

Stadt Beilstein



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"HARTÄCKER"

Textteil

Stand 19.03.2019/b

(Hinweise in Ziffer 3.2, 3.7 und 3.11, 3.12, 1.5 Feuerwehr erg., 1.11 Lärmschutz akt.)

Ausgefertigt

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungsplanes und der originalen örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom zum Ausdruck kommt, überein.

Beilstein, den

Der Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1 Lageplan mit Legende
- Anlage 2 Textteil
- Anlage 3 Begründung mit Anlagen

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
2. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
3. die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
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.416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612/613).

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.

Das gilt insbesondere für die geringen einbezogenen Bereiche des seit dem 23.06.2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Hart“.

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.

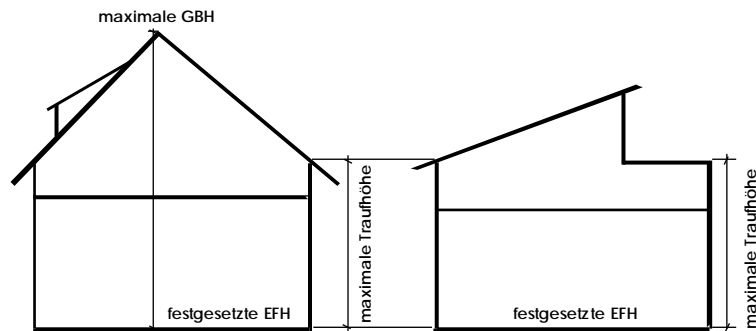
Gemäß § 1 Abs.5 und 9 BauNVO sind auf den Plätzen 87, 88 und 89 keine Wohnräume und/oder sonstigen ruhebedürftigen Nutzungen zulässig.

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).



Bei Doppelhaushälften und Hausgruppen ist nur eine Traufhöhe von maximal 3,5 m, eine Gebäudehöhe von maximal 7,5 m zulässig. Sind sich alle Eigentümer einig, kann für beide Doppelhaushälften oder alle Gebäude der Hausgruppe einheitlich eine andere Trauf- und Gebäudehöhe (je nach Eintrag im Lageplan) zugelassen werden.

1.2.4 Geschoszahl nach § 20 BauNVO
Die Zahl der Vollgeschosse darf zwei im Bereich der Festsetzungen bis zu einer Traufhöhe von 6,2 nicht überschreiten, nur im Bereich der Festsetzung TH max. 6,5 sind drei Vollgeschosse zulässig.

1.3 BAUWEISE § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
- nach Eintrag im Lageplan -

offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO,

abweichend von den Eintragungen im Lageplan ist auf den Plätzen 87, 88 und 89 eine geschlossene Bauweise nach § 22 Abs.3 BauNVO festgesetzt.

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN § 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 FLÄCHE FÜR DEN GEMEINDEDARF FEUERWEHR** § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB
- nach Eintrag im Lageplan
- 1.6 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN** § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB
- nach Eintrag im Lageplan
- 1.7 VERKEHRSFLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr. 11 in Verbindung mit Abs.3 BauGB
- nach Eintrag im Lageplan -
- 1.7.1 Fahrbahn,
1.7.2 Gehweg, Fußweg,
1.7.3 Mischverkehrsfläche
1.7.4 Verkehrsgrünflächen
1.7.5 Öffentliche Parkplätze
1.7.6 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt. Auch über die Verkehrsgrünflächen der
Baumscheiben darf nicht zu- oder abgefahren werden,
1.7.7 Höhenlage der Verkehrsflächen
1.7.8 landwirtschaftliche Wege
- 1.8 VERSORGUNGFLÄCHE** § 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB
- nach Eintrag im Lageplan -

Umspannstation
- 1.9 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.
- 1.10 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN** § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB
- nach Eintrag im Lageplan -
- 1.10.1 öffentliche Grünfläche Lärmschutzwall,
1.10.2 Spielplatz, Freizeitanlagen,
1.10.3 Traufwasserableitung, Regenrückhaltung.

1.11 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ, SOWIE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUR MINDERUNG VON EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG

§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

passive Lärmschutzmaßnahmen: Auf den Flächen entlang der Schmiedhausener Straße K 2091 und der L 1116 sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in der Anlage 8.1 und 8.2 der Schallimmissionsprognose (Lärmgutachten) Gutachten 11241-01 vom 05.03.2019 bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau-Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ Ausgabe Juli 2016, Abschnitt 4.5.5 auszubilden. Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau-Teil 1: Mindestanforderungen“ Ausgabe Juli 2016, i.V.m. E DIN 4109-1/A1 vom Januar 2017 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen. Von den dargestellten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein anderer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt. Innerhalb des in Anlage 8.1 gekennzeichneten Bereichs des Bebauungsplans ist durch entsprechende Lüftungssysteme sicher zu stellen, dass ein ausreichender Mindestluftwechsel von Schlaf- und Kinderzimmern eingehalten werden kann.

