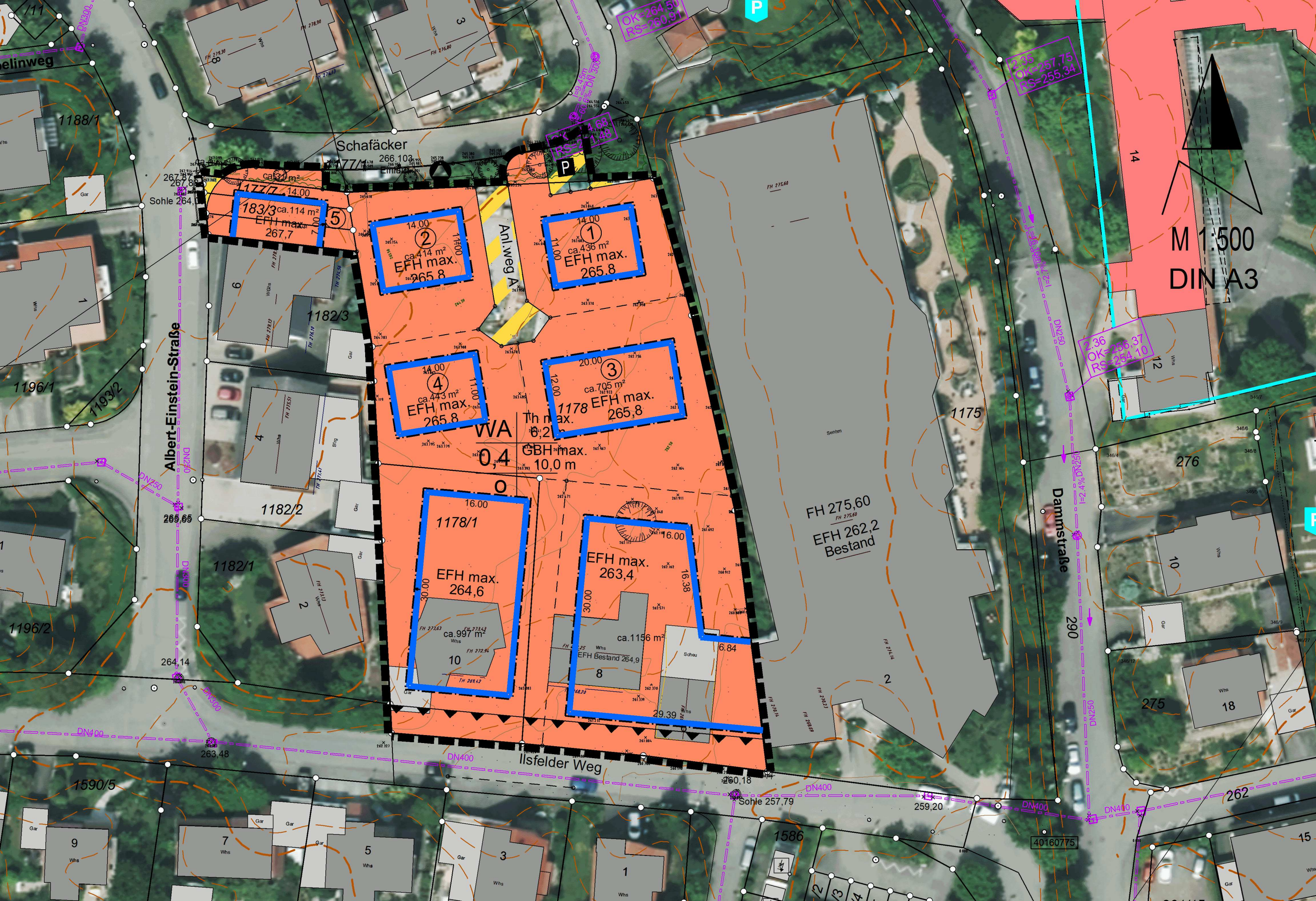
Lärmschutzanlagen

§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

alle Höhenangaben im DHHN12



A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)
2. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)
3. die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S.58), zuletzt geändert durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)
4. die **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 Nr. 7 S. 358), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. 2010 S.357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 mit Wirkung vom 01.08.2019 (GBl. S. 313).

B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelten die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs. 6 LBO). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen oder örtliche Bauvorschriften, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

Dies gilt insbesondere für den seit dem 15.02.1980 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Erweiterung Schafäcker Gewerbegebiet, der vollständig (auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Schafäcker III) aufgehoben wird.