1.12 PFLANZGEBOTE

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Erfüllung der Pflanzgebote ist bei der Schlussabnahme des Bauvorhabens oder einem anderen von der Gemeinde nach § 178 BauGB festzusetzenden Termin nachzuweisen.

Hochstämmige großkronige Laubbäume

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte sind großkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Pro Baum sind 5 m² unbefestigte Fläche vorzusehen. Die Standorte können aus funktionalen Gründen um bis zu 5 m verschoben werden, die Anzahl ist jedoch bindend.

1.13 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

1.13.1 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).

1.13.2 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

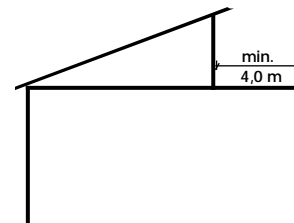
2.1 ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

2.1.1 Dachform und Dachneigung von Wohn und Hauptgebäuden in Altgrad

bis zu einer Traufhöhe von 3,5 m sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 - 40 ° zulässig.

Darüber 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.



Bei Doppelhaushälften und Hausgruppen ist nur ein Satteldach von zwingend 30° (Altgrad) zulässig. Sind sich alle Eigentümer einig, kann für beide Doppelhaushälften oder alle Gebäude der Hausgruppe einheitlich eine andere Dachneigung und, wo zulässig auch eine andere Dachform, zugelassen werden.

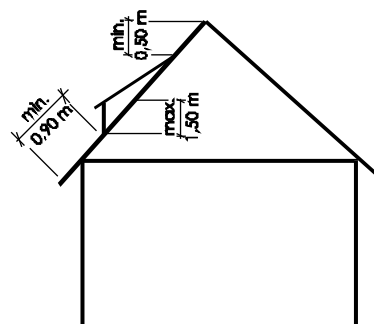
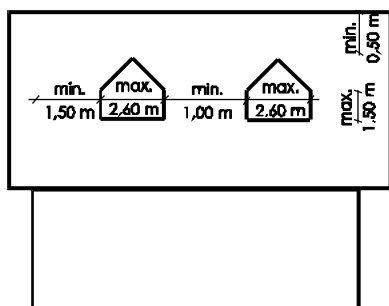
2.1.2 Dachdeckung

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 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35 ° zulässig und nach Art, Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe dem übrigen Gebäude anzupassen. Sie sind zulässig, soweit die geschlossene Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigt wird. Bei Doppel- und Reihenhäusern ist die Gestaltung der Dachaufbauten aufeinander abzustimmen.

Dachaufbauten sind als Schlepp- oder Sattelgauben zulässig, wenn ihre Länge 40 % der Dachlänge je Seite nicht überschreitet. Ihre Einzellänge darf maximal 2,60 m, ihre Höhe, gemessen bis zum Schnittpunkt Vorderkante Dachhaut, maximal 1,50 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand muss mindestens 1,50 m messen. Der Abstand vom First muss mindestens 0,50 m und von der Traufe mindestens 0,9 m betragen.



2.1.4 **Dachausschnitte**
Dachausschnitte sind bis zu einer Breite von 3,0 m zulässig. Die Gesamtlänge von Dachgauben und Dachausschnitten darf 40 % der Gebäudelänge je Seite nicht überschreiten.

2.1.5 **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 **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.

2.3.2 **Stützmauern:** Bei Höhenunterschieden von mehr als 2,0 m, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, können Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m in einem Abstand von 0,5 m von den Verkehrsflächen zugelassen werden. Der verbleibende Höhenunterschied ist maximal mit 1 : 1,5 abzuböschten.

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.

2.3.5 **Gartenflächen:** Mindestens 25 % einer Grundstücksfläche muss begrünt (d.h. mit Pflanzen bewachsen) sein. Dach- und Wandbegrünungen werden angerechnet.

2.4 AUSSENANTENNEN

§ 74 Abs.1 Nr.4 LBO

Außenantennen, hierzu zählen auch Parabolantennen, sind unzulässig, sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantennen- oder Kabelanlage gewährleistet ist. Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude maximal eine Antenne zulässig.

2.5 NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN

§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

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

2.6 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.

Bei Mehrfamilienwohngebäuden über drei Wohneinheiten sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen. Bruchzahlen werden aufgerundet. Zusätzlich ist mindestens ein Stellplatz für Besucher/Handwerker herzustellen.

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

2.7 ANLAGEN ZUM SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER

§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO

Das von den Dachflächen abfließende Regenwasser (Traufwasser) ist vor Verunreinigungen zu schützen und in die dafür vorgesehenen Regenwasserleitungen einzuleiten. Es kann in Zisternen gespeichert und genutzt werden.