Dies gilt außerdem für die entsprechenden geringfügigen Teilbereiche des seit dem 10.10.1975 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Schafäcker und des seit dem 02.02.1989 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Schafäcker II.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB

1.1 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Zulässig sind die in § 4 Abs.2 Nr.1-3 BauNVO genannten Nutzungen:

Nr.1 Wohngebäude,

Nr.2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Nr.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs.3 Nr. 1-3 BauNVO:

Nr.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr.2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nr.3 Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nr.4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Nr.4 Gartenbaubetriebe

Nr.5 Tankstellen

Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 in Verb. mit Abs.3 BauGB

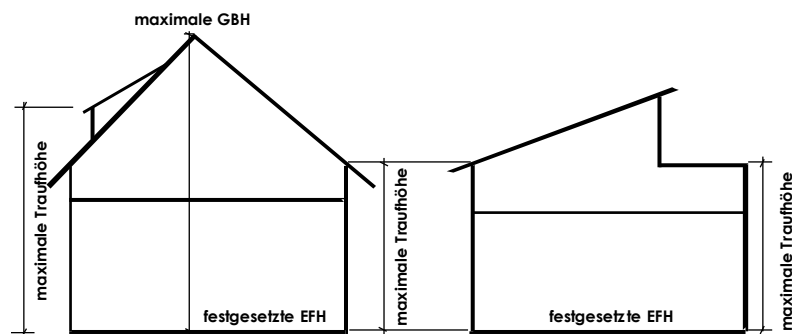
- nach Eintrag im Lageplan -

1.2.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO nach Eintrag im Lageplan. Von der festgesetzten EFH in m über NN darf mit der tatsächlichen EFH nach unten beliebig abgewichen werden.

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.

1.2.3 Gebäudehöhen nach § 18 BauNVO

Die Traufhöhen (TH) und die Gebäudehöhen (GBH) gelten von der im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Dachhaut. Die Traufhöhe wird jeweils am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen, bei Flachdächern bis Oberkante Attika bzw. Oberkante Balkon- oder Dachterrassenbrüstung (für die höhere Seite eines zurückgesetzten Pultdaches ist die Gebäudehöhe maßgebend). Die Traufhöhe gilt auch für Dachaufbauten.



1.2.4 Geschlosszahl nach § 20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse darf zwei nicht überschreiten. Ausnahmen können zugelassen werden, insbesondere wenn das Untergeschoss ein Vollgeschoss werden sollte.

1.3 BAUWEISE

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

- nach Eintrag im Lageplan -

offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO,

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet.

Gemäß § 23 Abs.2 Satz 3 und § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 23 Abs.3 (Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß) und Abs.5 (bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind usw., also z.B. Stellplätze und Garagen) BauNVO zulässigen Ausnahmen, allgemein zulässig sind.

1.5 VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr. 11 in Verbindung mit Abs.3 BauGB
- nach Eintrag im Lageplan -

- 1.5.1 Mischverkehrsfläche,
- 1.5.2 öffentliche Parkplätze,
- 1.5.3 Höhenlage der Verkehrsflächen

1.6 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen, im Elektrizitätsbereich jedoch nur die Niederspannungsleitungen.

1.7 FLÄCHEN FÜR MAßNAMEN ZUM LÄRMSCHUTZ § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

Auf der im Lageplan gekennzeichneten Fläche sind Maßnahmen zum Lärmschutz zulässig, sofern eine Höhe von 2 m und ein Mindestabstand von 1,0 m vom Fahrbahnrand eingehalten und die Lärmschutzwand schallschluckend (nicht reflektierend) ausgebildet wird.

1.8 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND
§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

- 1.8.1 Betonfuß: Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von etwa 0,2 m und einer Tiefe von etwa 0,3 m zulässig (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).
- 1.8.2 Straßenböschungen: Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis Höhe zu Länge wie 1 : 1,5 ausgeglichen. Das Hineinragen der Böschungen auf das Grundstück ist zu dulden.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

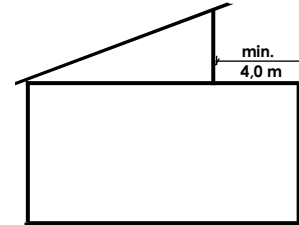
§ 74 Abs. 7 LBO

2.1 ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

2.1.1 Dachform und Dachneigung von Wohn und Hauptgebäuden in Altgrad

Es sind Satteldächer (und als Sonderformen Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Pyramiddächer) in einer Dachneigung von 15 - 20 ° zulässig, Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 7 - 18° in Kombination mit einem Flachdach von 0 - 5 °, der Flachdachteil muss mindestens 4,0 m ab Hausgrund breit sein und über die ganze Gebäudelänge gehen.



2.1.2 Dachdeckung

Zur Dachdeckung sind nur Materialien in roten oder rotbraunen sowie anthrazitfarbenen Farbtönen oder Dachbegrünungen zulässig. Dachflächenfenster und Solarenergieanlagen sind zulässig, Schlepp- und Segmentbogengauben können auch mit Dachdeckungen in nicht reflektierenden Metallfarben zugelassen werden.

2.1.3 Fassadengestaltung: Stark glänzende, grellfarbige und reflektierende Materialien sind unzulässig. Wandbegrünungen mit Kletterpflanzen oder bewachsenen Spalieren sind zulässig.

2.2 ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN

§ 74 Abs.1 Nr.2 und § 11 Abs.4 LBO

Werbeanlagen dürfen nur errichtet werden für die Nutzung und an der Stelle der Nutzung, für die sie werben. Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus eingesehen werden können, sind unzulässig.

2.3 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE ... SOWIE ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

2.3.1 Stützmauern: Bei Höhenunterschieden von mehr als 2,0 m, können Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m in einem Abstand von 0,3 m von der Grundstücksgrenze zugelassen werden. Der verbleibende Höhenunterschied ist maximal mit 1 : 1,5 abzuböschten.

2.3.2 Einfriedungen: Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind tote Einfriedungen nur bis maximal 0,3 m Höhe über der Verkehrsfläche zulässig. Tote Einfriedungen in größerer Höhe sind nur in einem Abstand von 2,0 m zur öffentlichen Fläche zulässig. Lebende Einfriedungen sind bis maximal 1,5 m Höhe über Gelände zulässig. Die Pflanzen sind so zu platzieren, dass sie im ausgewachsenen Zustand das Lichtraumprofil der Verkehrsfläche nicht beeinträchtigen.

- 2.3.3 **Müllbehälterstandplätze:** Die Müllbehälterstandplätze sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzungen allseitig abzuschirmen; diese Abschirmung muss auch geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.
- 2.3.4 **Flächen für Pkw-Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten:** Ort beton und Asphalt sind als Oberflächenabschluss nicht zulässig. Die Befestigung muss wasserdurchlässig sein, z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster in Splitt oder Sand mit Fugen verlegt sowie wasser gebundene Decken.

2.4 NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN

§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen, im Elektrizitätsbereich jedoch nur die Niederspannungsleitungen.

2.5 STELLPLATZVERPFLICHTUNG

§ 74 Abs.2 Nr. 2 LBO

Für neue Wohneinheiten wird die Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen abweichend von den Festsetzungen des § 37 Abs.1 LBO erhöht. Sie wird wie folgt festgesetzt:

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze herzustellen.

Vorplätze vor Garagen und anderen Stellplätzen sind keine Stellplätze im Sinne dieser Festsetzung.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

§ 9 Abs. 6 BauGB

3.1 ERSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER UND -ABSENKUNG

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kläranlage zuzuleiten.

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpen oder Erdwärmeenergieanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Heilbronn zu erfragen.

3.2 BODENDENKMALE

Bodendenkmale sind keine bekannt.

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG.). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

3.3 BODENSCHUTZ

Nach den Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Der Grundstückseigentümer und jeder der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, ist verpflichtet Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die § 4 und 7, wird hingewiesen.

Außerdem wird auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) hingewiesen.

3.4 ABFALLBESEITIGUNG - ALTLASTEN -

Altlasten sind keine bekannt. Falls im Zuge von Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich das Umweltamt beim Landratsamt Heilbronn zu informieren.