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

Die Planung berührt das archäologische Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG „Altwürttembergischer Landgraben“. Da sich innerhalb des Geltungsbereiches der Planung der einstige Verlauf des Landgrabens über Lidar im Gelände noch abzeichnet, erfolgte bereits eine geophysikalische Untersuchung, bei der sich Anomalien zeigten, die auf archäologische Befunde zum ehemaligen Landgraben schließen lassen. Im Vorfeld der Erschließungsarbeiten ist daher in Rücksprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine archäologische Dokumentation des einstigen Landgrabens erforderlich.

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten wird weiterhin angeregt eine archäologische Prospektion im Bereich der Erschließungsstraßen und der Regenrückhalteerdbecken vornehmen zu lassen, bzw. - sofern vor Beginn der Erschließungsarbeiten und dem Bau der Regenrückhalteerdbecken ein Oberbodenabtrag erfolgen kann - diese durch das Landesamt für Denkmalpflege begleiten zu lassen. Um frühzeitige Abstimmung der Termine wird gebeten, um Verzögerungen bei den weiteren Planungen zu vermeiden.

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.

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

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

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 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 wird empfohlen umweltverträgliche Beleuchtungen vorzusehen (LED-Lampen, nach unten gerichtete Leuchten, für Insekten ungefährliche, nicht heiß werdende Lampen und Leuchten, die Leuchtkörper dürfen nicht zu Todesfallen für Insekten werden).

Bauliche Anlagen, insbesondere Entwässerungseinrichtungen wie Kanaleinläufe, sollten so gestaltet werden, dass Kleintierfallen vermieden werden.

Zur Feldflur hin sind bei flächigen Glasfassaden und Fenstern zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel eher wahrnehmbaren Omnilux-Scheiben empfohlen.

Es ist wahrscheinlich, dass die Vogelarten, welche in den südlich an das Plangebiet angrenzenden Gehölzen brüten, durch Baulärm so massiv gestört werden, dass sie ihre Nester und ihre Brut aufgeben. Um Verstöße gegen den Artenschutz (§ 44 Abs.1 BNatSchG) zu vermeiden, sind Bau- und Erschließungsmaßnahmen in der Zeit vom 1. März bis 15 Juni zu vermeiden. Dies betrifft die Wendeflächen der Straßen Achse 3 und 4, sowie die Bauplätze 7, 12 und 17.

3.8 MAXIMALE HÖHEN BAULICHER ANLAGEN

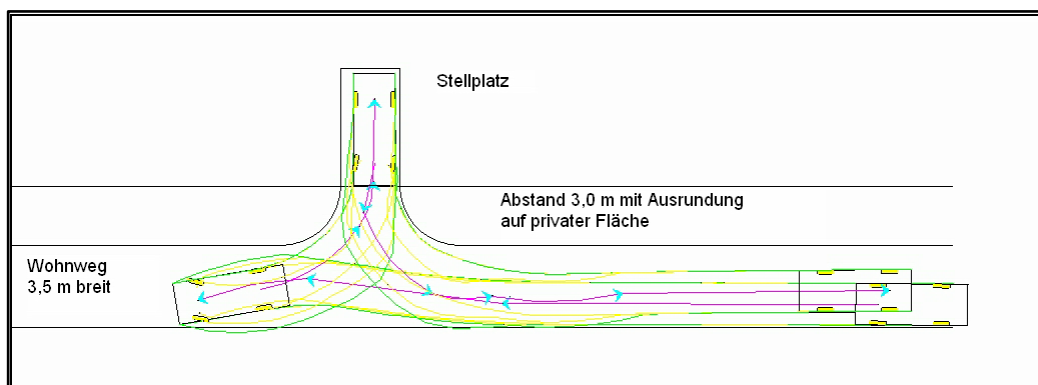
Überschreitet eine bauliche Anlage die Höhe von 30 m über Grund, können Belange der Landesverteidigung betroffen sein. Es ist dann eine Genehmigung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr einzuholen.

3.9 HÖCHSTGRENZEN DER GFZ

Auf die höchstzulässige Geschossflächenzahl und Baumassenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO wird hingewiesen.

3.10 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.

3.11 AUSGLEICHSMABNAHMEN

Dem Eingriff zugeordnete externe Ausgleichsmaßnahmen (genaue Beschreibung siehe Anlage 3.3 zur Begründung):

A-1 Steilhang südlich Waldwiesen 8.000
A-2 Schmalen Wiesenstreifen Greuteäcker 13.440
A-3 Geländeeinschnitt mit Böschung Greuteäcker 9.842
A-4 Ackerbrache (Flst.-Nr. 159) 24.650
A-5 Erstpflge eines Streuobstbestands 68.600
Waldrefugium 2 5 y7 40.000
Waldrefugium 2 6 yV 52.000
Waldrefugium 2 7 yW 40.000
Waldrefugium 2 9 yV 64.000
Waldrefugium 2 11 yV 92.000
Waldrefugium 2 12 yV 64.000
Waldrefugium 2 23 y19 44.000 (teilweise)

3.12 ANBAUABSTAND

Auf den Anbauabstand zur L 1116 gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG), insbesondere § 22 Abs. 6 wird hingewiesen.