3.5 STRAßENBELEUCHTUNG UND PRIVATE AUßENBELEUCHTUNG

Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

Es wird auf den neuen § 21 Naturschutzgesetz zur insektenfreundlichen Beleuchtung hingewiesen, aus dem sich u.a. eine Verpflichtung der Gemeinden für neu zu errichtende Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen (ab 1.1.2021) ableiten lässt (s. Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetzes und des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes vom 23.07.2020, GBl. vom 30. Juli 2020, S. 651 ff.): Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Vegetation (z.B. Grünflächen, Bäume, Büsche) und Gewässer dürfen nicht beleuchtet werden. Die Lichtmenge ist gering zu halten: Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Wege, max. 10 Lux für Parkplätze. Leuchtdichten für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtenden Flächen von max. 100 Candela/Quadratmeter für max. 10 m² Flächen, 5 Candela/Quadratmeter für größere Flächen. Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo/Namen) sind zu vermeiden. Lichtlenkung nur durch voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (Upward Light Ratio = 0 %, besser Lichtstärkeklasse G6). Daher ist auf Bodenstrahler, freistrahkende Röhren und Kugelleuchten zu verzichten. Lichtpunkthöhen (an Gebäude oder auf Masten) sind so niedrig zu wählen, damit keine Abstrahlung über die Nutzungsfläche hinaus erfolgt. Auf die Nutzungszeit bedarfsorientierte Beleuchtung soll durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder Smart Technologien zeitlich begrenzt sein. Es sind ausschließlich Leuchtmittel mit bernsteinfarbenen bis max. warmweißen Farbtemperaturen (Orientierung 1800 bis max. 3000 Kelvin) zu verwenden. Wechsellicht (Änderungen des Betriebszustandes der Beleuchtungsanlage in weniger als 5 Minuten) darf nicht verwendet werden. Ebenso ist bewegtes Licht nicht zulässig. Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z.B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.

3.6 HINWEISE ZUR GESTALTUNG VON FLÄCHEN UND AUSFÜHRUNG VON EINRICHTUNGEN ZUR EINDÄMMUNG VON KRIMINALITÄT

Die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle ist bereit, Bauinteressenten auf dem Gebiet der Kriminalitätsvorsorge zu beraten.

Sie empfiehlt, das Wohnfeld kommunikationsfreundlich und -fördernd zu gestalten und auch Parkplätze übersichtlich anzulegen und die Sicht nicht durch überdimensionierte Bepflanzung zu verdecken. Niedrige Bepflanzung und hochstämmige Bäume sind deshalb zu bevorzugen.

Hauseingänge sollten von der Straße aus einsehbar sein. Auch hier ist eine niedere Bepflanzung und eine ausreichende Beleuchtung sinnvoll.

Anbauten, Aufbauten, Mauern, stabile Rankgerüste, Müllgefäße oder Müllcontainer können den Zugang zu Fenstern und Balkonen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss erleichtern, insbesondere dann, wenn sie nicht von der Straße oder den anderen Wohnungen aus einsehbar sind.

Es wird empfohlen, Wohngebäude mit einbruchhemmenden Fenstern und Türen nach ENV 1627 WK 2-4 auszustatten.

3.7 ARTENSCHUTZRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG zuletzt geändert am 15.09.2017) hingewiesen. Die Rechtsgrundlage für den Schutz von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten ist § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Solange Fortpflanzungs- oder Ruhestätten regelmäßig – wenn auch nicht ständig – genutzt werden, sind diese geschützt und ein Zugriff verboten. Lediglich die Standorttreue der betroffenen Art kann eine Ausnahme begründen: Nach Ende der Nutzzeit ist ein Zugriff auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht mehr verboten.

In einigen Fällen kann die Untere Naturschutzbehörde (UNB) durch festgelegte Maßnahmen wie z.B. die zeitliche Beschränkung erreichen, dass Vorhaben ohne artenschutzrechtliche Verstöße realisiert werden können und zwar ohne dass zuvor vertieft untersucht werden muss. Es wird auf den Flyer zum Artenschutz der UNB verwiesen.

Gehölzfällungen sind aus naturschutzfachlicher Sicht außerhalb der Vegetationsperiode oder nach § 39 Abs.5 BNatSchG durchzuführen.

Für alle zu erhaltenden Gehölz- und Vegetationsflächen ist die Einhaltung der DIN 18920 (insbesondere ein stabiler Bauzaun, Wurzelschutzvorhänge) zu beachten. Um einen dauerhaften Schutz der Gehölze und der Pflanzgebote zu gewährleisten, werden entsprechend große Baumscheiben mit Schutz vor Bodenverdichtung empfohlen.

Es ist darauf zu achten, dass Einfriedungen – auch Tore – einen Abstand von 15 cm zum Boden einhalten, um eine Durchwanderbarkeit für Kleintiere zu ermöglichen.

Keller-, Licht- und andere Schächte sind zum besonderen Schutz von Kleintieren mit feinmaschigem, rostfreiem Drahtgeflecht gegen Hineinfallen abzusichern (Maschenweite unter 0,5 cm). Gullis und Randsteine sind so anzulegen, dass von ihnen keine Fallen- oder Trennwirkung ausgeht.

Bei entstehenden Gebäuden ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen hierzu finden Sie unter: https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf.

Bei Stützmauern aus grobem Material (Jurasteine, Muschelkalk) sollte – wenn statisch vertretbar – das Verfugen zur Schaffung von Kleintierhabitaten unterlassen werden.

Zur Verbesserung des Stadtklimas wird der Einsatz heller Farben und Materialien bei allen Versiegelungen (Dächer, Fassaden, Verkehrsflächen) empfohlen.

3.8 VERBOT VON SCHOTTERGÄRTEN

Auf § 9 Abs.1 LBO und § 21a NatSchG BW wird hingewiesen: Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist. Es ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs.1 Satz 1 LBO. Grünflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

3.9 MAXIMALE HÖHEN BAULICHER ANLAGEN

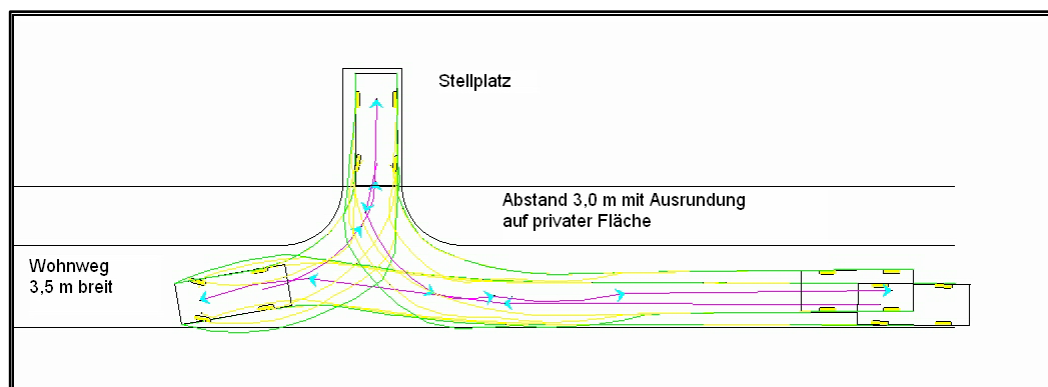
Überschreitet eine bauliche Anlage die Höhe von 30 m über Grund, können Belange der Landesverteidigung betroffen sein. Es ist dann eine Genehmigung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr einzuholen.

3.10 NUTZUNG DER SOLARENERGIE

Das überarbeitete Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg enthält eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen bei Anträgen auf Baugenehmigung, die ab 01.01.2022 (Nichtwohngebäude) bzw. ab 01.05.2022 (Wohngebäude) bei der zuständigen Behörde eingehen.

3.11 STELLPLÄTZE

Nach § 4 der Garagenverordnung (Gbl. 1997 S.332, geändert 2011 S. 25) sind Stellplätze mindestens 5,0 m lang und mindestens 2,3 m breit auszubilden und bei senkrechter Zufahrt mit einer mindestens 6,5 m breiten Fahrgasse zu versehen. (Dies sind Mindestmaße und für heute normale PKW zu wenig). Die öffentlichen Verkehrsflächen können schmaler sein, die erforderlichen Mehrlängen sind deshalb auf der privaten Grundstücksfläche auszubilden. Dies ist auch bei der Einfriedung zu beachten.



Nach den Regelungen der Straßenverkehrsordnung besteht ein gesetzliches Halteverbot, wenn eine Restfahrbahnbreite von wenigstens 3,0 m nicht eingehalten werden kann. Dies ist bei den schmalen Verkehrsflächen bereits dann der Fall, wenn ein PKW hält. Es ist deshalb auf ausreichende Stellflächen auf den privaten Grundstücksflächen zu achten.

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|--|
| 1. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss | nach § 13 Abs.2 und § 3 Abs.2 BauGB
durch Gemeinderat am 20.07.2021 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung
des Aufstellungsbeschlusses und der
Entwurfsauslegung | gemäß § 13a und § 3 Abs.2 BauGB
im Amtsblatt Nr. 38/2021
am 24.09.2021 |
| 3. Öffentliche Auslegung
des Entwurfes mit Begründung | gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
vom 04.10.2021 bis 05.11.2021
Information der Behörden gemäß § 4 Abs.2
BauGB durch E-Mail vom 16./20.09.2021
Frist zur Stellungnahme bis 05.11.2021 |
| 4. Satzungsbeschluss | gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch
Gemeinderat am |

Ausgefertigt: Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieser Original-Bebauungsplan-
änderungen stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom
.....zum Ausdruck kommt, überein.

Beilstein, den

Bürgermeisterin

- | | |
|--|--|
| 5. Ortsübliche Bekanntmachung
des Satzungsbeschlusses | gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr.
am |
| 6. In Kraft getreten | am |

Zur Beurkundung:
Beilstein, den

Bürgermeisterin