Der richtige Standort für heimische Bäume und Sträucher

| Botanischer Name | Deutscher Name | Verwendung | Standort/Boden |
|------------------|----------------|----------------------|-----------------|
| | | a) Einzelstellung | 1) kalkhaltig |
| | | b) Feldhecke | 2) sauer |
| | | c) Ufergehölz | 3) feucht-nass |
| | | d) Vogelschutzgehölz | 4) trocken |
| | | e) Pioniergehölz | 5) sonnig |
| | | f) Bienenweide | 6) halbschattig |

Bäume

| | | | |
|----------------------------|---------------|-----------|-----------|
| <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn | b,d,f | 1,4,5,6 |
| <i>Acer platanoides</i> | Spitz-Ahorn | a,b,d,e,f | 4,5,6 |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn | a,b,d,e,f | 3,5,6 |
| <i>Alnus glutinosa</i> | Schwarz-Erle | c,d,e,f | 2,3,5,6 |
| <i>Betula pendula</i> | Hänge-Birke | a,e | 1,4,5, |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche | a,b,d,f | 3,4,5,6 |
| <i>Fagus sylvatica</i> | Rotbuche | a,d,f | 1,2,5,6 |
| <i>Populus tremula</i> | Zitterpappel | c,e,f | 3,4,5,6 |
| <i>Prunus avium</i> | Vogel-Kirsche | a,b,d,f | 4,5,6 |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche | a,b,d,e,f | 2,3,4,5,6 |
| <i>Sorbus domestica</i> | Speierling | a,d,f | 1,4,5,6 |
| <i>Sorbus torminalis</i> | Elsbeere | a,b,d | 4,5,6 |
| <i>Salix alba</i> | Silber-Weide | a,c,f | 1,3,5 |
| <i>Salix fragilis</i> | Bruch-Weide | a,c,f | 3,5 |
| <i>Tilia cordata</i> | Winter-Linde | a,d,e,f | 4,5,6 |
| <i>Tilia platyphyllos</i> | Sommer-Linde | a,d,e,f | 1,3,5,6 |
| <i>Ulmus minor</i> | Feld-Ulme | a,b,d,e,f | 1,3,4,5,6 |
| <i>Ulmus glabra</i> | Berg-Ulme | a,d,f | 3,5,6 |

Sträucher

| | | | |
|---------------------------|-------------------------|-------------|-------------|
| <i>Corylus avellana</i> | Haselnuß | b,d,e,f | 1,2,3,4,5,6 |
| <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartriegel | b,c,d,f | 1,3,4,5,6 |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingrifflicher Weißdorn | a,b,d,f | 1,4,5,6 |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhütchen | a,b,c,d,f | 1,3,4,5,6, |
| <i>Frangula alnus</i> | Faulbaum | b,c,d,e,f | 2,3,5,6 |
| <i>Hedera helix</i> | Efeu | b,d,f | 3,6 |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Liguster | a,b,d,e,f | 1,3,4,5,6 |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Rote Heckenkirsche | b,d,f | 1,3,4,5 |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe | b,d,e,f | 1,4,5 |
| <i>Rubus fruticosus</i> | Brombeere | b,c,d,e,f | 2,3,4,5,6, |
| <i>Rhamnus cathartica</i> | Kreuzdorn | b,d,f | 1,4,5,6 |
| <i>Rosa canina</i> | Hunds-Rose | b,d,e,f | 5,6 |
| <i>Rosa rubiginosa</i> | Wein-Rose | b,d,f | 1,4,5 |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder | a,b,d,e,f | 3,5,6 |
| <i>Sambucus racemosa</i> | Trauben-Holunder | a,b,c,d,e,f | 2,3,6 |
| <i>Salix caprea</i> | Sal-Weide | a,b,c,e,f | 3,4,5,6 |
| <i>Salix purpurea</i> | Purpur-Weide | b,c,e,f | 1,3,4,5,6 |
| <i>Salix triandra</i> | Mandel-Weide | b,c,e,f | 1,3,5,6 |
| <i>Salix viminalis</i> | Korb-Weide | b,c,e,f | 1,3,5 |
| <i>Viburnum opulus</i> | Gewöhnlicher Schneeball | a,b,c,d,f | 3,5,6 |